

Stichting Beheerder Huize Elsgeest Vastgoed
Beleggingsfonds

datum
ons kenmerk W2022/333
uw brief van -
uw kenmerk OLO nummer 7477931
behandeld door
onderwerp Verlenen omgevingsvergunning bouwen van 22 appartementen en
toekennen nummeraanduiding
bijlage(n) -div-

Geachte heer ...,

Op 22 december 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 22 appartementen, geregistreerd onder nummer W2022/333.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Beatrixlaan 42 A1 t/m A22

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie A met perceelnummers 1933 en 1934

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10, activiteit bouwen
- artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- de artikelen 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo)

de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

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

Bouwen

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften.

- Instemmen met op basis van gelijkwaardigheid de rookmelders in de gemeenschappelijke verkeersruimte te koppelen aan de vrijloopdrangers van de voordeur van de woningen.
- Instemmen met het op basis van gelijkwaardigheid realiseren van een gemeenschappelijke fietsenberging.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

Bijgevoegde documenten omgevingsvergunning

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

Soort	Naam/omschrijving
1. Rapport	Bodemonderzoek incl. asbest- versie 2 - d.d. 31 maart_2023
2. Tekening	A-100 – Plattegronden B12042023
3. Tekening	A-600 – Brandveiligheid en brandcompartimenten A12042023
4. Bijlage	Zonnestudie verplaatsen en verhogen hoofdgebouw Beatrixlaan 42 Kaag
5. Bijlage	Beschrijving onderhoud plantsoorten groene gevels
6. Tekening	T01-Palenplan-Balkenrooster
7. Tekening	T02-2 ^e Verdieping-Dak-Doorsn
8. Rapport	Bouwfysica en akoestiek
9. Rapport	EP-rapport 221221 samengevoegd
10. Bijlage	AdB memo 010 v3.0 Akoestiek
11. Bijlage	A-005 - Kleur- en materiaalstaat
12. Tekening	A-010 – Bruto Vloeroppervlakten per type
13. Tekening	A-011 – Gebruiksoppervlakten per type
14. Tekening	A-400 – Principe details
15. Tekening	Bijlage E – Bouwplaats tekening
16. Rapport	uniec3 Beatrixlaan – 22 app
17. Rapport	A-006 milieuprestatieberekening Residence Eijmershof
18. Bijlage	Aanvulling GG dd. 6 feb2023
19. Tekening	22101-VO-01 Riool
20. Tabel	Bijlage 1 Overzicht brandstof verbruik Kaageiland
21. Rapport	Stikstofdepositie Beatrixlaan te Kaag 2.0 20230217
22. Tekening	A-300 – Gevels en doorsneden A27022023
23. Tekening	A-700 - Situatie-terreininrichting A2702023
24. Tekening	A-701 - Fietsenstalling- containerruimte 27022023
25. Tekening	A-704 - Gebouw locaties
26. Tekening	A-705 - situatie parkeren
27. Bijlage	AERIUS projectberekening Bouwfase RR9JgtP5CBf2
28. Bijlage	AERIUS projectberekening Gebruiksfase RgmeHgc2M5Zb
29. Bijlage	1 Berekening fietsen

Soort	Naam/omschrijving
30. Bijlage	2 2015 Gemeenschappelijke-fietsenberging-bij-een-woongebouw-Amsterdam
31. Bijlage	Brief verzoek bergingen Eijmershof HB dd. 9 maart 2023
32. Rapport	Mobius consult 7395.06 rapport brandveiligheid-V1
33. Aanvulling	7395.07 rapport bouwfysica en akoestiek-V1 (bijlage 5)

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Besluit nummeraanduiding

Tevens besluiten wij hierbij op grond van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) aan de woningen de nummeraanduiding Beatrixlaan 42 A1 t/m 42 A22 te Kaag toe te kennen. Op grond van de Wet BAG moeten alle verblijfsobjecten worden geregistreerd en worden voorzien van een adres.

U kunt op www.postnl.nl/postcode-zoeken de postcode voor de woningen vinden.

Bijgevoegde documenten nummeraanduiding

De volgende documenten worden meegestuurd met het besluit nummeraanduiding en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

Soort	Naam/omschrijving
1. Tekening	Beatrixlaan 42-A1 t/m 42-A22 nummeraanduiding

Inwerkingtreding vergunning

Gelet op artikel 6.1, eerste lid van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
Clustermanager Ruimte & Sociaal,
drs. J.A. Vergeer

Bezwaarclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via www.kaagenbraassem.nl/bezwaar. Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

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

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, 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 bezwaarschrift 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.

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 aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het bouwen van 22 appartementen.

(Door brand is het appartementencomplex van 22 woningen volledig verwoest).

Bevoegd gezag

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

Volledigheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. U bent op 2 februari en 4 april 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Naar aanleiding daarvan hebben we gegevens ontvangen.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag en de aanvullingen daarop inmiddels voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 22 maart 2023 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn met zes weken verlengd.

2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Overwegingen

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 aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Hierbij is ingevolge artikel 1.3 Bouwbesluit toepassing gegeven aan gelijkwaardigheid* voor het bepaalde in artikel 2.104 tweede lid Bouwbesluit. Dit heeft betrekking op het vluchten langs een voordeur van een woning in het centrale trappenhuis tegenover de lift op de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping. Als gelijkwaardige oplossing worden de gemeenschappelijke verkeersruimten voorzien van NEN2555 rookmelder, welke met de rookmelders in de woningen grenzend aan de deze verkeersruimten worden gekoppeld. De rookmelder in de gemeenschappelijke verkeersruimte wordt ook gekoppeld aan de vrijloopdranger van de voordeur van de woningen.

De voorgestane oplossing wordt beschreven in de brandveiligheidsrapportage (Mobius consult, kenmerk 7395.06).

Ook is hierbij ingevolge artikel 1.3 Bouwbesluit toepassing gegeven aan gelijkwaardigheid* voor het bepaalde in artikel 4.31, eerste lid Bouwbesluit. Dit heeft betrekking op de voor iedere woning verplichte individuele fietsenberging van 5 m². Als gelijkwaardige oplossing wordt bij elke woning voorzien in een (kleine) berging en wordt voorzien in een gemeenschappelijke bergingsruimte ingericht als gemeenschappelijke fietsenstalling. Zo wordt door een samenstel van bij de woningen behorende berging en gemeenschappelijke fietsenstalling, toch in de vereiste oppervlakte voorzien.

De voorgestelde oplossing wordt onderbouwd door de richtlijnen van de Amsterdamse Bouwbrief nummer 2015-130 (van de gemeente Amsterdam) en de aanvullende brief met onderbouwing van Heembouw van 9 maart 2023.

Verder doet de aanvraag niet af aan de overige eisen met betrekking tot de veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu uit het Bouwbesluit 2012.

* Op basis van de gelijkwaardigheid zoals vastgelegd in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 is het mogelijk - zolang aan de functionele eis van het betreffende voorschrift wordt voldaan - met een andere oplossing te komen in plaats van te voldoen aan de in het besluit gegeven voorschrift. Een gelijkwaardige oplossing moet in stand worden gehouden bij het gebruik van het gebouw. Een voorwaarde wordt aan de vergunning verbonden.

Conclusie

De voorgestelde voorzieningen bereiken ten minste hetzelfde resultaat (een gelijkwaardig niveau) als de doelstelling van hoofdstuk 2 en 4 van het Bouwbesluit 2012. Hiermee is de gelijkwaardigheid van de alternatief gekozen voorzieningen voldoende aannemelijk gemaakt en wordt voldaan aan artikel 2.104 tweede lid en artikel 4.31, eerste lid van het Bouwbesluit 2012.

ad b. bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor bestemmingsplan Kaag te Kaag(eiland) geldt. Het perceel is hierin bestemd tot Gemengd - 1 artikel 5, Recreatie - Dagrecreatie artikel 11 en Verkeer artikel 18. Verder zijn ook de regels van de Algemene bouwregels en Algemene aanduidingsregels, artikel 27.3 en artikel 29.6.1, in deze beoordeling betrokken. Het aangevraagde is hiermee in strijd. Het appartementencomplex wordt niet geheel binnen het bouwvlak opgericht en voldoet o.a. niet aan de maximale toegestane bouwhoogte.

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. Wij zijn bereid daaraan medewerking te verlenen. Aanvullende informatie hierover bevindt zich 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.

Milieu

Op 17 april 2023 is een positief advies ontvangen van de omgevingsdienst West-Holland. Ten aanzien van de ingediende onderzoeken zijn er geen belemmeringen. De aanvraag is compleet en de locatie is geschikt voor de bouw van de 22 appartementen. Geadviseerd wordt de omgevingsvergunning te verlenen zonder voorwaarden, maar met attentiepunten.

Brandweer Hollands-Midden

Op 31 maart 2023 is een positief advies (onder voorwaarden) ontvangen van de brandweer Hollands-Midden. **De openstaande punten zijn door aanvullende gegevens afgestemd en akkoord bevonden.**

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de vergunninghouder in het bezit zijn van goedgekeurde statische berekeningen en/of tekeningen. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de folder Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden.
- b. De gelijkwaardige oplossing ingevolge artikel 1.3 Bouwbesluit met betrekking tot het bepaalde in artikel 2.104 tweede lid Bouwbesluit moet gedurende het onveranderde gebruik van het gebouw volgens deze vergunning in stand worden gehouden. Het handelt hierbij om het koppelen aan de vrijloopdranger van de voordeur van de woningen met de rookmelders in de gemeenschappelijke verkeersruimte. Geadviseerd wordt de brandmeldinstallatie uit te voeren conform NEN 2535.
- c. De gelijkwaardige oplossing ingevolge artikel 1.3, eerste lid Bouwbesluit met betrekking tot het bepaalde in artikel 4.31, eerste lid Bouwbesluit moet gedurende het gebruik van het gebouw volgens deze vergunning in stand worden gehouden. Het gaat hierbij om het realiseren van een gemeenschappelijke berging met plek voor 67 fietsen.
- d. Het hemelwater moet zo mogelijk worden afgevoerd naar de wadi of naar open water. Indien dit niet mogelijk is, moet het hemelwater worden afgevoerd via het gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- e. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het gemeenteriool. De plaats en wijze van aansluiten moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- f. Als rechthebbende van de woningen moet de vergunninghouder binnen vier weken na realisatie de nummeringaanduidingen duidelijk zichtbaar aanbrengen.
- g. de uitwendige scheidingsconstructie van de fietsenberging moet regenwerend worden uitgevoerd.

Attentiepunten omgevingsdienst West-Holland

- Graafwerkzaamheden in de ondergrond (traject 0,6-1,0 m-mv) ter plaatse van boring 11 zijn toegestaan met een door de Omgevingsdienst goedgekeurd plan van aanpak.
- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 400: Werken in en met verontreinigde bodem.
- Het voornemen om meer dan 50 m³ grond af te graven en/of meer dan 1.000 m³ grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.
- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingswater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op www.odwh.nl/themas/milieu/water-2/.
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m³) dient een melding te worden gedaan via www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

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

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Kaag en heeft de bestemmingen Gemengd - 1 (artikel 5), Recreatie - Dagrecreatie met de functieaanduiding jachthaven (artikel 11) en Verkeer (artikel 18). Ook zijn van toepassing de Algemene bouwregels (artikel 27) en de Algemene aanduidingsregels (artikel 29).

Het plan wijkt af van

- a) artikel 5.1 van de regels (Gemengd - 1) waarin staat dat deze gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, nutsvoorzieningen etc. > de algemene ruimte met douche en toilet is bedoeld voor recreatief gebruik, i.c. door gebruikers van de jachthaven, en is binnen deze bestemming niet toegestaan;
- b) artikel 5.2.1.a van de regels waarin staat dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd > het complex komt deels buiten het bouwvlak te staan en ook de balkons richting het water (Eijmerspoel) vallen buiten het bouwvlak;
- c) artikel 5.2.1.d van de regels waarin staat dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, op grond waarvan maximaal 6m resp. 9m is toegestaan > ter plaatse van de twee bouwlagen is de hoogte 6,5m en ter plaatse van de drie bouwlagen is de hoogte 9,5m;
- d) artikel 11.1.c van de regels (Recreatie) waarin staat dat deze gronden zijn bestemd voor een jachthaven met bijbehorende voorzieningen > de vluchtrap van het complex valt binnen deze bestemming en is aldaar niet toegestaan;
- e) artikel 11.2.1.a van de regels waarin staat dat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd > de vluchtrap van het complex valt buiten het bouwvlak;
- f) artikel 18.1 van de regels (Verkeer) waarin staat dat deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, straatmeubilair etc. > een fietsenstalling is hier niet toegestaan;
- g) artikel 18.2.1.a van de regels waarin staat dat op of in deze gronden uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd > de fietsenstalling is uitsluitend bestemd voor de bewoners van de appartementen;
- h) artikel 18.2.1.c van de regels waarin staat dat de maximale oppervlakte van gebouwen 15m² bedraagt > de fietsenstalling wordt 27m².

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Afwijken

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 de activiteiten en het bouwplan alleen kunnen worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen en het gebruik in afwijking van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijkingen

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Kaag opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en

1) eerste lid van Bijlage II van het Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan > dit betreft b (bouwen buiten het bouwvlak), c, d, e, f en h zoals hierboven omschreven;

2) vierde lid van Bijlage II van het Bor: een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw > dit betreft b (balkons) zoals hierboven omschreven;

3) negende lid van Bijlage II van het Bor: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein (....) > dit betreft a en g zoals hierboven beschreven.

Het aantal woningen als zodanig past binnen de regels van het bestemmingsplan, zodat het gestelde in artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor niet aan de orde is.

reactie

ad 1) De verschillende bouwwerken betreffen bijbehorende bouwwerken.

ad 2) Het betreft de balkons richting het water, dit zijn er in totaal twaalf.

ad 3) Er is sprake van een dergelijk gebruik.

Conclusie: de aanvraag past binnen de reikwijdte van artikel 4, eerste, vierde en negende lid van Bijlage II van het Bor.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en passen de betreffende bouwwerken en activiteiten binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijkingen passen in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

algemene uitgangspunten

Ten aanzien van buitenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1, het volgende gesteld:

a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking.

b) Het initiatief moet passen binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor.

c) Het initiatief mag niet strijdig zijn met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en

d) Het initiatief moet voldoen aan de specifieke criteria van hoofdstuk 4.

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

e) De haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

LID 1 Bouwen buiten bouwvlak complex (b), overschrijden goothoogte complex (c), bouwen buiten bouwvlak vluchtttrap (d en e), fietsenstalling (f), grootte fietsenstalling (h)

reactie algemene uitgangspunten

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

ad b) De strijdigheid betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 4.1 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 bevat de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Formeel gezien vallen deze strijdigheden onder Uitgangspunt 3 Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan en is hier als zodanig wel relevant, voor wat betreft de volgende punten:

- Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m³ per woning > akkoord.

- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd > de bouwhoogte wordt overschreden, dit is een van de redenen voor de onderhavige afwijkprocedure; naar onze mening bieden de inhoud van dit onderdeel en het stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding voor een positieve conclusie ten aanzien van dit beoordelingscriterium en zijn de belangen van initiatiefnemer voldoende zwaarwegend om een positief standpunt in te nemen inzake dit beoordelingscriterium.

- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient bij bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving voor wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn > op 21 maart 2023 is ter zake een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd), 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 overwegend beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies dat ter zake is uitgebracht.

- Groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn geen openbare groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding.

- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is in de omgeving geen karakteristiek pand of monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening aanwezig en de Beatrixlaan ligt niet in een karakteristiek gebied.

- Bezonnig: er is een bezonningsstudie uitgevoerd waaruit is gebleken dat de bezonnig van de Margrietlaan niet nadeliger uitvalt dan nu het geval is (was).

- Brandveiligheid: de brandpreventieve toets is geïntegreerd in de toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening; in hun advies van 31 maart 2023 is VRHM onder voorwaarden akkoord gegaan met het bouwplan.

- Duurzaamheid: het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.

- Lichthinder: het complex veroorzaakt geen lichthinder.

- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.

- Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan: met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.

- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Het gaat in dit geval om I Bijbehorende bouwwerken.

- b, c, d en e

Het vervolg van deze paragraaf gaat over bijbehorende bouwwerken in het voor-, achter- of zijerfgebied. Het 'bijbehorende bouwwerk' betreft bij deze aanvraag evenwel diverse (kleine) overschrijdingen en enkele bijgebouwen, hetgeen als geheel feitelijk niet getoetst kan worden aan de regels van het beleid. Naar onze mening bieden de inhoud van dit onderdeel en het stedenbouwkundige advies voldoende aanleiding voor een positieve conclusie ten aanzien van dit beoordelingscriterium.

- f en h

De fietsenstalling ligt in het voorerfgebied van het appartementencomplex en hierover wordt in 4.1 gezegd: Er wordt geen medewerking verleend aan het oprichten van gebouwen of

bouwwerken in het voorerfgebied en het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied. De daarbij genoemde uitzonderingen zijn hier niet aan de orde.
Echter, gezien de situering van het complex op het perceel is naar onze mening voor de fietsenberging de meest logische locatie gekozen. Dit heeft enerzijds betrekking op het zicht dat zoveel mogelijk wordt gespaard en anderzijds op het feit dat bij deze locatiekeuze zo min mogelijk parkeerplaatsen verloren gaan. In samenhang met het gestelde in dit onderdeel en het stedenbouwkundige advies leidt een en ander tot een positieve conclusie ten aanzien van dit beoordelingscriterium.

LID 4 balkons (b)

reactie algemene uitgangspunten

- ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.
- ad b) De strijdigheid betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 4.4. van Bijlage II.
- ad c) Uitgangspunt 1 bevat de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Gezien het specifieke karakter van dit bouwwerk is niet aan de overige uitgangspunten getoetst.
- ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.
- ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd en hierboven verwoord. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen. Het gaat in dit geval om 4.1 Dakterrassen en balkons en hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- Een dakterras of een balkon, anders dan bij een woning is niet toegestaan > de balkons worden gerealiseerd aan/bij een appartementencomplex.
- Een dakterras of een balkon aan de voorzijde of op een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak van een woning is niet toegestaan > de balkons bevinden zich niet alleen aan de achterzijde maar ook aan de voorzijde van het complex; deze zijde is niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd; bij het ontwerp van het complex is er bewust voor gekozen geen balkons aan de straatzijde richting Beatrixlaan te realiseren, vanwege de privacy richting bewoners van de Margrietlaan.
- Een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan > hiervan is geen sprake.
- Een dakterras dient te worden gerealiseerd op een aan- of uitbouw of op een bouwkundig gezien ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw > dit is niet van toepassing.
- Een dakterras of balkon dient bereikbaar te zijn via een dakluik of een deur vanuit een ruimte op dezelfde verdieping > de balkons voldoen hieraan.
- Een dakterras en balkon minder dan 2 meter uit de erfgrans gelegen dat uitzicht geeft op een naburig erf is niet toegestaan > akkoord, de afstand tot de erfgrans is meer dan 2m.

LID 9 gebruik algemene deel in het complex t.b.v. recreatie/jachthaven (a) en gebruik fietsenstalling door bewoners (g)

reactie algemene uitgangspunten

- ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.
- ad b) De strijdigheid betreft een activiteit als bedoeld in artikel 4.9 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 bevat de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). Gezien het specifieke karakter van deze strijdigheid is niet aan de overige uitgangspunten getoetst.

ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd en hierboven verwoord. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

specifieke beoordelingscriteria

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen.

Het gaat in dit geval om 9.V Overige gebruiksveranderingen. Hierover wordt gezegd: Voor gebruiksveranderingen anders dan hierboven genoemd zijn geen beleidsregels vastgesteld. Een initiatief wordt per geval beoordeeld en medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

reactie

Gezien het gestelde in dit onderdeel kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Hierbij is mede van belang dat effect en gevolgen van het strijdige gebruik in beide gevallen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit derhalve niet in gevaar komt. Verder zijn naar onze mening de belangen van initiatiefnemer voldoende zwaarwegend om een positief standpunt in te nemen inzake dit beoordelingscriterium.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 21 maart 2023 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een complex bestaande uit 22 appartementen op het adres Beatrixlaan 42 te Kaag. Dit betreft het voormalige 'Eijmershof' dat in februari 2022 werd getroffen door een brand en inmiddels volledig is gesloopt.

De belangrijkste afwijkingen zijn de bouwhoogte en het bouwen buiten het bouwvlak.

Beide overschrijdingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar/te rechtvaardigen. In het geval van de bouwhoogte gaat het om 6,5 i.p.v. 6 meter voor het tweelaagse gedeelte en 9,5 i.p.v. 9 meter voor het gedeelte dat drie lagen telt. In beide gevallen blijft de overschrijding binnen de 10%-afwijkingsregel die we gemeentebreed hanteren.

De verschuiving van het gebouw – circa 2 meter naar het zuiden en 5,5 meter naar het westen – zorgt ervoor dat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Echter, de oppervlakte die buiten het bouwvlak komt, blijft ruim onder de 50% die als stelregel gebruikt wordt. Het gebouw wordt bovendien qua grondoppervlak zelfs iets kleiner dan het voorgaande appartementencomplex. In z'n totaliteit is het nieuwe pand ook ruimtelijk inpasbaar.

Het gebouw komt verder van de bestaande bebouwing af te staan, waardoor er qua bezonning en privacy zelfs een verbetering optreedt t.o.v. de voorgaande situatie en/of in ieder geval t.o.v. hetgeen mogelijk is conform het bestemmingsplan.

De verschuiving verder van de bestaande bebouwing af, rechtvaardigt bovendien een wat hogere bouwhoogte aan de rand van het dorp, grenzend aan het water.

Andere afwijkingen zijn de bouw van de fietsenstalling in de bestemming Verkeer en de vluchtroute die wordt gerealiseerd in de bestemming Recreatie door het opschuiven van het pand.

Beide afwijkingen zijn ondergeschikt, niet gebiedsvreemd en bovendien te verklaren.

Al met al wordt dan ook geconcludeerd dat het gebouw stedenbouwkundig inpasbaar is en er vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan de afwijkingen/strijdigheden.

Milieu

bodem

De ODWH heeft aangegeven dat er een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat in boring 11 loodverontreiniging is aangetroffen. De aanvrager heeft vervolgens aanvullend onderzoek laten uitvoeren, dat ter advisering is voorgelegd aan de ODWH. In hun advies van 17 april 2023 is de ODWH akkoord gegaan.

geluid

Ter plaatse is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De ODWH is in hun advies van 17 april 2023 akkoord gegaan met het geluidsrapport.

stikstof

Adviesverzoek is in januari 2023 uitgezet bij de ODWH; naar aanleiding van hun reactie zijn nieuwe berekeningen opgesteld die op 14 maart 2023 ter advisering aan de ODWH zijn voorgelegd. In hun advies van 17 april 2023 is de ODWH akkoord gegaan met de betreffende rapportage.

Parkeren

In de nieuwe situatie komen 30 parkeerplaatsen, op eigen terrein, beschikbaar voor de functie Wonen. De adviseur verkeer en vervoer heeft hiermee ingestemd en ter zake op 12 april 2023 een positief advies uitgebracht.

Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat het gaat om relatief kleine afwijkingen van het totale bouwwerk, waarbij de private belangen van derden niet worden geschaad, gelet op inrichting van het complex en de afstand ten opzichte van de perceelgrenzen.

Argumenten

- De aanvraag

- betreft in de basis vervangende nieuwbouw van appartementen die door brand zijn verwoest,
- past binnen de reikwijdte van het Bor en
- past binnen de regels van het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.
- Er is voldoende parkeerruimte.
- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

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.

4. Bijlagen behorend bij de beschikking

- Folder "Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden"
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk : W2022/333
Zaaknummer : 509206
Omschrijving : het bouwen van 22 appartementen

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 : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum start werkzaamheden : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

NB. U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start 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

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk : W2022/333
Zaaknummer : 509206
Omschrijving : het bouwen van 22 appartementen

Naam vergunninghouder : _____

Adres : _____

Locatie werkzaamheden : _____

Datum werkzaamheden gereed : _____

Ondertekend door : _____

Plaats : _____

Datum : _____

Handtekening : _____

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