

datum 3 juli 2020
ons kenmerk W2020/080
uw brief van 30 maart 2020
uw kenmerk -
behandeld door L. Boogaard
onderwerp Omgevingsvergunning slopen drie bijgebouwen en bouwen schuur
Leidseweg 2 te Oud Ade
bijlage(n) div.

Geachte,

Op 30 maart 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van drie bijgebouwen en het bouwen van een schuur, geregistreerd onder nummer W2020/080.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Leidseweg 2 te Oud Ade

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie E, de nummers 159 en 893

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 Wabo (activiteit bouwen);
- artikel 2.1, eerste lid, onder b juncto artikel 2.11 Wabo (activiteit uitvoeren werk of werkzaamheden);
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 Wabo (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- artikel 2.2, eerste lid, onder b 1° juncto artikel 2.18 Wabo en artikel 11, eerste lid, onder a van de Erfgoedverordening;
- 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 activiteiten in de desbetreffende onderdelen 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 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd;
 - Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan is bepaald, gelet op de in onderdeel 3 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd;
 - het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 4 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.
 - het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen of herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht gelet op de in onderdeel 5 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	onderzoek	milieukundig_bodemonderzoek ABO Milieuconsult B.V. (04-02-2020)
2.	onderzoek	archeologisch vooronderzoek RAAP (05-03-2020)
3.	tekening	N.01 plattegronden nieuwe toestand (06-03-2020)
4.	tekening	N.02 gevelaanzichten en plattegronden nieuwe toestand (06-03-2020)
5.	tekening	N.03 details (06-03-2020)
6.	tekening	N.04 constructiebestektekening (06-03-2020)
7.	tekening	N.05 Bouwbesluitberekeningen (06-03-2020)
8.	tekening	N.06 trappen (06-03-2020)
9.	onderzoek	quick-scan flora- en fauna Van Dijk Techniek B.V.(11-03-2020)
10.	foto	luchtfoto
11.	foto	foto aanzicht oostzijde Blijverpolder
12.	foto	foto aanzicht oostzuidoostzijde
13.	tekening	situatie en oppervlakten (oud en nieuw)
14.	brief	overzicht tegemoetkomingen aan welstand

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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning slopen drie bijgebouwen en
bouwen schuur Leidseweg 2 te Oud Ade

W2020/080

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
namens hen,
teamleider Dienstverlening,
L.L.G. van Berkel - van der Poel



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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
4. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
5. Het slopen, uitvoeren van werkzaamheden danwel gebruiken van een gemeentelijk monument
6. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het slopen van drie bijgebouwen en het bouwen van een schuur.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de 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 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. Van de mogelijkheid tot het opvragen van aanvullende gegevens is geen gebruik gemaakt.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 22 mei 2020 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, eerste lid 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;
- 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.

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 bestemmingsplan Oud Ade en Rijpwetering met de bestemmingen Wonen - 1 (artikel 12) en Waarde - Archeologie - 1 (artikel 18).

Er wordt voldaan aan de regels van de bestemming Waarde - Archeologie - 1.

Er wordt niet voldaan aan de regels van de bestemming Wonen - 1 omdat de schuur:

- wordt gebouwd buiten het bouwvlak dan wel buiten het achtererfgebied;
- aan de zuidzijde de maximale goothoogte overschrijdt;
- de maximale bouwhoogte overschrijdt.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo moet de aanvraag daarom mede worden aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 4 behorend bij deze beschikking.

ad. d welstand

De bestaande gebouwen zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Binnen de Welstandsnota is het perceel aangewezen als cultuurhistorisch waardevol (een zgn. welstandsgebied).

Nu het een nieuw op te richten gebouw betreft, blijft het bepaalde in de Erfgoedverordening buiten toepassing. Het is immers geen gemeentelijk monument (meer). Uit dien hoofde is alleen het bepaalde in de Welstandsnota van toepassing. Hierbij moet de Erfgoedcommissie een advies uitbrengen dat is gebaseerd op de beoordelingsaspecten zoals deze in Hoofdstuk 2.1 van de Welstandsnota zijn opgenomen.

Ter toetsing van het welstandsbelang is de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies voorgelegd aan de Erfgoedcommissie i.c. de Stichting Dorp, Stad en Land. Deze heeft op 27 mei 2020 een advies uitgebracht.

Het advies voor het bouwen van de nieuwe schuur is (deels) negatief: *De commissie blijft van mening dat met name de gevel- en dakpanelen een niet passende uitstraling hebben en daardoor een negatieve invloed hebben op het monumentale boerderijensemble en het beschermde dorpsgezicht. Traditionele houten deuren worden gezien als een verbetering. Op de tekening echter is sprake van een metalen overheaddeur met een bestickerd motief van Douglasshout. Tegen de kleur van de dakplaten (antraciet) bestaat geen bezwaar. Met betrekking tot de hoogte van het gebouw en de vorm van de plattegrond wordt verwezen naar het eerdere advies. Onduidelijk is hoe de hoogte van de schuur zich verhoudt ten opzichte van het hoofdgebouw, omdat deze informatie op tekening ontbreekt. De asymmetrische opzet van de schuur (goothoogte aan beide zijden verschillend) maakt een wat wezensvreemde indruk. Geadviseerd wordt de beide goten even hoog te houden.*

Hierover merken wij het volgende op.

Een aantal in het advies als 'onduidelijk' bestempelde onderdelen zijn nader in kaart gebracht. Het gaat daarbij met name om het hoogteverschil tussen de nieuwe schuur en het bestaande hoofdgebouw: Deze bedraagt ± 2,5 m. Verder komt de nieuwe schuur op 5 m afstand van het hoofdgebouw te staan. Hierover is dus duidelijkheid.

Als zodanig blijven de materiaalkeuze van de gevel- en dakmaterialen en de asymmetrische goothoogte als negatief beoordeelde aspecten over. Dit is met de vergunninghouder besproken. Hij geeft aan juist voor de asymmetrische goothoogte te hebben gekozen om het nieuwe gebouw minder massaal te laten overkomen. Het perceel loopt namelijk nogal af, en bij een gelijkblijvende goothoogte zou dat juist leiden tot een visueel massaler overkomend gebouw.

Voor wat betreft de materiaalkeuze is bewust gekozen voor modernere materialen om juist de karakteristiek van het resterende bestaande monumentale hoofdgebouw te onderstrepen. Hierdoor wordt juist duidelijk welk gebouw authentiek is en welke is toegevoegd.

Artikel 2.10, eerste lid, sub d Wabo stelt dat het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk.... niet in strijd mag zijn met redelijke eisen van welstand, tenzij het bevoegd gezag van mening is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. Hierbij kan dan gedacht worden aan economische of maatschappelijke factoren.

Gelet op het bovenstaande maken wij gebruik van de mogelijkheid de omgevingsvergunning toch te verlenen.

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. 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. Het hemelwater 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 moet plaatsvinden in overleg met en na goedkeuring van de rioolbeheerder.
- c. Het vuilwaterriool moet worden aangesloten op het aanwezige gemeenteriool.

Conclusie

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

3. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.11, eerste lid Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgrond zich voordoet.

Deze weigeringsgrond is:

- de werkzaamheden zijn in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan.

Toetsing

Het aangevraagde is gelegen in het bestemmingsplan Oud Ade en Rijpwetering met de bestemmingen Wonen - 1 (artikel 12) en Waarde - Archeologie - 1 (artikel 18).

Wat betreft deze activiteit is alleen het bepaalde van de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van belang.

Een omgevingsvergunning wordt verleend indien aan de hand van een archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologisch waardevolle objecten worden verwacht. Ook kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de betrokken archeologische waarden voor de werkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door het verbinden van voorwaarden aan de vergunning. Deze voorwaarden kunnen dan gericht zijn op het treffen van maatregelen, het doen van opgravingen dan wel begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige.

De vergunninghouder heeft in deze een archeologisch onderzoek laten opstellen. Dit onderzoek is op 21 februari 2020 positief beoordeeld door ADC. De conclusie is dat vanwege de werkzaamheden de bodemingrepen reiken tot in het niveau met de hoge archeologische verwachting en dat er op basis van het booronderzoeksrapport een proefsleuvenonderzoek nodig zal zijn. Dit zal als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden.

Hiermee wordt dan voldaan aan de regels van deze bestemming.

Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het volgende voorschrift is van toepassing:

1. Voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden zal door een deskundig archeologisch bureau een zgn. proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Conclusie

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

4. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Zoals aangegeven in onderdeel 2 voldoet de aanvraag niet aan de regels van de bestemming Wonen - 1 (artikel 12) en betreft het om die reden tevens een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het afwijken van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Oud Ade en Rijkswatering 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 een uitbreiding daarvan.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals gezegd kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan Oud Ade en Rijkswatering en past de betreffende activiteit 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. Als het initiatief
 - b) past binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
 - c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
 - d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er 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 buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.

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

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). De uitgangspunten 2, 4, 5 en 6 betreffen fouten/beleidswijzigingen/experimenten, recreatie, uitbreiding van bedrijvigheid en natuur en zijn derhalve niet van toepassing. Uitgangspunt 3 betreft 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:

1. Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750 m³ per woning.
2. 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.
3. Bij gemeentelijke monumenten is in alle gevallen een positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit (Erfgoedcommissie) vereist.

ad 1) Niet akkoord: de bestaande bebouwing meet reeds veel meer dan 750 m³ en dit wordt, ondanks de sloop drie oude bijgebouwen, met de bouw van de nieuwe schuur nog vergroot.

ad 2) Akkoord: de goot- en nokhoogte zijn in overeenstemming met die van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw; verder wordt de nieuwe schuur wordt op ± 15,5 m achter de voorgevelrooilijn gebouwd waardoor er wordt voldaan aan de eis dat de afstand minimaal 1 m moet bedragen.

ad 3) Niet akkoord, de commissie heeft een deels negatief 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 negatief, zodat er geen positieve grondhouding bestaat.

ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beoordeling genoemd), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:

- ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door uitvoering van het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundig/landschappelijke context niet overwegend beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies;
- groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn geen openbare groenvoorzieningen of speelgelegenheden in het geding;
- verkeersveiligheid • bereikbaarheid • parkeren: hierin vindt geen verandering plaats;
- privacy: de afstand tot de dichtstbijzijnde (woon)gevel is ca. 10m, zodat de privacy door uitvoering van het bouwplan niet onevenredig wordt beïnvloed;
- bezonning: gezien de situering en de hoogte van de aanbouw heeft deze geen invloed op de bezonning van de aangrenzende percelen;
- 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;
- lichthinder: (het gebruik van) de aanbouw veroorzaakt geen lichthinder;
- 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.

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.I: Bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied en het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied. Er worden hierbij specifieke vormen van bijbehorende bouwwerken omschreven, doch hierbij ontbreekt de mogelijkheid van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Over het bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt het volgende gezegd: In het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bestaan mogelijkheden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden:

- a. De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bedraagt 3 meter.
- b. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

- c. De maximale breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerf bedraagt 3 meter.
- d. Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- e. De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar. Er dient een positief stedenbouwkundig aanwezig advies te zijn.

reactie

ad a, b en c) Deze voorwaarden zijn niet van toepassing omdat deze betrekking hebben op aangebouwde bijbehorende bouwwerken terwijl het hier een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft.

ad d) Akkoord: de afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw bedraagt 5 m en het gebouw is functioneel ondergeschikt.

ad e) Akkoord: op 16 juni 2020 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

vervolg

Uit het bovenstaande blijkt dat de aanvraag in strijd is met enkele uitgangspunten c.q. criteria. Dit leidt in algemene zin tot de conclusie dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen.

Hierover wordt het volgende opgemerkt. De aanvraag voorziet in het vervangen van enkele oude vervallen opstallen door een nieuwe schuur. Hierdoor verbetert de uitstraling en het aanzien van het perceel. Een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen aan een aanvraag is de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien het in deze beschikking gestelde kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen te verwaarlozen zijn en de ruimtelijke kwaliteit derhalve niet in gevaar komt.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2018.

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 16 juni 2020 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van een nieuw bijgebouw op het adres Leidseweg 2 te Oud Ade, nadat een drietal bestaande bijbehorende bouwwerken zijn gesloopt. De betreffende drie bijbehorende bouwwerken verkeren in een vervallen staat. Het is, mede vanuit ruimtelijk oogpunt, wenselijk dat deze bouwwerken gesloopt worden. De nieuwe schuur heeft een kleinere footprint dan de drie te slopen bouwwerken bij elkaar opgeteld. Bovendien komt het nieuwe bijgebouw in lijn te staan met/parallel aan de bestaande bebouwing. Daarnaast is de beoogde positionering enkele meters noordelijker dan de bestaande opstallen, waardoor er vanaf de straat minder zicht op het nieuwe bijgebouw zal zijn dan in de huidige situatie. Sowieso is de beoogde locatie al wat verscholen achter bestaande bebouwing, waardoor de impact op het straatbeeld beperkt is. De bouwstijl van de nieuwe schuur is landelijk en daarmee passend binnen dit gebied. Wenselijker zou zijn als de dakpannen een wat donkerdere kleurstelling hadden gehad

en er voor de gevel wellicht gekozen was voor hout of baksteen, maar dit zijn puur vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen onoverkomelijke belemmeringen.

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 de private belangen niet worden geschaad door de afstand ten opzichte van de perceelgrenzen c.q. de aangrenzende (woon)bebouwing.

Argumenten

- De aanvraag
 - kan met een reguliere procedure vergund worden
 - past binnen de reikwijdte van het Bor.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.
- Er blijft 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.

5. Het slopen, uitvoeren van werkzaamheden dan wel gebruiken van een gemeentelijk monument

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Voor de uitvoering van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder b 1° Wabo juncto artikel 11, eerste lid, onder a van de Erfgoedverordening een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening

In artikel 14 van de Verordening is aangegeven dat de vergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Toetsing

Een beoordeling van deze activiteit is slechts van belang bij het slopen van drie oude bijgebouwen (i.c. een hooiberg, een garage en een schuur).

Ter toetsing van het belang van de monumentenzorg is de aanvraag om omgevingsvergunning voor advies voorgelegd aan de Erfgoedcommissie i.c. de Stichting Dorp, Stad en Land. Deze heeft op 27 mei 2020 een advies uitgebracht.

Het advies om deze opstallen te slopen is positief: *De schuur is in de loop van de geschiedenis ernstig verminkt door verbouwingen, aanpassingen en reparaties, waardoor het gebouw nog maar een beperkte monumentale waarde heeft. Daarnaast wordt geconstateerd dat de schuur in een zeer slechte bouwkundige staat is. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de schuur in het gehele ensemble een min of meer ondergeschikte rol heeft.*

Hierbij is overwogen dat de hooiberg en de garage al grotendeels zijn ingestort en van ondergeschikt belang zijn.

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.

3. 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: : W2020/080

Zaaknummer: : 25176

Omschrijving: : het slopen van drie bijgebouwen en het bouwen van een schuur

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: Omgevingsvergunning slopen drie bijgebouwen en
bouwen schuur Leidseweg 2 te Oud Ade

W2020/080

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2020/080

Zaaknummer: : 25176

Omschrijving: : het slopen van drie bijgebouwen en het bouwen van een schuur

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