

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR DE ACTIVITEITEN BOUWEN EN AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Kenmerk: W20160204

Burgemeester en wethouders van de gemeente Kaag en Braassem;

gelezen de op 26 september 2016 ingekomen aanvraag van de heer H. Bloem, Kerkstraat 10, 2377 AR Oude Wetering, voor een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van het bouwen van een woning met steigers en botenliften op het perceel Plantage 1 te Oude Wetering (kadastraal bekend als Alkemade, sectie B, nummers 2486, 5911 en 6006);

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 2° en sublid 3° Wabo (activiteit afwijken);
- artikel 3.10 Wabo (termijnstelling)
- artikel 6.18 en artikel 4, derde lid van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de artikelen 3, 11 en 16 van het bestemmingsplan Oude Wetering;
- het gemeentelijke 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 het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid, sub a en c Wabo de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;

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 is gevraagd voor het bouwen van een woning met steigers en botenliften;

dat hierop de bestemmingen Woondoeleinden (artikel 3), Water (artikel 11) en Waterkering (artikel 16) van het bestemmingsplan Oude Wetering van toepassing zijn;

dat niet voldaan wordt aan de regels van de bestemming Woondoeleinden aangezien de woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd en er niet wordt voldaan aan diverse bebouwingsbepalingen;

dat niet voldaan wordt aan de regels van de bestemming Water aangezien de maximale lengte van de steigers (aan de zijde van het Braassemermeer) wordt overschreden, de maximale breedte van de steigers (aan de zijde van de insteekhaven) wordt overschreden en de botenliften geen waterbouwkundige voorzieningen betreffen;

dat de aanvraag op deze punten 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 voldaan wordt aan de regels van de bestemming Waterkering aangezien het Hoogheemraadschap van Rijnland op 10 januari 2017 een watervergunning (kenmerk V64049) heeft verleend voor het bouwen van de woning;

dat in deze watervergunning voor het bouwen van de steigers en de botenliften wordt verwezen naar de zorgplicht op grond van de Keur Rijnland 2015;

dat overigens aan de bouw van de diverse bouwwerken kan worden meegewerkt omdat wordt voldaan aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;

overwegende ten aanzien van de activiteit afwijken van het bestemmingsplan:

dat de woning, de steigers en de botenliften in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan Oude Wetering; dat het niet mogelijk is hiervoor binnenplans af te wijken; dat aan de steigers en de botenliften op grond van het bepaalde in Bijlage II, artikel 4, derde lid van het Bor medewerking zou kunnen worden verleend; dat er voor de woning evenwel buitenplans geen mogelijkheden zijn, zodat aan het bouwplan alleen medewerking kan worden verleend middels een uitgebreide planologische afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 3 van de Wabo;

dat in dat kader is gebleken dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 3 van de Wabo;

dat de aanvraag voorts is getoetst aan het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening, i.c. de voorwaarden van Beleidsregel 15 dat kleine woningbouwinitiatieven in kernen moeten:

1. voldoen aan het kwalitatieve beoordelingskader uit hoofdstuk 3 van deze nota (een goede ruimtelijke ordening);
2. voldoen aan de algemene voorwaarden uit hoofdstuk 3 van de Nota Inbreidingslocaties;
3. aansluiten bij het streefbeeld uit de kernbeschrijvingen uit hoofdstuk 4 van de Nota Inbreidingslocaties;
4. voldoen aan de gebiedspecifieke maatgevende voorwaarden uit hoofdstuk 4 van de Nota Inbreidingslocaties (indien genoemd);

dat hierbij het volgende is gebleken:

ad 1) Het initiatief voldoet. De goede ruimtelijke ordening blijkt uit de toets aan de haalbaarheidscriteria uit hoofdstuk 3 van het gemeentelijke afwijkingenbeleid. De verdere onderbouwing is verwoord in de ingediende ruimtelijke onderbouwing 'omgevingsvergunning Plantage 1 Gemeente Kaag en Braassem' van Buro SRO van 25 april 2017.

ad 2) Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden.

ad 3) De locatie is niet aangegeven in het streefbeeld: de locatie ligt aan de oostzijde van de Plantage terwijl de kernbeschrijving de westzijde van de Plantage betreft.

ad 4) De locatie wordt niet genoemd in de kernbeschrijving en daardoor zijn formeel de betreffende voorwaarden niet van toepassing. Desalniettemin heeft wel een toets plaatsgevonden, omdat dit een goede indicatie geeft over de inpasbaarheid in de lintbebouwing. Gebleken is dat grotendeels aan de gestelde uitgangspunten wordt voldaan; met name de uitgangspunten waar strijd mee is, zijn betrokken in het stedenbouwkundige advies en dit advies is positief;

dat een en ander tot de conclusie heeft geleid dat de aanvraag past binnen het genoemde Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening;

voorts overwegende,

dat het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 6.18. van het Bor is gevoerd en dat de resultaten hiervan zijn verwerkt in de bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing, die is gevoegd bij en onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;

dat de gemeenteraad op 23 januari 2017 een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven en daarmee aan geeft te kunnen instemmen met het onderhavige plan;

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;

ten slotte overwegende,

dat het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 25 mei 2017 tot en met 5 juli 2017;

dat gedurende deze periode zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat de zienswijzen zijn verwoord en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning W20140204;

dat deze Nota is gevoegd bij en onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;

dat de inhoudelijke reactie op deze zienswijzen niet heeft geleid tot een inhoudelijke verandering van dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit;

dat hun college voorts van mening is dat de kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren;

dat er ook anderszins 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 Plantage 1 te Oude Wetering toe te kennen;
3. de volgende documenten als gewaarmerkte stukken met het besluit mee te sturen: met stempeldatum ontvangst d.d. 26 september 2016:
 - aanvraagformulier
 - tekening BE-00 situatie bestaand en nieuw (26-09-2016)
 - tekening BE-01 terreintekening (26-09-2016)
 - tekening BE-02 begane grond (26-09-2016)
 - tekening BE-03 eerste verdieping (26-09-2016)

- tekening BE-04 tweede verdieping (26-09-2016)
- tekening BE-05 dakaanzicht (26-09-2016)
- tekening BE-11 gevelaanzichten (26-09-2016)
- tekening BE-21 doorsnede A-A (26-09-2016)
- tekening BE-22 doorsnede B-B (26-09-2016)
- tekening BE-23 doorsnede C-C en D-D (26-09-2016)
- tekening BE-24 doorsnede E-E en F-F (26-09-2016)
- tekening BE-25 doorsnede G-G en H-H (26-09-2016)
- tekening BE-61 horizontale details (26-09-2016)
- tekening BE-62 verticale details (26-09-2016)
- bodemonderzoek Inventerra (19-02-2013)
- akoestisch onderzoek Versus Bouwadvies (24-04-2015)
- quick-scan flora en fauna ECOQuickscan (17-05-2013)

met stempeldatum ontvangst d.d. 30 september 2016:

- Bouwbesluitberekeningen TBB-ENZO 1112 WIJZ a (30-09-2016)

met stempeldatum ontvangst d.d. 24 januari 2017:

- verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad (23-01-2017)

met stempeldatum ontvangst d.d. 16 mei 2017:

- ruimtelijke onderbouwing van Buro SRO (12-05-2017)

- aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden te verbinden:
 - Het riet moet zodanig geïmpregneerd zijn dat het dak niet brandgevaarlijk is en derhalve voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit. Er moet middels een certificaat aangetoond worden dat de toegepaste dakconstructie en het geïmpregneerde riet niet brandgevaarlijk zijn, overeenkomstig NEN 6063. Een kopie van dit certificaat moet opgestuurd worden naar de het team Dienstverlening, toezicht en handhaving.
 - Het hemelwater moet worden afgevoerd naar open water.
 - Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het gemeenteriool. De aanlevering moet op de perceelgrens plaats vinden.
 - Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit te zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
 - Als rechthebbende van de woning moet de vergunninghouder binnen vier weken na realisatie de nummeringaanduiding(en) duidelijk zichtbaar aanbrengen.
- de onder 1. bedoelde omgevingsvergunning als bijlage op te nemen bij het bestemmingsplan Oude Wetering.

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, 12 september 2017

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

Datum van verzending: 2017.

Bouwkosten: € 300.000,00

Legeskosten: € 12.446,00

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 inzage legging, 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.