

datum ...
ons kenmerk W2023/215
uw aanvraag van 3 november 2023
uw kenmerk -
behandeld door
onderwerp Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra verdieping op het bedrijfspand aan de Waaier 56 en 56a te Leimuiden
bijlage(n) div.

Geachte ...,

Op 3 november 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een extra verdieping op het bedrijfspand. Wij hebben deze geregistreerd onder nummer W2023/215.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

Plaatselijk bekend: Waaier 56 en 56a te Leimuiden

Kadastraal bekend: Leimuiden, sectie B nummer 1753 en 1754

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

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

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

- 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 hetgeen is beschreven in onderdeel 3 van deze beschikking 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.	Tekening	R1_rev0_2023-08-29
2.	Tekening	situatietekening_- _bestaand
3.	Tekening	overzichtstekening_- _bestaand
4.	Tekening	situatietekening_- _nieuw
5.	Tekening	riolering_en_HWA
6.	Tekening	principe_details
7.	Tekening	situatietekening_- _bedrijventerrein
8.	Rapportage	studie_BA
9.	Rapportage	tekeningenlijst_versieA
10.	Tekening	overzichtstekening_- _nieuw_versieA
11.	Tekening	situatietekening_- _parkeren

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

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

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van
een extra verdieping op het bedrijfspand aan de Waaier
56,56a te Leimuiden

W2023/215

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. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit
4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het realiseren van een extra verdieping op het bedrijfspand.

Bevoegd gezag

Gelet op de 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.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat 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 december 2023 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn met 6 weken verlengd.

Opschorten beslistermijn

Bij besluit van 8 februari 2024 hebben wij op grond van artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de beslistermijn met uw instemming met vier weken opgeschort.

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 met inachtneming van de hieronder gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

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 Buitengebied Oost en heeft de bestemming Bedrijventerrein (artikel 7) met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'. Het bouwplan is strijdig met de gestelde goot- en bouwhoogte van 4m resp. 8m, nu het aangevraagde een goot- en bouwhoogte van 10,25m betreft. De bestaande goothoogte bedraagt al 6,65m.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag daarom 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.

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van
een extra verdieping op het bedrijfspand aan de Waaier
56,56a te Leimuiden

W2023/215

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Bij het wijzigen van het gebruik van de uitbreiding is het mogelijk dat de gewenste wijziging de realisatie van nieuwe parkeerplaatsen vereist. Hierover dient contact opgenomen te worden met de gemeente.

Conclusie

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

3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied Oost en heeft de bestemming Bedrijventerrein (artikel 7) met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.

Het plan wijkt af van

- (de tabel bij) artikel 7.2.f waarin staat dat de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen 4m resp. 8m mogen zijn > de goot- en bouwhoogte wordt 10,25m. Overigens is de bestaande goothoogte al 6,65m.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

Afwijken

Vanwege de strijdigheid 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.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Buitengebied Oost 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 eerste lid van Bijlage II van het Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past het bouwwerk binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past 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.

reactie

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

ad b) Het initiatief betreft een bouwwerk 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). Uitgangspunt 5 betreft uitbreiding van bedrijvigheid en hier van toepassing, voor wat betreft de volgende relevante voorwaarden:

- In beginsel wordt op Bedrijventerreinen en binnen een bouwvlak meegewerkt aan uitbreiding van bedrijvigheid > de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwvlak (want in de hoogte).
- Nieuw te realiseren bebouwing buiten het bouwvlak dient aan te sluiten bij het bouwvlak, zodat het open landschap zo min mogelijk wordt aangetast > niet van toepassing.
- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient voor bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn > ter zake is 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 onevenredig beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies dat ter zake is uitgebracht.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Waaier ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Brandveiligheid: de brandpreventieve toets is geïntegreerd in de toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Duurzaamheid: het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: gezien het geringe risico op planschade is geen 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 1.III Uitbreiding van of een bijgebouw bij een ander gebouw dan een woning en overige uitbreidingen.

Hierover wordt het volgende gezegd: (...) Gezien deze diversiteit is het onmogelijk om hiervoor gedetailleerd beleid te formuleren. Een initiatief wordt per geval beoordeeld, waarbij 1) wordt aangesloten bij de regels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen en 2) medewerking wordt verleend indien de ruimtelijk relevante aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. 3) De stedenbouwkundige kwaliteit dient hierbij aanvaardbaar te zijn. 4) Op basis hiervan kan per initiatief een belangenafweging worden gemaakt.

reactie

- ad 1) Gezien de aard van de aanvraag is dit geen reële 'eis'.
- ad 2) Gezien het gestelde in dit advies is hiervan geen sprake.
- ad 3) Op 11 december 2023 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.
- ad 4) Een en ander leidt tot de conclusie dat de belangen van aanvrager voldoende zwaarwegend zijn om medewerking te verlenen aan de aanvraag.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 11 december 2023 is het volgende planologisch/stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een extra verdieping op het bedrijfspand Waaier 56 te Leimuiden. Om een bruikbare ruimte te creëren die ook nog eens voldoet aan het Bouwbesluit, is een bouwhoogte van ruim 10 meter noodzakelijk/beoogd. Daarmee wordt de volgens het bestemmingsplan maximaal toegestane bouwhoogte van 8 meter overschreden. Het hoogteverschil heeft op het eerste oog geen negatieve impact op de bestaande omgeving en is dan ook te rechtvaardigen, zeker gezien het industriële karakter van het bedrijventerrein. Bovendien is er in het recente verleden een vergelijkbare bouwhoogte toegestaan bij Waaier 12. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, maar is in de huidige situatie al 6,7 m en hier verandert met de dakopbouw niets aan. Al met al wordt geconcludeerd dat de aanvraag ruimtelijk inpasbaar is.

Parkeren

Op grond van de Nota parkeernormen 2018 geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Dit betekent dat bij een toename van 75m² BVO ($2,1 \times 0,75 = 1,58 =$) twee nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Er worden evenwel geen nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, omdat de ruimte hiervoor ontbreekt.

Op grond van artikel 5.3.d van de Nota kan hiervan afgeweken worden wanneer de toepassing ervan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Hierbij is het volgende overwogen:

- Er werken weinig mensen in verhouding tot de huidige oppervlakte van het pand.
- Vóór de overheaddeuren kan ook het grootste gedeelte van de tijd geparkeerd worden. Er vindt weinig laad- en loswerk plaats.
- Het is een bezoekers extensief bedrijf.
- De uitbreiding leidt niet tot extra personeel of tot extra bezoekers: de uitbreiding zal gebruikt worden als archief- en tekenruimte.
- Men beschikt op dit moment over zes eigen parkeerplaatsen, waar er normaliter drie worden gebruikt.

Conclusie: er is voldoende aanleiding af te wijken van de Nota parkeernormen 2018.

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 een verhoging van een bedrijfspand op een bedrijventerrein betreft, tot een hoogte die recentelijk in de naaste omgeving eveneens is vergund.

Argumenten

- De aanvraag
 - past binnen de reikwijdte van het Bor,
 - past binnen de regels van het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening en

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van een extra verdieping op het bedrijfspand aan de Waaier 56,56a te Leimuiden

W2023/215

- heeft een bedrijfseconomische achtergrond.
- 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.

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van
een extra verdieping op het bedrijfspand aan de Waaier
56,56a te Leimuiden

W2023/215

4. Bijlagen behorend bij de beschikking

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

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van
een extra verdieping op het bedrijfspand aan de Waaier
56,56a te Leimuiden

W2023/215

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk : W2023/215
Zaaknummer : 589661
Omschrijving : het realiseren van een extra verdieping op het bedrijfspand

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

Onderwerp: Verlenen omgevingsvergunning voor het realiseren van
een extra verdieping op het bedrijfspand aan de Waaier
56,56a te Leimuiden

W2023/215

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk : W2023/215
Zaaknummer : 589661
Omschrijving : het realiseren van een extra verdieping op het bedrijfspand

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