



datum
ons kenmerk W2023/280
uw aanvraag van 21 december 2023
uw kenmerk 1351
behandeld door 
onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning verbouwen woning Boekhorsterweg 17 en
bouwen woning Boekhorsterweg 17a te Oud Ade en toekennen
nummeraanduiding
bijlage(n) div.

Geachte ,

Op 11 oktober 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een woning en het bouwen van een woning. Wij hebben deze aanvraag geregistreerd onder nummer W2023/203.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Boekhorsterweg 17 en 17a te Oud Ade

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie G, nummer 162 (gedeeltelijk)

Wij hebben opbesloten:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) (activiteit bouwen);
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 van de Wabo (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- de artikelen 2.22 tot en met 2.25 Wabo;

de omgevingsvergunning te verlenen zoals dit is beschreven in de onderdelen 2 en 3 van deze vergunning.

b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van dit besluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op hetgeen is beschreven in onderdeel 2 van deze beschikking;

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op hetgeen is beschreven in onderdeel 3 van deze beschikking.

Bijgevoegde documenten omgevingsvergunning

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	C-01 plattegrond en doorsneden berging-carport 20231221
2.	tekening	C-02 gevels berging-carport 20231221
3.	tekening	DO1-01 plattegrond beganegronde verbouwde woning 20251125
4.	tekening	DO1-02 plattegrond 1e verdieping verbouwde woning 20251125
5.	tekening	DO1-03 doorsneden verbouwde woning 20251125
6.	tekening	DO1-04 gevelaanzichten verbouwde woning 20251125
7.	tekening	DO1-06 fundering en riolering verbouwde woning 20251125
8.	tekening	DO1-07 tekening oppervlakten beganegronde verbouwde woning 20251125
9.	tekening	DO1-08 tekening oppervlakten verdieping en doorsnede verbouwde woning 20251125
10.	tekening	DO1-09 brandcompartimentering verbouwde woning 20251125
11.	tekening	DO2-01 plattegrond beganegronde nieuwe woning 20251125
12.	tekening	DO2-02 plattegrond 1e verdieping nieuwe woning 20251125
13.	tekening	DO2-03 doorsneden nieuwe woning 20251125
14.	tekening	DO2-04 gevelaanzichten nieuwe woning 20251125
15.	tekening	DO2-06 fundering en riolering nieuwe woning 20251125
16.	tekening	DO2-08 tekening oppervlakten en doorsnede nieuwe woning 20251125
17.	tekening	DO-T-00 situatie en luchtfoto 20251128
18.	tekening	DO-T-01 bestaande situatie 20251128
19.	tekening	DO-T-02 nieuwe situatie 20251128
20.	tekening	DO-T-03 situatie waterkering en doorsnede 20251128
21.	rapportage	archeologisch onderzoek Transect v1.2
22.	rapportage	Bb-berekeningen nieuwbouw 20251216
23.	rapportage	Bb-berekeningen verbouw 20251216
24.	rapportage	BENG-berekening nieuwbouw 20251216
25.	rapportage	MPG-berekening nieuwbouw 20251216
26.	rapportage	participatieverslag 20240329
27.	rapportage	ruimtelijke onderbouwing SRO 20251222
28.	rapportage	voorlopig energielabel 20251216

Besluit nummeraanduiding

Tevens hebben wij op besloten om op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan de nieuw te bouwen woning de nummeraanduiding Boekhorsterweg 17a te Oud Ade toe te kennen.

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning verbouwen woning
Boekhorsterweg 17 en bouwen woning Boekhorsterweg 17a te
Oud Ade en toekennen nummeraanduiding

W2023/280

Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres. De betreffende woning voldoet aan alle daaraan geformuleerde kenmerken zodat hieraan een nummeraanduiding is toegekend. U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de woning vinden.

Bijgevoegd document nummeraanduiding

Het volgende document wordt meegezonden met het besluit nummeraanduiding en is als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	nummeraanduiding

Inwerkingtreding vergunning

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
Strategisch adviseur RO en Vergunningen,


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

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit beroep instellen bij de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Vermeld in uw beroepschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit en de reden van uw beroep. Het beste is om ook een kopie van het besluit mee te sturen.

U kunt uw beroep ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Hiervoor hebt u DigiD nodig.

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw beroepschrift is beslist.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het beroepschrift toe te voegen.

U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning verbouwen woning
Boekhorsterweg 17 en bouwen woning Boekhorsterweg 17a te
Oud Ade en toekennen nummeraanduiding

W2023/280

Onderdelen beschikking

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het verzoek aangegeven projectomschrijving is als volgt: het verbouwen van een woning en het bouwen van een woning. In de aanvraag is het oprichten van dakkapellen en diverse bijbehorende bouwwerken begrepen. Daarvan is alleen de berging/carport bij de nieuw te bouwen woning vergunningplichtig.

Vergunningvrije werkzaamheden

De volgende bouwwerken mogen vergunningvrij worden gerealiseerd:

- de aanbouwen aan de woningen: op grond van artikel 2, lid 3, sub a Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de berging/carport bij de bestaande woning: op grond van artikel 2, lid 3, onder b Bijlage II Bor;
- de dakkapellen aan de achterzijde van de woningen: op grond van artikel 2, lid 4 Bijlage II Bor;
- de dakkapellen aan de voorzijde van de woningen: op grond van artikel 3, lid 3 Bijlage II Bor (in samenhang met artikel 40.7 van het bestemmingsplan).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving en op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteit, uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Volledigheid

Na ontvangst van het verzoek hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, §4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

Uw aanvraag voldeed niet aan de geldende indieningsvereisten. In verband hiermee hebben wij u op 16 januari 2024 schriftelijk verzocht om aanvullende gegevens in te dienen. De termijn voor het aanleveren van de aanvullingen is op 12 maart 2024 verlengd. Wij hebben de aanvullende gegevens zijn op 27 maart 2024 ontvangen.

De aanvraag is daarna voor advies aan diverse interne en externe adviseurs voorgelegd, hetgeen heeft geleid tot diverse aanpassingen van tekeningen, rapportages en onderbouwingen. Vanwege uw keuze om de nieuwe woning niet aan te bouwen aan de te verbouwen woning maar als vrijstaande woning uit te voeren, zijn laatstelijk op 23 december 2025 gewijzigde stukken ontvangen.

Wij zijn van oordeel dat uw aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning verbouwen woning
Boekhorsterweg 17 en bouwen woning Boekhorsterweg 17a te
Oud Ade en toekennen nummeraanduiding

W2023/280

Verlenging beslistermijn

Van de mogelijkheid om op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn te verlengen, is geen gebruik gemaakt.

Ter inzage ontwerpbeschikking

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Awb van tot en met ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode zijn wel / geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Er zijn wel / geen redenen om in het besluit veranderingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit.

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Toetsing

ad a. Bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens het aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit.

ad b. Bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens het aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem. Een aandachtspunt hierbij is dat op grond van het bepaalde in artikel 2.1.5, tweede lid van de Bouwverordening een bodemonderzoek later mag worden aangeleverd, namelijk na sloop van de opstallen. Hiertoe is een voorwaarde aan de vergunning verbonden.

ad c. bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied West' met de bestemming Wonen (artikel 24) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 (artikel 34), Waarde - Archeologie 2 (artikel 35) en Waterstaat - Waterkering (artikel 38). Ook zijn de Algemene bouwregels (artikel 40) van toepassing.

Het aangevraagde is in overeenstemming met de regels van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2.

De aanvraag is echter in strijd met de regels van de bestemming Wonen aangezien het maximaal aantal woningen binnen het bouwvlak wordt overschreden. Verder is de aanvraag ook in strijd met de regels van de bestemming Waterstaat - Waterkering omdat er geen sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid en geen gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Aanvullende informatie hierover vindt u in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking.

ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied en is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
- b. Het hemelwater en afkomend water van het terrein moet zo mogelijk worden afgevoerd naar open water. Indien dit niet mogelijk is, moet het hemelwater worden afgevoerd via het gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moeten dan gekozen worden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- c. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op de in het perceel aanwezige inspectieput. Hiervoor moet een rioolvergunning worden aangevraagd. De plaats en wijze van aansluiten moeten gekozen worden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- d. Als rechthebbende van de woningen moet u binnen vier weken na realisatie de nummeringaanduiding duidelijk zichtbaar aanbrengen.
- e. Na de sloop van de bestaande opstallen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden begonnen nadat de Omgevingsdienst West-Holland dat onderzoek heeft beoordeeld en een positief advies daarover heeft uitgebracht.

Attentiepunten

De volgende attentiepunten zijn van toepassing:

- a. Op de Boekhorsterweg is een aslast- en breedte beperking gevestigd. Dat kan gevolgen hebben voor de uitvoering van de werkzaamheden.
- b. De berging/carport bij de bestaande woning is vergunningvrij voor de gemeente, maar deze mag pas worden gebouwd als het Hoogheemraadschap van Rijnland omgevingsvergunning voor een wateractiviteit heeft verleend. U moet hierin zelf actie ondernemen.
- c. Wij adviseren u het perceel zo groen als mogelijk in te richten met een minimum aantal rijroutes voor de bereikbaarheid van de woningen.
- d. De volgende algemene regels over het uitvoeren van werkzaamheden in grond en grondwater zijn van toepassing:
 - Worden werkzaamheden in (verontreinigde) grond uitgevoerd? De regels staan in het bestemmingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bodemkwaliteit en

de Nota bodembeheer en oplegnotitie 2023-2033.

- Worden werkzaamheden in (verontreinigd) grondwater uitgevoerd? De regels staan in het tijdelijke Omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en de voorbeschermingsregels van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.
 - De richtlijnen voor veilig werken staan in de CROW-publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem'.
 - Worden mogelijke verontreinigingen aangetroffen (zoals resten van puin, cement, baksteen of olie)? Neem dan contact op met de Omgevingsdienst West-Holland. Een (nieuw) bodemonderzoek kan nodig zijn.
 - Wilt u meer dan 25 m³ grond afgraven? Dan meldt u dit via het Omgevingsloket. De regels over het afgraven van grond staan in het tijdelijke Omgevingsplan en het Bal.
 - Wilt u grondwater onttrekken en lozen? Dan meldt u dit via het Omgevingsloket. De regels over het lozen op het oppervlaktewater staan in §2.2 van de Waterschapsverordening. Regels over het lozen op de bodem of de riolering staan in het Omgevingsplan. Meer informatie over het lozen en het melden hiervan vindt u op www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/.
 - Wilt u meer dan 25 m³ grond toepassen? Dan meldt u dit via het Omgevingsloket. De regels over het toepassen van grond staan in het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bodemkwaliteit en de Nota bodembeheer en oplegnotitie 2023-2033. Meer informatie over deze nota vindt u op <https://www.odwh.nl/themas/bodem/hergebruik-grond-en-bouwstoffen>.
- e. De volgende zorgplichtmaatregelen wat betreft ecologie zijn van toepassing:
- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
 - Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- f. Indien in het plangebied bij graafwerk toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Zoals aangegeven in onderdeel 2 is de aanvraag in overeenstemming met de regels van de beide archeologische dubbelbestemmingen maar is de aanvraag in strijd met de bestemming Wonen en met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.

Vanwege de strijdigheden is het verzoek op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen in afwijking van het planologische regime.

Afwijkmogelijkheden

binnenplanse afwijking

De aanvraag is in strijd met artikel 38.2.b van de planregels (Waterstaat - Waterkering) waarin staat dat op deze gronden ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend mag worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering > hiervan is geen sprake.

Het bestemmingsplan bevat in artikel 38.3.2 van de planregels (Waterstaat - Waterkering) een binnenplanse afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.1° Wabo om bouwen op gronden met een waterstaatkundige bestemming toe te staan mits het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad; ter beoordeling dient de aanvrager hiertoe een schriftelijk advies van het hoogheemraadschap aan te leveren.

Het HHR heeft op 17 mei 2024 de gevraagde watervergunning verleend (kenmerk 2203-024917) en op 29 december 2025 ingestemd met het vrijstaand bouwen van de nieuwe woning, zodat aan de genoemde voorwaarde wordt voldaan en binnenplannen afgeweken kan worden.

uitgebreide planologische afwijking

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om in de strijdigheden met artikel 24 (Wonen) te voorzien. Ook buitenplannen -op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Bor - zijn hier geen afwijkmogelijkheden voor aanwezig.

Dat heeft tot gevolg dat daaraan alleen middels een uitgebreide planologische afwijking

medewerking kan worden verleend. Dit impliceert dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en, indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende afwijkmogelijkheden is er sprake van een uitgebreide procedure, i.c. een uitgebreide planologische afwijking (hierna: UPA).

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

binnenplanse afwijking

Zoals hierboven aangegeven kennen de Wabo en het bestemmingsplan Buitengebied West mogelijkheden om binnenplannen af te wijken van dat bestemmingsplan. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van binnenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten in hoofdstuk 3, §3.3, onder 1. het volgende gesteld:

- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking.
- b) Het initiatief moet voldoen aan de binnenplanse mogelijkheden.
- c) Het initiatief moet voldoen aan de hieraan in het bestemmingsplan verbonden voorwaarden.
- d) Het initiatief mag niet strijdig zijn met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk.

Als aan deze vereisten wordt voldaan, dan bestaat er in beginsel een positieve grondhouding. Om medewerking te kunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan

- e) De haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

reactie

ad a) De binnenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

ad b) en

ad c) Hierboven is omschreven dat het initiatief past binnen de betreffende mogelijkheden en voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarde.

ad d) Uitgangspunt 1 betreft de algemene doelstellingen zoals genoemd onder ad a) en ad b). Gezien het specifieke karakter van deze afwijking, in combinatie met de benodigde positieve adviezen, is niet aan de overige algemene uitgangspunten getoetst.

Een en ander resulteert in een positieve grondhouding, zodat de haalbaarheid getoetst kan worden.

ad e) De Haalbaarheidstoets is - voor zover deze relevant is wat betreft het beoogde doel van deze afwijking - uitgevoerd. Het initiatief voldoet hieraan. Zie hiervoor de beoordeling daarvan bij de UPA.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de binnenplanse afwijgingsbevoegdheid is in hoofdstuk 4, §4.1 het volgende

gesteld:

- a. Medewerking kan worden verleend als het initiatief voldoet aan de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten.
- b. Er moet worden voldaan aan de in het bestemmingsplan omschreven randvoorwaarden. Er bestaan geen specifieke beoordelingscriteria.
- c. Wel moet het initiatief voldoen aan de haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5, omdat daaruit moet volgen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

reactie

ad a) en

ad b) Hierboven is omschreven dat aan een en ander wordt voldaan.

ad c) De Haalbaarheidstoets is - voor zover deze relevant is wat betreft het beoogde doel van deze afwijking - uitgevoerd. Het initiatief voldoet hieraan. Zie hiervoor de beoordeling daarvan bij de UPA.

uitgebreide planologische afwijking

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om 'uitgebreid' af te wijken van het geldende bestemmingsplan en voldoet het betreffende plan aan de daarbij behorende voorwaarden. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

In § 3.3 zijn de algemene uitgangspunten geformuleerd.

In dit geval betreft het 3. Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan en dit bevat de volgende voorwaarden:

- Toename van het aantal woningen binnen het Glastuinbouwgebied en Bedrijventerreinen is niet toegestaan > akkoord, het betreft Buitengebied.
- Toename van het aantal zelfstandige woningen binnen de Woonkernen en het Buitengebied is slechts mogelijk voor zover dit passend is binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en voldoet aan de Ladder van de Duurzame Verstedelijking > aangezien het toename met slechts één woning betreft is dit niet getoetst.
- Toename van bedrijfswoningen is niet toegestaan voor zover dit niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Bij agrarische bedrijfswoningen wordt de vraag of er sprake is van een noodzaak beoordeeld door de Agrarische beoordelingscommissie > dit is niet aan de orde.
- Het vergroten van woningen en de daarbij bijbehorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m³ per woning > akkoord, de woningen hebben een inhoud van 465m³.
- Bij het vergroten van het hoofdgebouw wel of niet middels een bijbehorend bouwwerk mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd, tenzij nieuw beleid wordt ingezet in nieuwe(re) bestemmingsplannen of het bouwplantechnisch niet anders uitvoerbaar is > dit is niet aan de orde.
- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient bij bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn > akkoord, ter zake is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

- Bij (gemeentelijke en rijks-)monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten is in alle gevallen een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit vereist > dit is niet aan de orde.
- Woningbouw dient te voldoen aan de Nota Inbreidingslocaties (Bijlage IV) > dit wordt ondervangen door het positieve stedenbouwkundige advies.
- Voor woonboten/arken/schepen bestaat uitsterfbeleid > niet van toepassing.

specifieke beoordelingscriteria

Paragraaf 4.3 van het Afwijkingenbeleid betreft de UPA's en hierover wordt het volgende gezegd: Gezien de diversiteit van verzoeken is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Dit wordt per geval beoordeeld.

- 1) Van belang hierbij is dat de accenten per deelgebied en de algemene uitgangspunten belangrijke pijlers zijn voor de beoordeling van het initiatief.
- 2) Ook is bij de beoordeling de ruimtelijke inpasbaarheid een belangrijk onderdeel van de toetsing. Initiatieven waarbij deze procedure moeten worden doorlopen, betreffen immers vaak ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op de (leef)omgeving en haaks kunnen staan op de accenten binnen de verschillende deelgebieden die de gemeente kent.
- 3) In beginsel is voor deze procedure een VVGB van de raad vereist. (.....)
- 4) Naast de algemene uitgangspunten en de specifieke criteria dient per ontwikkeling beoordeeld te worden of aan de haalbaarheidscheck uit hoofdstuk 5 kan worden voldaan.

reactie

- ad 1) Hierboven is omschreven dat aan de algemene uitgangspunten wordt voldaan; de accenten per deelgebied (Buitengebied) zijn de volgende: In het buitengebied is het behoud van het landschap een belangrijk uitgangspunt. Enerzijds vanuit natuur- en de landschapswaarde, anderzijds vanuit het recreatieve belang. Tegelijkertijd is het buitengebied ook een productielandschap voor de agrarische sector. Uitgangspunt is daarom dat bebouwing zich moet beperken tot het bouwvlak. Uitzondering hierop is bebouwing bij woningen, die wordt gerealiseerd in het achtererfgebied. Voor de agrarische sector is bebouwing buiten het bouwvlak mogelijk als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Bebouwing dient dan wel aan te sluiten bij het bouwvlak, zodat het open landschap zoveel mogelijk open blijft.
- > Deze omschrijving is niet echt van toepassing op de onderhavige aanvraag, die het verbouwen en bouwen van een 'burgerwoning' betreft. Wij zijn van mening dat de aanvraag niet in strijd is met deze voorwaarde.
- ad 2) Voor wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Onderbouwing BOPA Boekhorsterweg 17 Oud Ade" van Buro SRO van 12 december 2024.
- ad 3) Vanwege de aard en omvang van de aanvraag is een vvgb van de raad niet noodzakelijk.
- ad 4) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:
- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door uitvoering van het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/

landschappelijke context niet nadelig worden beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies.

- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in De zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening. Er is geen sprake van een karakteristiek pand en het perceel ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Verkeersveiligheid / Bereikbaarheid / Parkeren: de wijze van ontsluiten op de Boekhorsterweg verandert niet. Verder wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er is een positief advies van de adviseur verkeer en vervoer.
- Archeologie: een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.
- Provinciaal beleid: de provincie heeft ingestemd met het bouwplan.
- Beleid Hoogheemraadschap: het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.
- Duurzaamheid: het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Bovendien vormt dit plan een duurzame invulling van dit perceel.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten.

conclusie

Het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 4 april 2024 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht over het oorspronkelijke plan: De aanvraag betreft het realiseren van een extra woning op Boekhorsterweg 17. Een 'aangebouwd' gedeelte aan de bestaande woning zal gesloopt worden en het volume dat teruggebouwd wordt, zal in dezelfde stijl worden gerealiseerd als het zuidelijke deel van het volume dat overblijft. Na deze herstructurering ontstaat er een symmetrisch pand, met recht is er dan sprake van twee-onder-één-kapwoningen. De impact op de bebouwde omgeving is beperkt en vanuit ruimtelijk oogpunt is er sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De aanvraag wordt dan ook als ruimtelijk inpasbaar bestempeld.

Op 23 december 2025 is een aanvullend advies uitgebracht over het aangepaste plan: In afwijking van het principeverzoek beoogd de aanvrager twee vrijstaande woningen i.p.v. een tweekapper. De nieuwe woning wordt echter in dezelfde stijl als en op voldoende afstand van de bestaande woning gebouwd. De carport van de nieuwe woning wordt voor de voorgevel gebouwd, maar dit is voor een carport niet gebiedsvreemd. Bovendien ligt deze enigszins uit het zicht als het gaat om het straatbeeld. Al met al wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ruimtelijk inpasbaar ontwerp.

Milieu

De aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken zijn voor advies voorgelegd aan de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Op basis van hun adviezen van 8 mei 2024 en 12 november 2024 en zijn er aanpassingen in de stukken doorgevoerd. Dat heeft op 15 januari 2025 geleid tot een positief advies. Hierin is alleen een voorbehoud gemaakt voor het bodemaspect, aangezien het bodemonderzoek later mag worden ingediend.

Na de aanpassing van het plan vanwege het vrijstaand bouwen van de nieuwe woning zijn de gewijzigde stukken opnieuw voorgelegd aan de ODWH. Op 22 januari 2026 hebben zij een positief advies uitgebracht.

Parkeren

In de ruimtelijke onderbouwing is in §7.2 het nodige opgenomen wat betreft verkeer en parkeren. Hierbij wordt een vergelijk gemaakt tussen de bestaande situatie en de beoogde situatie. De wijze van ontsluiten op de Boekhorsterweg verandert niet. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen waardoor wordt voldaan aan de criteria vanuit de Nota Parkeernormen.

Argumenten

- De aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van de besluitvorming inzake het voorafgaande principeverzoek.
- De aanvraag voldoet aan het bepaalde in het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is een positief advies van de Omgevingsdienst West-Holland.
- Er is een positief advies van de provincie Zuid-Holland.
- Er is een positief advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland.
- Er is een positief stedenbouwkundig / ruimtelijk advies.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager wordt een anterieure overeenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Er is voldoende parkeerruimte.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het is niet noodzakelijk om voor deze activiteit voorwaarden aan de beschikking te verbinden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning verbouwen woning
Boekhorsterweg 17 en bouwen woning Boekhorsterweg 17a te
Oud Ade en toekennen nummeraanduiding

W2023/280

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

FORMULIER MELDING START WERKZAAMHEDEN

Bouwbesluit 2012, artikel 1.25

Kenmerk: W2023/280

Zaaknummer: 604645

Omschrijving: het verbouwen van een woning en het bouwen van een woning

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder: _____

Adres: _____

Activiteitenadres: _____

De werkzaamheden zullen starten op: _____ (datum)

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening opdrachtgever / gemachtigde,

NB

U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden in te dienen:

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl
t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem
Antwoordnummer 19021
2300 VD LEIDEN
t.a.v. administratie cluster VTH

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning verbouwen woning
Boekhorsterweg 17 en bouwen woning Boekhorsterweg 17a te
Oud Ade en toekennen nummeraanduiding

W2023/280

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Bouwbesluit 2012, artikel 1.25

Kenmerk: W2023/280

Zaaknummer: 604645

Omschrijving: het verbouwen van een woning en het bouwen van een woning

Naam vergunninghouder: _____

Adres: _____

Activiteitenadres: _____

De werkzaamheden zijn gereedgekomen op: _____ (datum)

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening opdrachtgever / gemachtigde,

NB

U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen:

per mail: omgevingsloket@kaagenbraassem.nl

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH