

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 27 juni 2017

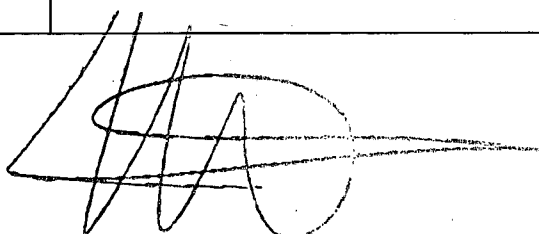
agendapunt:

Onderwerp	Wijzigingsplan 'Zuideinde 99, Roelofarendsveen' (WP20160003) en verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het perceel Zuideinde 99a (W20160263).		
Datum	22 juni 2017		
Vorbereid door	R. 't Jong/L.C. Boogaard/A.P. Spring in 't Veld	Cluster Beleid en Strategie/VTH	
Portefeuillehouder	H.R. Haarman		
Financiële gevolgen / dekking	Geen		
Bijlage(n) met Corsanummers	1. Bestemmingsplan a. Toelichting b. Regels c. Bijlage bij de regels d. Verbeelding 2. Omgevingsvergunning 3. Situatietekening		
Openbaar	ja		
Gemeenteraad	nee		
Beslisapunten	1. Het wijzigingsplan NL.IMRO.1884.WPZUIDEINDE99-VAS1 vast te stellen. 2. Een definitief besluit te nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en binnenplans afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel Zuideinde 99a te Roelofarendsveen. 3. Aan de vergunning de standaardvoorwaarden en de nodige aanvullende voorwaarden verbinden. 4. Geen exploitatieplan vast te stellen. 5. Aan de woning de nummeraanduiding Zuideinde 99a te Roelofarendsveen toekennen.		
Samenvatting	Het wijzigingsplan 'Zuideinde 99, Roelofarendsveen' en de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan het Zuideinde 99a te Roelofarendsveen hebben zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het college wordt voorgesteld het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen en een definitief besluit te nemen op de aanvraag om		

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
H.P.M. Hoek			
Y. Peters-Adrian			
H.R. Haarman			
M.E. Spreij			

Besluit d.d. 27 juni 2017

Conform besloten



omgevingsvergunning.

Inleiding

In het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan Roelofarendsveen Zuid is voor verschillende percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dat houdt in dat voor elk deelgebied eerst een wijzigingsplan door het college vastgesteld dient te worden ten einde aanvragen voor een omgevingsvergunning te kunnen toetsen. Het plan 'Zuideinde 99, Roelofarendsveen' betreft een dergelijk wijzigingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van zes kamers voor een bed&breakfast, twee verblijfsrecreatieve appartementen, een gemeenschappelijke ruimte voor binnenaccommodatie en bed&breakfastactiviteiten, aanlegfaciliteiten voor boten en twee woningen. De omgevingsvergunning voorziet in de bouw van één van de twee woningen. Voor de overige bebouwing zal in een later stadium nog een omgevingsvergunning (moeten) worden aangevraagd.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de ontwikkelingen op de locatie te Roelofarendsveen mogelijk te kunnen maken.

Onderbouwing

1. *Wijzigingsplan 'Zuideinde 99, Roelofarendsveen'*

Op 6 december 2016 heeft de aanvrager een verzoek tot het vaststellen van een wijzigingsplan ingediend voor de gehele ontwikkeling aan het Zuideinde 99 te Roelofarendsveen. Dit omvat het bouwen van twee nieuwe woningen en het oprichten van diverse onderkomens en faciliteiten t.b.v. verblijfsrecreatie. De bestaande opstallen worden daarbij grotendeels gesloopt.

2. *Aanvraag om omgevingsvergunning bouwen woning Zuideinde 99a te Roelofarendsveen*

De initiatiefnemer heeft verzocht tot coördinatie, dus eveneens op 6 december 2016 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen ten behoeve van het oprichten van een woning op het perceel Zuideinde 99a te Roelofarendsveen (nieuwe nummeraanduiding). Vanwege strijd met de regels van het bestemmingsplan moet op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo deze aanvraag tevens als aanvraag voor de activiteit afwijken worden gezien. Voor de overige bebouwing zal in een later stadium weer apart een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

Voorwaarden

Aan de vergunning ware de standaardvoorwaarden en de aanvullende voorwaarden A00, BA02, BA03, BA04 (aangepast) en NR01 te verbinden.

3. *Technische aspecten*

In het vorige advies werd er op twee aspecten een voorbehoud opgenomen, te weten 'bodem' en 'archeologie'.

Bodem

Het toentertijd bijgevoegde bodemonderzoek is ruim zeven jaar oud en daarmee niet voldoende actueel om een definitief advies te kunnen geven. Voor het nemen van het definitieve besluit moest het rapport geactualiseerd zijn. Er is in april 2017 een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd voor het gedeelte waar de aangevraagde woning komt te staan. De conclusie is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor nu is dat afdoende, maar wanneer er voor de rest van de bebouwing ook een omgevingsvergunning wordt aangevraagd zal er (opnieuw) bodemonderzoek plaats moeten vinden voor de overige grond.

Archeologie

Het archeologisch rapport is beoordeeld en de conclusie was dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor de ontwikkeling, maar dat het rapport op enkele onderdelen moest worden gewijzigd. Ook dit moest voor het nemen van het definitieve besluit plaatsvinden. Inmiddels is het archeologisch rapport aangepast op de betreffende punten.

Uitvoering

Kosten

Voor het in procedure nemen van het wijzigingsplan en het in behandeling nemen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Deze zijn bij de aanvrager in rekening gebracht. De kosten voor het uitvoeren van de werkzaamheden komen geheel voor rekening van de aanvrager.

Participatie en tijdlijn

Het wijzigingsplan 'Zuideinde 99, Roelofarendsveen' en de ontwerpomgevingsvergunning voor de woning Zuideinde 99a te Roelofarendsveen hebben zes weken als ontwerp ter inzage gelegen om belanghebbenden de kans te geven een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeente. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.



Risico's

Aan dit voorstel zijn voor de gemeente geen (financiële) risico's verbonden. De aanvrager heeft met de gemeente een overeenkomst afgesloten. Hierin is het verhaal van eventuele planschade geregeld en zijn afspraken met betrekking tot de planvorming vastgelegd.

Duurzaamheid

In het Bouwbesluit is een aantal eisen met betrekking tot de energiezuinigheid gewijzigd en aangescherpt; deze dragen bij aan de energiezuinigheid van gebouwen. Verder draagt het bouwplan bij aan een duurzame ruimtelijke invulling van de locatie.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
aanvrager	definitieve besluiten zijn genomen	schriftelijk	z.s.m. na het nemen van de besluiten
een ieder	definitieve besluiten zijn genomen	publicatie (Staatscourant, gemeenteblad en www.ruimtelijkeplannen.nl)	z.s.m. na het nemen van de besluiten

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad hoeft niet betrokken te worden.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder op d.d. 22-6-2017. Resultaat van dit overleg is conform advies. Advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager Ontwikkeling en de teamleiders Ruimte en Leefomgeving / Inwoners. De teamleider Inwoners geeft in dit geval het mandaat om te beslissen over de aanvraag om omgevingsvergunning om praktische redenen terug aan het college.

Nummeraanduiding / Straatnaamgeving (BAG)

In overleg met het Cluster Gegevensbeheer wordt voorgesteld om aan de nieuw te bouwen woning de nummeraanduiding Zuideinde 99a te Roelofarendsveen toe te kennen.

Wijzigingsplan (bijlage regels)

Zuideinde 99

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.WPZuideinde99-VAS1

Datum: 16-06-2017

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR160103

Opdrachtgever: VRP Architecten

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Staat van horeca activiteiten	4
---------------------------------------	---

1 Staat van horeca activiteiten

Horeca categorie 1:

Een horecabedrijf, dat qua exploitatie aansluiten bij winkelveorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereiden kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

Horeca categorie 2:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/ snackbars, fastfood en broodjeszaken/ lunchroom, konditorei, ijssalon/ ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels en restaurant.

Horeca categorie 3:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot (tap)dansen; daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eet-café, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

Horeca categorie 4:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden vermaak en ontspanning(niet zijn de recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en als dat niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: daaronder worden begrepen: discotheek/ dancing, nacht-café en zalen verhuur (met nachtvergunning).

Horeca categorie 5:

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf: daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

BURO

SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

wijzigingsplan
Zuideinde 99

Gemeente Kaag en Braassem



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.1884.WPZuideinde99-VAS1

Datum: 16-06-2017

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR160103

Opdrachtgever: VRP Architecten

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	5
2 Bestemmingsregels.....	6
Artikel 3 Recreatie.....	6
Artikel 4 Wonen	7
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering.....	9
3 Algemene regels.....	10
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	10
Artikel 7 Algemene bouwregels	10
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	10
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	10
Artikel 10 Gebruiksregels	10
4 Overgangs- en slotregels.....	11
Artikel 11 Overgangsrecht.....	11
Artikel 12 Slotregel.....	11

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het wijzigingsplan Zuideinde 99 met identificatienummer NL.IMRO.1884.WPZuideinde99-VAS1 van de Gemeente Kaag en Braassem.

1.2 geldend bestemmingsplan

het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem op 26 September 2016.

1.3 geschakelde woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw, eventueel door middel van een bijbehorend bouwwerk, verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;

1.4 horeca

een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;

1.5 peil

- Voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatste van die hoofdtoegang;
- voor een gebouw of bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld voor het begin van de bouw;
- voor een gebouw of bouwwerk, welke direct grenst aan het water: het gemiddelde waterpeil verhoogd met 1,0 m.

1.6 recreatieve activiteitenruimte

accommodatieruimte ten behoeve van recreatieve nevenactiviteiten, bijvoorbeeld ontbijtvoorzieningen voor bed & breakfast en bijeenkomstruimte voor groepsactiviteiten, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder nachtverblijf en waartoe tevens horeca ten dienste van deze voorziening wordt gerekend;

1.7 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf buiten het hoofdverblijf, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;

1.8 verblijfsrecreatieve appartementen

het geheel van bij elkaar behorende vertrekken als afzonderlijke gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie als beschreven in 1.6;

1.9 overige begrippen

voor de overige begripsbepalingen wordt verwezen naar artikel 1 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

Artikel 2 Wijze van meten

voor de wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op watersport en dagrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bed en breakfast en verblijfsrecreatieve appartementen' maximaal 6 kamers ten dienste van een Bed & Breakfast en maximaal 2 verblijfsrecreatieve appartementen;
- c. aanlegfaciliteiten voor boten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve activiteitenruimte': uitsluitend voor een accommodatieruimte zoals genoemd in artikel 1.6 recreatieve activiteitenruimte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieve activiteitenruimte' is ondergeschikt aan de recreatieve functie, horeca toegestaan in de categorie 'horeca tot en met categorie 2' van de Staat van horeca activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- f. evenementen;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. wegen, paden en bermen;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3,0 m;
- b. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6,0 m;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt maximaal 100 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1,0 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

3.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,0 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ondergeschikte bijbehorende voorzieningen zoals een receptie en wasruimte, waarbij het totale vloeroppervlak niet meer dan 35 m² mag bedragen;
- c. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. wegen, paden en bermen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien geen aanduiding is opgenomen mogen uitsluitend geschakelde woningen worden gebouwd;
- c. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', voor vrijstaande woningen;
- d. het aantal woningen bedraagt:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': maximaal 1;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het aantal woningen wat is aangeduid;
- e. de afstand tussen gebouwen bedraagt:
 - 1. bij geschakelde woningen 3,0 m aan één zijde;
 - 2. bij vrijstaande woningen 3,0 m;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied;
- b. niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn;
- d. de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m;
- e. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte minimaal 3 meter mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- g. aanvullend aan het bepaalde in sub b. bedraagt de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	50 m ²
van 300 tot 500 m ²	70 m ²
van 500 tot 700 m ²	90 m ²
van 700 tot 1000 m ²	130 m ³
van 1000 tot 1500 m ²	170 m ²
vanaf 1500 m ²	250 m ²

- h. in afwijking van het bepaalde onder sub a en sub b zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken (erkers) voor de voorgevel van de woning toegestaan mits:
 - 1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met maximaal 1 meter wordt overschreden;
 - 2. de breedte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw;

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,0 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1,0 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.2.4 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3,0 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte.

4.3.2 Aan-huis-verbonden-beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40 % van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Omgevingsvergunning bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub b voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40 % van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan- huis-verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn de regels van artikel 15 van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid', voor zover relevant, van toepassing.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Voor de anti-dubbeltelregeling wordt verwezen naar artikel 16 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Voor de algemene bouwregels wordt, voor zover relevant, verwezen naar artikel 17 van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Voor de algemene afwijkingsregels wordt, voor zover relevant, verwezen naar artikel 18 van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Voor de algemene wijzigingsregels wordt, voor zover relevant, verwezen naar artikel 19 van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

Artikel 10 Gebruiksregels

Voor de gebruiksregels wordt verwezen naar artikel 20 van het bestemmingsplan 'Roelofarendsveen Zuid'.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1 van dit artikel met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde in artikel 11 lid 1 sub a van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

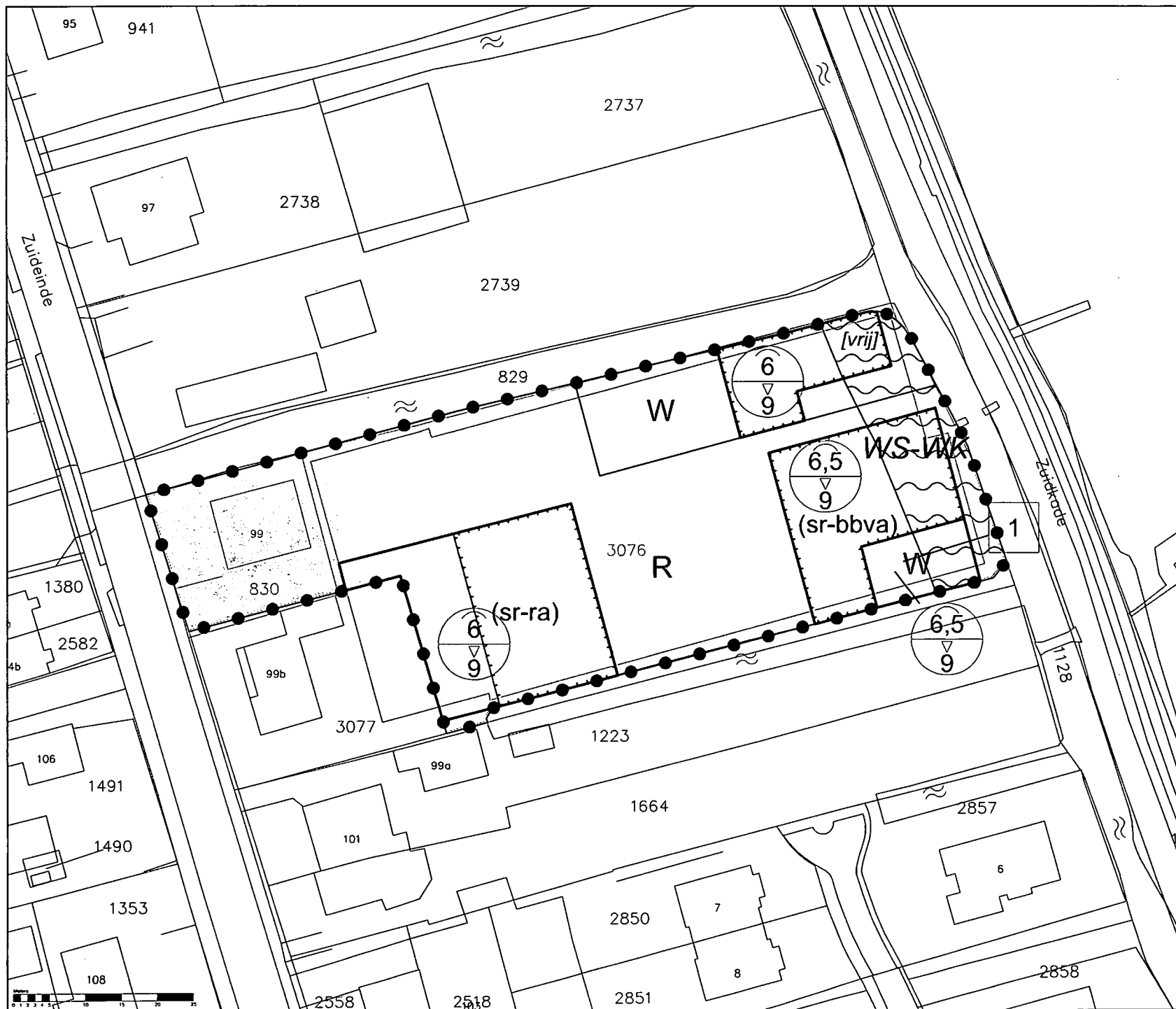
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11 lid 2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11 lid 2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in artikel 11 lid 2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan grond en bouwwerken gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het plan strijdige situatie, ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht met een omgevingsvergunning afwijken.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Zuideinde 99' van de Gemeente Kaag en Braassem



Legenda

Plangebied

plangrens

Enkelbestemmingen

Recreatie
 Wonen

Dubbelbestemmingen

Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

specifieke vorm van recreatie - bed en breakfast en verblijfsrecreatieve appartementen
 specifieke vorm van recreatie - recreatieve activiteitenruimte

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

vrijstaand

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden
 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Wijzigingsplan Zuidende 99 gemeente Kaag en Braassem

schaal: 1:500
 datum: 18 juni 2017
 projectnummer: SR180103
 formaat: A3
 aantal bladen: 1
 bladnummer: 1
 identificatienr.: NL.IMRO.1804.WPZuidende99-V451

volgde versie: 28 maart 2017
 voorontwerp: -
 ontwerp: -
 vaststelling: -



OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEITEN BOUWEN EN AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Kenmerk: W20160263

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen de op 6 december 2016 ingekomen aanvraag van de heer J.W.A. Willemsen, Noordhoek 7, 2371 XH te Roelofarendsveen, voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel Zuideinde 99a te Roelofarendsveen (kadastraal bekend als Alkemade, sectie K, nummers 3607 en 3608);

gelet op het bepaalde in:

- artikel 2.1, eerste lid, sub a en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (activiteit bouwen);
- artikel 2.1, eerste lid, sub c en artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 1° Wabo (activiteit afwijken);
- de artikelen 2, 3 en 5 van de Coördinatieverordening Kaag en Braassem (coördinatie);
- paragraaf 3.5.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) (termijnstelling);
- de artikelen 4, 5 en 10 van het bestemmingsplan Zuideinde 99 te Roelofarendsveen;
- het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening;
- de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG);
- de Verordening naamgeving, nummering en bebouwde komgrenzen Kaag en Braassem 2010;

overwegende ten aanzien van de procedure en termijnstelling:

dat op grond van artikel 5, sublid a van de Coördinatieverordening Kaag en Braassem het bepaalde in paragraaf 3.5.3 van de Awb van toepassing is;

dat vanuit paragraaf 3.5.3 van de Awb wordt verwezen naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3:4 Awb op grond waarvan een termijn van orde geldt van zes maanden na de dag van ontvangst van de aanvraag;

overwegende ten aanzien van de volledigheid van de aanvraag:

dat van de mogelijkheid tot het opvragen van aanvullende gegevens geen gebruik is gemaakt;

overwegende ten aanzien van het Besluit omgevingsrecht:

dat de aanvraag alleen vergunningplichtige bouwwerken omvat;

dat bij de beoordeling hiervan toepassing is gegeven aan het bepaalde in Bijlage II van het Bor;

dat de woning is beoordeeld als zijnde het oorspronkelijke hoofdgebouw;

overwegende ten aanzien van de activiteit bouwen:

dat vergunning wordt gevraagd voor het bouwen van een woning;

dat hierop de bestemmingen Wonen (artikel 4), Waterstaat - Waterkering (artikel 5) en de gebruiksregels (artikel 10) van het bestemmingsplan Zuideinde 99 te Roelofarendsveen van toepassing zijn;

dat niet voldaan wordt aan de regels van de bestemming Waterstaat - Waterkering aangezien er gebouwd wordt ten behoeve van een zgn. andere bestemming;

dat de aanvraag op dit punt ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, tweede lid Wabo dan ook moet worden gezien als een aanvraag voor de activiteit afwijken van de regels van het bestemmingsplan, waarvoor wordt verwezen naar de overwegingen bij die activiteit;

dat de aanvraag voor het overige voldoet aan de regels van het bestemmingsplan;

dat aan de bouw van de woning kan worden meegewerkt omdat aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

overwegende ten aanzien van de activiteit afwijken van het bestemmingsplan:

dat op de gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering van het bestemmingsplan Zuideinde 99 te Roelofarendsveen niet mag worden gebouwd ten behoeve van een zgn. andere bestemming, zodat de werkzaamheden in strijd zijn met de bouwregels;

dat artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 1 van de Wabo de mogelijkheid biedt om een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan toch te verlenen, met toepassing van de in dat bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);

dat op grond van artikel 5 van de planregels juncto artikel 15.4, sub b van de planregels van het bestemmingsplan Roelofarendsveen-Zuid afgeweken kan worden van de genoemde bouwregels, mits het waterstaatsbelang niet onevenredig wordt geschaad en advies is ingewonnen bij de waterbeheerder;

dat het Hoogheemraadschap van Rijnland op 1 februari 2017 een Watervergunning (V64362) heeft verleend;

dat derhalve gebruik gemaakt kan worden van de bovengenoemde binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van de Wabo respectievelijk van het bestemmingsplan;

dat de binnenplanse afwijking tevens is getoetst aan het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening, voor wat betreft het gestelde in hoofdstuk 4, Binnenplanse afwijkingen, Beleidsregel 1 Specifieke binnenplanse afwijkingsmogelijkheden;

dat hierbij het volgende is overwogen: Beleidsregel 1 stelt dat in geval van een specifieke binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een omgevingsvergunning wordt verleend indien a) voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan omschreven randvoorwaarden en b) er sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke afweging;

dat voor onderhavig bouwplan geldt

ad a) dat hierboven reeds is omschreven dat aan de randvoorwaarden wordt voldaan;
ad b) dat deze afweging in dit geval achterwege kan blijven, aangezien de toelichting op Beleidsregel 1 hierover letterlijk zegt: In gevallen met een dubbelbestemming Waterkering of Archeologie kan er van worden uitgegaan dat na beoordeling van deze aspecten de zorgvuldige ruimtelijke afweging voldoende is gemaakt. De toets aan hoofdstuk 3 kan dan achterwege blijven;

overwegende ten aanzien van de nummeraanduiding:

dat op grond van de Wet BAG alle verblijfsobjecten moeten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres; dat een verblijfsobject het kleinste gedeelte is dat zich bevindt binnen één of meerdere panden, die geschikt zijn voor woon-, bedrijfsmatige-, of recreatieve doeleinden; dat het verblijfsobject betreedbaar moet zijn via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte en dat er ook sprake moet zijn van een eenheid van gebruik die zelfstandig onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen, zoals koop of verkoop;

dat het aangevraagde verblijfsobject voldoet aan alle bovenvermelde criteria en hun college derhalve verplicht is hieraan een adres toe te kennen;

voorts overwegende:

dat zich naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag niemand heeft gemeld die als belanghebbende wenst te worden aangemerkt en/of inspraak wil geven;

ten slotte overwegende,

dat het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 27 april t/m 7 juni 2017;

dat gedurende deze periode geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat er geen redenen zijn om in het besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit;

B E S L U I T E N :

1. omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van het bovengenoemde project, behoudens rechten van derden, overeenkomstig de hierbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen, en met inachtneming van de algemene bepalingen van het Bouwbesluit;
2. aan de bovengenoemde woning de nummeraanduiding Zuideinde 99a te Roelofarendsveen te kennen;
3. de volgende documenten als gewaarmerkte stukken met het besluit mee te sturen:
 - met stempeldatum ontvangst d.d. 6 december 2016:
 - aanvraagformulier
 - tekening boekwerk LOFTHOME (28-06-2016)
 - tekening riolering (28-06-2016)
 - Bouwbesluittoets TiMaX (24-05-2016)
 - EPC-berekening TiMaX (24-05-2016)
 - met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2017:
 - situatietekening (19-10-2016)
 - tekening situatie dijkdoorsnede waterschap (19-10-2016)
 - met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2017:
 - Watervergunning V64362 (01-02-2017)
 - met stempeldatum ontvangst d.d. 11 april 2017:
 - tekening vluchtroute woning (27-03-2017);
 - met stempeldatum ontvangst d.d. 13 juni 2017:
 - bodemonderzoek AT MilieuAdvies (01-04-2017);
4. aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. Het hemelwater moet worden afgevoerd naar open water.
 - b. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het gemeenteriool. In afwijking van de tekening 'riolering' mag aansluiten van de vuilwaterriolering slechts plaatsvinden na afstemming en overleg met de rioolbeheerder.
 - c. Als rechthebbende van de woning moet de vergunninghouder binnen vier weken na realisatie de nummeringaanduiding(en) duidelijk zichtbaar aanbrengen.
 - d. Ten behoeve van de woning moeten op eigen terrein twee parkeerplaatsen worden aangelegd en blijvend beschikbaar zijn.

- e. In de ruimten 0.11, 1.01 en 1.04 moeten rookmelders conform NEN 2555 aanwezig zijn. Alle rookmelders moeten onderling worden gekoppeld.
 - f. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekening(en) en/of tekening(en). Voor meer informatie wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
5. de onder 1. bedoelde omgevingsvergunning als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan Zuideinde 99 te Roelofarendsveen.

Buiten de hierboven genoemde voorwaarden zijn er nog diverse (algemene) regels die in acht genomen moeten worden. Ook zijn er verschillende aandachtspunten waarmee rekening gehouden moet worden. Hiervoor wordt verwezen naar de bijgevoegde folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.

Burgemeester en wethouders kunnen bij gegronde redenen besluiten deze vergunning in te trekken.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Roelofarendsveen, 2017.

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Inwoners,
M. Bril

Datum van verzending:

Bouwkosten: € 340.000,00

Legeskosten: € 9.119,90

Beroep instellen tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

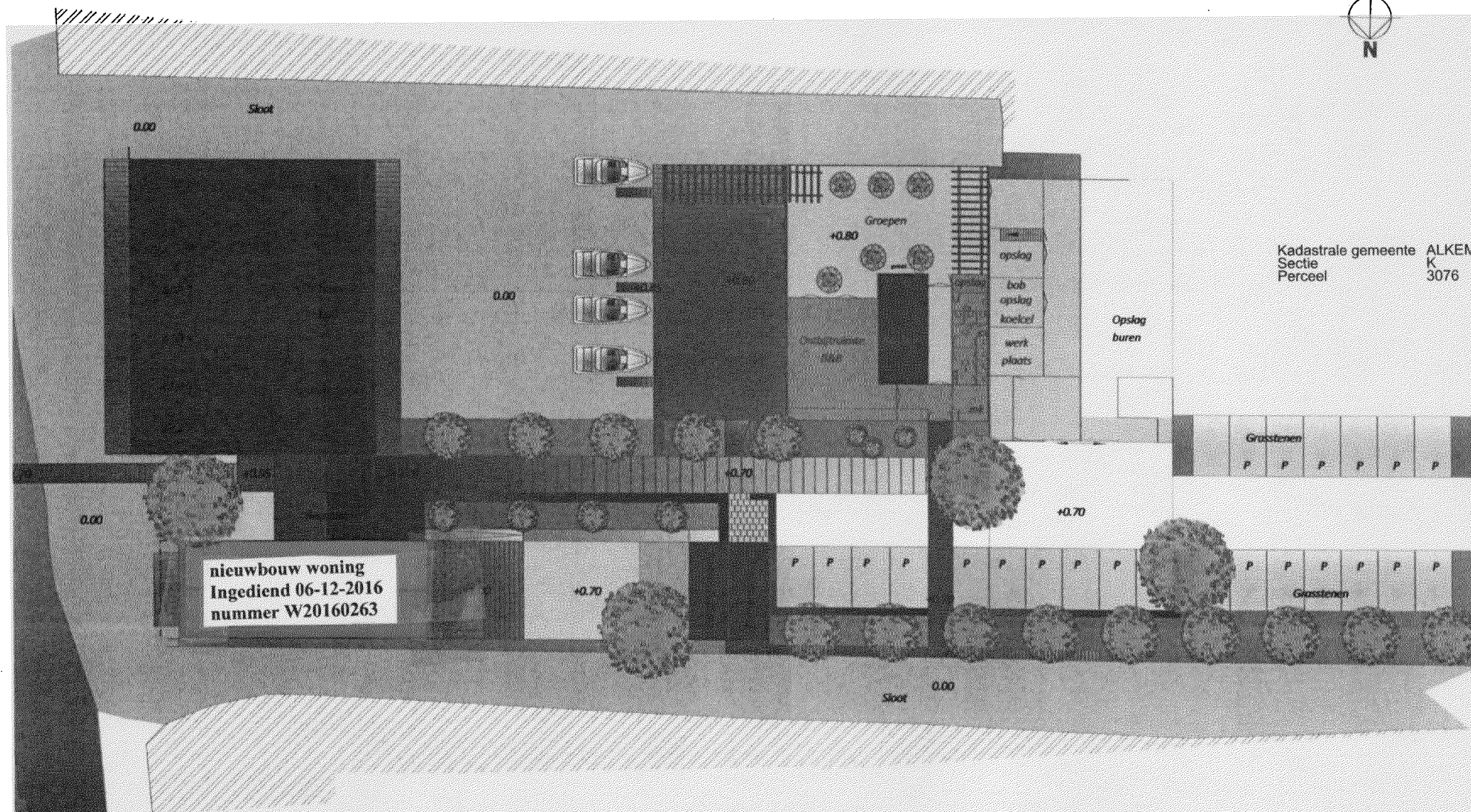
Belanghebbenden worden gewezen op de mogelijkheden die de Algemene wet bestuursrecht (Awb) biedt om beroep in te stellen. Belanghebbenden kunnen hiertoe, binnen zes weken na de datum van ter inzagelegging, bij de administratieve rechter een gemotiveerd beroepschrift indienen (Rechtbank 's-Gravenhage, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en ten minste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en zo mogelijk de datum en het kenmerk van het besluit;
- een motivering.

Een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. De Awb voorziet wel, bij een spoedeisend belang, in de mogelijkheid van schorsing of een andere soortgelijke voorziening. Hiertoe kunnen belanghebbenden 'een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening' indienen bij de voorzieningenrechter te Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een kopie van het bij de administratieve rechter ingediende beroepschrift moet in ieder geval meegestuurd worden. Voor de behandeling van het verzoek om voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte daarvan, de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit betaald moet worden krijgt belanghebbende na indiening van het verzoek bericht van de griffier van de rechtbank.



Kadastrale gemeente ALKEMADE
Sectie K
Perceel 3076

Schaal 1:300 versie 19 oktober 2016

Situatie tekening schaal 1 : 300