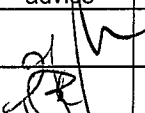
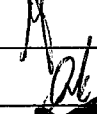
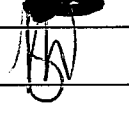
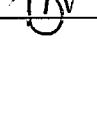


C

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. agendapunt:

Paraaf afdelingsmanager:

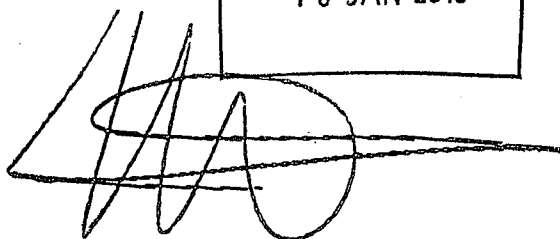
Onderwerp	20100195 1, het oprichten van een woning, Vierambachtsweg 35b in Woubrugge	
Datum	9 januari 2011	
Vorbereid door	V. Platteeuw / F.W. van Haastregt	Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wethouder A.G.M. Kea	
Financiële gevolgen / dekking	Geen, afgedekt door anterieure overeenkomst	
Bijlage(n)	1. Projectbesluit; 2. Bouwvergunning eerste fase; 3. Toetsingskader.	
Openbaar	Ja	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	Vaststelling van bijgevoegd projectbesluit inclusief onderbouwing alsmede afgeven bouwvergunning eerste fase: betreft het vergunnen van een vergrote woning aan de Vierambachtsweg 35b te Woubrugge.	
Publiekssamenvatting	Aan de Vierambachtsweg 35b te Woubrugge is momenteel een bouwvlak ingetekend. Aanvrager heeft verzocht om vergroting van het bouwvlak zodat hij een grotere woning kan realiseren dan het bestemmingsplan mogelijk maakt.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
J.B. Uit den Boogaard			
A.J.M. van Velzen			
A.G.M. Kea			
F.M. Schoonderwoerd			
M.E. Spreij			

Besluit d.d.

Conform Advies

18 JAN 2010



Inleiding

Naar aanleiding van een principeverzoek heeft het college ingestemd met het vergroten van het bouwvlak gelegen aan de Vierambachtsweg 35 b te Woubrugge en zoals aangegeven op bijgaande plankaart. Naar aanleiding daarvan heeft aanvrager een bouwaanvraag eerste fase ingediend welke mede moet worden aangemerkt als aanvraag projectbesluit.

Beoogd resultaat

Verlening van de bouwvergunning eerste fase alsmede vaststelling van het projectbesluit.

Kader

Bestemmingsplan "Kernen Woubrugge - Hoogmade" en Woningwet en verwante wetgeving

Argumenten

Zie hiervoor het collegebesluit terzake het principeverzoek.

Het college heeft reeds ingestemd met de terinzagelegging van het plan. Ten tijde van de ontwerpfase zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Draagvlak

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Geen, dat is afgedekt middels ondertekening van een anterieure overeenkomst

Communicatie

De publicatie zal plaatsvinden in het Witte Weekblad, Leids Dagblad, Staatscourant RO-online en de website. Daarnaast wordt het plan ter inzage gelegd. Tevens wordt het hoogheemraadschap, Vrom en Provincie op de hoogte gebracht. Tot slot ontvangt aanvrager schriftelijk bericht.

Realisatie

Publicaties regelen.

Voorwaarden:

RV01, RV02, RV03, RV04, W03 en W07

Integraliteit

Overleg met portefeuillehouder heeft plaatsgevonden

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad hoeft niet betrokken te worden.

BIJLAGE 1 - Toetsingskader

Bestemmingsplan

Het bouwplan is getoetst aan en in strijd met het bestemmingsplan "Kernen Woubrugge - Hoogmade". Ter plaatse gelden de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Archeologie". Het bouwplan is in strijd met de volgende artikelen:

- artikel 13 lid 3g betreft overschrijding bouwgrens hoofdgebouw;
- artikel 13 lid 3i betreft hoofdgebouwen ten minste 60% van de breedte in de voorste perceelsgrens;

Binnenplanse ontheffingsmogelijkheid

In artikel 9 van het bestemmingsplan staan de algemene vrijstellingsbevoegdheden omschreven. Deze regels zijn niet toereikend genoeg om de betreffende bebouwing middels een binnenplanse ontheffing mogelijk te maken.

Buitenplanse ontheffingsmogelijkheid

Om te bekijken of er buitenplans ontheffingsmogelijkheden zijn moet getoetst worden aan artikel 4.1.1. van het Bro. Betreffende afwijking van het bouwplan past niet binnen het kader van artikel 4.1.1. van het Bro, dus is een buitenplanse ontheffing niet mogelijk.

Projectbesluit

Betreffend bouwplan is alleen mogelijk door het uitvoeren van een Projectbesluit.

Watertoets

Het bouwplan is getoetst aan en in strijd met het bestemmingsplan "Kernen Woubrugge - Hoogmade". Ter plaatse geldt de bestemming "Wonen".

Op 19 september is er schriftelijk advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap van Rijnland. Op 15 oktober heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland positief geadviseerd op het bouwplan, zodat er nu medewerking verleend kan worden aan de voornoemde ontheffingsprocedure.

Planschade

Met aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten zodat financieel risico van de gemeente uitgesloten is.

Bouwbesluit

Toetsing vindt plaats in fase 2.

Brandweer

Toetsing vindt plaats in fase 2.

Bouwverordening

Toetsing vindt plaats in fase 2.

Welstand

In het gebied is geen welstandsbeleid van kracht. Het bouwplan behoeft dus niet getoetst te worden aan redelijke eisen van de welstand.

Monumenten / Archeologie

Monumenten

Er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.

Archeologie

In het archeologisch onderzoek, welke op 24 september 2010 is opgesteld door Becker & van de Graaf B.V., is geconstateerd dat er geen archeologische indicatoren aanwezig zijn. Er wordt dan ook geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren op de betreffende locatie. Deze mening wordt gedeeld door de interne beleidsmedewerker archeologie.

Onderwerp: 20100195 1, het oprichten van een woning, Vierambachtsweg 35b in Woubrugge
Wel geldt er volgens het bestemmingsplan een aanlegvergunningsplicht. Gezien het bovenstaande adviseren wij u deze te passeren. Het uitgebreide onderzoek vindt u in het dossier.

Milieu

Het bouwplan is op 25 maart 2010 voor advies voorgelegd aan de milieudienst West-Holland. Op basis van de beschikbare informatie heeft de milieudienst op 7 juli 2010 het volgende geadviseerd:

Bodem

Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen aanwezig ten aanzien van het verlenen van de bouwvergunning voor het voorgenomen gebruik wonen met tuin. In de beoordeling staan de voorwaarden en mededelingen die moeten worden opgenomen in de bouwvergunning.

Akoestiek

Aangezien de woning binnen het vigerende bestemmingsplan past, hoeft er geen akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel te worden uitgevoerd.

Wet milieubeheer

Er is geen sprake van een inrichting. Er hoeft geen melding of aanvraag om vergunning op grond van de Wet milieubeheer te worden ingediend.

Communicatie

Niet van toepassing.

WKPB

Niet van toepassing.

Overwegingen

Er zijn geen gronden aanwezig om de bouwvergunning eerste fase te weigeren.
Eerste fase bouwvergunning verlenen.

1^{ste} fase bouwvergunning en projectbesluit

Kenmerk: BWT 20100195/1

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

gezien de aanvraag, ingekomen op 16 juli 2010 van de heer V.O. van Leeuwen en mevrouw M.C.G. Slotemaker om een eerste fase bouwvergunning voor het geheel oprichten van een woning op het perceel Vierambachtsweg 35b te Woubrugge;

OVERWEGENDE:

dat het perceel Vierambachtsweg 35b te Woubrugge is begrepen in het bestemmingsplan Kernen Leimuiden/Rijnsaterwoude, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 april 1999 en goedgekeurd op 14 december 1999, volgens welk plan de gronden zijn bestemd voor W wat staat voor Woondoeleinden;

dat het geheel oprichten van de woning niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan omdat de woning gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gelegen. Hierdoor voldoet de te realiseren woning niet aan het bepaalde in artikel 13 lid 3 onder g van het bestemmingsplan. Daarnaast voldoet de woning evenmin aan artikel 13 lid 3 onder i van het bestemmingsplan, inhoudende dat hoofdgebouwen voor ten minste 60% van de breedte in de voorste bouwgrans moet worden gebouwd;

dat wij overeenkomstig artikel 46 lid 3 van de Woningwet de aanvraag om eerste fase bouwvergunning tevens hebben beschouwd als verzoek tot het nemen van een projectbesluit (ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro));

dat medewerking aan het bouwplan mogelijk is middels het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wro;

dat de gemeenteraad de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluiten op 25 juni 2009 heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders;

dat ter voorbereiding van het projectbesluit op 29 september 2010 kennis is gegeven van het voornemen tot het opstellen van een projectbesluit zoals bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

dat ter voorbereiding van het projectbesluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) juncto artikel 3.11 van de Wro is toegepast;

dat voor het project waarvoor een projectbesluit is aangevraagd een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld waarin de toekomstige bestemming c.q. vergroting van het bouwvlak is aangegeven en waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn tegen het nemen van het aangevraagde projectbesluit;

dat de toelichting 'Vierambachtsweg 35b te Woubrugge' als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en als zodanig onderdeel uitmaakt van de motivering van dit besluit;

dat de ontwerpbeschikking met ingang van 25 november 2010 zes weken ter inzage heeft gelegen en dat binnen deze termijn geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat artikel 6.12 lid 2 Wro ondermeer bepaalt dat bij de vaststelling van een projectbesluit kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat de gemeente met verzoeker een overeenkomst is aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de Awb, de Wro, het Bro, de Woningwet en het delegatiebesluit van 25 juni 2009;

BESLUITEN:

1. vast te stellen een projectbesluit voor het geheel oprichten van een woning op het perceel Vierambachtsweg 35 b te Woubrugge, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1884.BPVIERAMBWEG35B.ONT1 met de bijbehorende bestanden, zoals het ontwerpprojectbesluit ter inzage heeft gelegen;
2. voor het onder 1. genoemde projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
3. bouwvergunning te verlenen voor het uitvoeren van het in de bovengenoemde aanvraag bedoelde, behoudens rechten van derden, overeenkomstig de bij deze vergunning behorende gewaarmerkte tekeningen, uitvoeringsvoorschriften en bijlagen, met inachtneming van de bepalingen van de bouwverordening van deze gemeente;
4. aan de bouwvergunning de volgende voorschriften te verbinden:
 - a. de op de bescheiden in rood aangegeven opmerkingen zijn van overeenkomstige toepassing;
 - b. gelet op de gefaseerde vergunningverlening, met de bouw nog geen aanvang mag worden gemaakt alvorens de reguliere bouwvergunning 2^e fase is verleend;
 - c. indien niet binnen twaalf maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit een aanvraag om bouwvergunning 2^e fase is ingediend, ons college dit besluit om bouwvergunning 1^e fase kan intrekken;
 - d. indien u niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden van dit besluit een aanvraag om bouwvergunning 2^e fase heeft ingediend, het besluit op de bouwvergunning 1^e fase van rechtswege vervalt;
 - e. indien uit de beoordeling van de nog in te dienen bouwaanvraag 2^e fase blijkt dat de bouwtechnische uitwerking gevolgen heeft voor de ruimtelijke relevante aspecten van de bouwaanvraag 1^e fase, en daarmee niet voldoet

aan de daarin gestelde toetsingscriteria, de procedure van de
bouwaanvraag 1^e fase wellicht opnieuw zal moeten worden doorlopen;

5. dat het onder 1. bedoelde projectbesluit het bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude 1e herziening (vastgesteld bij raadsbesluit van 28 april 1999 en goedgekeurd op 14 december 1999), volgens welk plan de gronden zijn bestemd voor W 'Woondoeleinden' en de artikelen 13 lid 3 onder g en i buiten toepassing stelt;
6. dat binnen een jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden burgemeester en wethouders een ontwerp voor een bestemmingsplan overeenkomstig dat projectbesluit ter inzage leggen.

De vergunninghouder moet er voor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij gegronde redenen besluiten in te trekken.

BWT nummer: 20100195/1

Roelofarendsveen, 18 januari 2011

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de secretaris,

M. Spreij

de burgemeester,

mr K.M. van der Velde-Menting

NB.

Omdat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is toegepast, kan tegen het projectbesluit en de eerste fase bouwvergunning geen bezwaar worden gemaakt. Wel kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden in de zin van artikel 1 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht die tevens een zienswijze hebben ingediend en door belanghebbenden die kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest. Voor het overige is geen beroep mogelijk.

Om beroep in te stellen dient u (of een andere daartoe gerechtigde belanghebbende) binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit, een beroepschrift in te dienen bij de Arrondissementsrechtbank te Den Haag, sector bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het beroepschrift moet ondertekend zijn en dient ten minste te bevatten:

- uw naam en adres;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht is (= dit besluit);
- zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft;
- een opgave van de redenen waarom u zich niet met het besluit kunt verenigen.

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, Sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag. Een kopie van het 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.