

Commissie bezwaarschriften

Zitting: 24 februari 2026

Indiener: De heer [REDACTED]

Betreft: bezwaar tegen het besluit van 15 september 2025 voor het vergroten van de woning op het adres Dorpsstraat 148 te Capelle aan den IJssel.

Datum primair besluit: 15 september 2025

Vakafdeling: Stadsbeheer

Feiten

Op 18 juni 2025 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148 te Capelle aan den IJssel. Het verzoek betrof het legaliseren van in het verleden gebouwde uitbreidingen aan de woning. Het oorspronkelijke café is rond deze tijd (2002) gewijzigd naar woning. Rond dezelfde periode is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Bij besluit van 15 september 2025 is besloten hiervoor een vergunning te verlenen.

Ontvankelijkheid

Besluitbegrip: een besluit op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet; artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Omgevingsplan.

Termijn: het bestreden besluit is op 15 september 2025 verzonden. Het bezwaarschrift is op 24 oktober door de gemeente ontvangen. Nu de bezwaartermijn van zes weken loopt tot 27 oktober 2025, is het bezwaarschrift tijdig ingediend.

Belanghebbende: de heer [REDACTED] wordt door het besluit rechtstreeks in zijn belang getroffen, zodat bezwaarde belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb is.

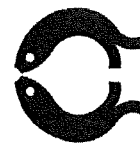
Vereisten van artikel 6:5 Awb (naam en adres, bestreden besluit, gronden): het bezwaarschrift voldoet aan deze vereisten.

Bezwaren

Zie hiervoor het bezwaarschrift.

Bijlagen:

1. Besluit van 15 september 2025;
2. Pro forma bezwaarschrift van 24 oktober 2025;
3. Ontvangstbevestiging bezwaar aanvullende gronden 27 oktober 2025;
4. Ontvangstbevestiging bezwaar aan belanghebbende;
5. Bezwaarschrift 13 november 2025;
6. Uitspraak omgevingsloket;
7. Foto's/tekeningen;
8. Wijziging gemachtigde;
9. Verweerschrift;
10. Aanvullend verweerschrift.



De heer [REDACTED]
Dorpsstraat 148
2903LB Capelle aan den IJssel

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
15 september 2025	05021948436/20250134		06-50000853

onderwerp	behandeld door/e-mail
Omgevingsvergunning	P. van Overveld p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer [REDACTED]

Op 18 juni 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021948436/20250134.
Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2025061801347.

Projectomschrijving

Het verzoek betreft het legaliseren van in het verleden gebouwde uitbreidingen aan de woning. Het oorspronkelijke café is rond deze tijd (2002) gewijzigd naar woning. Rond dezelfde periode is het pand aangewezen als gemeentelijk monument.

De werkzaamheden zijn als volgt te onderscheiden:

1. Het uitbreiden van de woning met een aanbouw in 2 bouwlagen onder schuin dak, haaks op de voorbouw. De diepte van het hoofdgebouw is hierdoor 12,2 meter geworden met een goothoogte van 4,8 meter en een bouwhoogte van 6,6 meter.
2. Het uitbreiden van de woning met een opbouw op het voorste gedeelte van de woning in de achtergevel. Deze opbouw ligt in de zijgevels van de woning en heeft een goothoogte van 6.05 meter. De nokhoogte bedraagt hier 7 meter.
3. Het uitbreiden van de woning tegen zij- en achtergevel (badkamer op verdieping) met een uitbreiding onder plat dak, goothoogte 4,9 meter. Deze uitbreiding van de verdieping is gebouwd op de vergunde uitbreiding uit 1967.

Bovenstaande hoogtematen zijn genomen vanaf peil.

Verder zijn de dakpannen op het pand en de dakkapel in het voordakvlak vernieuwd.

Tegen de achtergevel is een serre met berging in 1 bouwlaag gebouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend op 30 juni 2021 ons kenmerk 20210184. Dit gedeelte valt buiten deze aanvraag.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111	Telefoon: 010 – 2848688
Postbus 70	Telefax: 010 – 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
	ING: 6691816
www.capelleaandenijssel.nl	IBAN: NL13ING0006691816
gemeente@capelleaandenijssel.nl	BIC nummer: INGBNL2A

Activiteiten

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Besluit

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

conform de beschreven bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld, welke onderdeel uit maken van dit besluit. De genoemde bijlagen zijn al in uw bezit.

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- het Omgevingsplan.

Op 6 juni 2025 hebben wij aan u de omgevingsvergunning voor de technische Bouwactiviteit verleend.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de reguliere voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

Overige toestemmingen

Op 6 mei 2025 hebben wij aan u de omgevingsvergunning voor de (technische) Bouwactiviteit, ons kenmerk 20250011, verleend.

Leges

Het legestartief is gerelateerd aan de legesverordening 2025 Capelle aan den IJssel.

Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
art 2.46a B Planologische strijdigheid :	€	613,80

Voor deze aanvraag zal € 613,80 in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Bekendmaking en Inwerkingtreding

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl en Het Kontakt IJssel en Lekstreek.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (verzending).

Houdt u er rekening mee dat er bezwaar gemaakt kan worden tot 6 weken na dit besluit. Maakt u niet binnen 1 jaar gebruik van deze vergunning? Dan kunnen wij de vergunning intrekken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

Andere wetten

Er kunnen ook andere wetten van invloed zijn op uw werkzaamheden. Zoals bepalingen in een koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenrecht". Hierop toetsen wij niet, u bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven.

Niet eens met het besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Stuur uw bezwaar binnen 6 weken na de datum die bovenaan deze brief staat. Dit kan via www.capelleaandenijssel.nl/bezwaar. Of per post naar: Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

In het bezwaar zet u: naam, adres, datum van uw bezwaar, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met het besluit. Maakt u per post bezwaar? Vergeet dan niet uw handtekening te zetten.

Als u bezwaar heeft gemaakt, blijft het besluit geldig. Komt u hierdoor in de problemen? Dan kunt u de rechtbank Rotterdam om een voorlopige voorziening vragen. Het adres is: rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007BL Rotterdam. Hiervoor betaalt u wel kosten. Lees meer op www.rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. P. van Overveld,
telefoon: 06-50000853

e-mailadres: p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl

Vermeld altijd het registratienummer 05021948436/20250134

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
het hoofd van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving

R.Turien

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
20250403_JPS_2051_Dorpsstraat 148_Bestaand vergund.pdf	Tekeningenset	18-06-2025

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het legaliseren van het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 8.0a van het besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de aanvraag in strijd is met de volgende bepalingen uit het Omgevingsplan:

- De regels van het Omgevingsplan;
- Redelijke eisen van welstand;
- De toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

De activiteit en de uitvoering daarvan is in strijd met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het plan is gelegen binnen de bepalingen van het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel op gronden waar de regels uit Middelwatering gelden. De gronden hebben hier de bestemmingsvlakken 'Wonen', 'Waarde – Archeologie -2', 'Waarde Beschermd dorpsgezicht', 'Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Het pand heeft de specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig, met een diepte van 12,5 meter vanaf de voorgevel. De aanwezige bebouwing ligt volledig binnen dit bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter. De gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone molenbiotoop en geluidzone industrie zijn eveneens van kracht.

De uitbreiding van de woning tegen de oorspronkelijke achtergevel is afgedekt met een zadeldak, goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,8 en 6,6 meter. In de oostelijke gevel is een dakkapel geplaatst, met een breedte van 3,3 meter. De zijkant van de dakkapel ligt in de achtergevel van deze uitbreiding. De onderzijde van de dakkapel ligt in het verlengde van de zijgevel. De goothoogte ter plaatse van de dakkapel en dus de (nieuwe) goothoogte van de aanbouw bedraagt hierdoor 4,8 meter. De uitbreiding ligt volledig binnen het bouwvlak. De uitbreiding is in strijd met de bestemming wonen, omdat de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter worden overschreden. De goothoogte bedraagt 4,8 meter en de bouwhoogte 6,6 meter. In de regels is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken tot deze hoogten (maximaal 10%).

De uitbreidingen van de verdieping zijn in strijd met artikel 14 van de regels Middelwatering, omdat in artikel 14.2.2, lid d van de regels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)', respectievelijk 3 en 6 meter. De goothoogte bedraagt ter plaatse van de uitbreidingen respectievelijk 6,05 en 4,9 meter. De nokhoogte van de woning is daarnaast 7 meter. Afwijking van de strijdigheid met artikel 14.2.2, lid d is niet opgenomen. Meewerken kan met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

Buitenplans

Het plan is in strijd met omgevingsplan. In het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om met omgevingsvergunning af te mogen wijken van deze bepaling.

In dit geval geven wij toepassing aan artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin is opgenomen dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Motivatie

De Dorpsstraat is een historisch dijklint en valt onder het beschermd dorpsgezicht. Dorpsstraat 148 betreft een gemeentelijk monument. Het volume bestaat uit een bouwvolume van 1 laag met kap evenwijdig georiënteerd aan de Dorpsstraat. Aan de achterzijde is haaks hierop een bouwvolume gebouwd van 1 laag met kap. Het bouwvolume is aan de achterzijde uitgebreid met een aanbouw met een extra verdieping en een dakopbouw. In de periode tussen 2001 en 2004 zijn de dakpannen en een dakkapel aan de voorzijde van de woning gewijzigd. Verder is de woning in 2004 bestempeld als

gemeentelijk monument. De laatste wijziging aan de woning vond plaats in 2021 waarbij de serre aan de achterzijde is vervangen door een aanbouw. Voor deze serre is een vergunning verleend. Het haakse volume achter het volume dat parallel is georiënteerd aan de Dorpsstraat is afgedekt met een zadeldak, goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,9 en 6,6 meter. In de oostelijke gevel van dit volume is een dakkapel geplaatst, met een breedte van 3,3 meter. De zijkant van de dakkapel ligt in de achtergevel van dit volume. De onderzijde van de dakkapel ligt in het verlengde van de zijgevel en dus niet tussen 0,5 en 1 meter boven de dakvoet. De goothoogte ter plaatse van de dakkapel en dus de (nieuwe) goothoogte van de aanbouw bedraagt hierdoor 5,2 meter. De uitbreiding is in strijd met de regels 'wonen', omdat de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter worden overschreden.

Het volume parallel aan de Dorpsstraat is aan de achterzijde uitgebreid met een dakopbouw over de gehele breedte. Dit is strijdig met het omgevingsplan, omdat hierdoor de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden.

Aanbouwen en dakopbouwen

De aanbouw met een extra verdieping en de dakopbouw zijn zonder vergunning gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de dakopbouw aan de achterzijde, parallel aan de Dorpsstraat. In massa en volume zijn de aanbouwen en dakopbouwen niet voldoende ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume. De oorspronkelijke kap is daardoor niet meer herkenbaar. De dakopbouw parallel aan de Dorpsstraat draagt niet bij aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke kapvorm en zorgt daarbij voor extra verrommeling.

Het volledige bouwvolume is echter in 2004 bestempeld als gemeentelijk monument. Omdat het hele bouwvolume als monument is bestempeld willen we de bestaande situatie in stand houden.

Met het oog op het vertrouwensbeginsel wordt het afbreken van de uitbreidingen naar het oorspronkelijke bouwvolume ook niet als passend gezien.

Dakkapel voorzijde

De dakkapel aan de voorzijde van de woning is in de periode tussen 2001 en 2004 gewijzigd. Hierbij is de breedte van de dakkapel toegenomen ten opzichte van de oorspronkelijke dakkapel. De dakkapel is in massa en volume voldoende ondergeschikt ten opzichte van de kap. Ook is er in 2022 door de monumentencommissie Dorp, Stad en Land een positief advies afgegeven voor de dakkapel. De dakkapel aan de voorzijde wordt als passend gezien.

Overwegingen

In 2004 is Dorpsstraat 148 door het college aangewezen als gemeentelijk monument. Ten tijde van deze aanwijzing was de woning al uitgebreid. In het kader van deze aanwijzing is Dorpsstraat 148, inclusief aanbouw en uitbreiding van de aanbouw, beoordeeld door de monumentencommissie Dorp, Stad en Land. Deze commissie heeft beoordeeld dat Dorpsstraat 148 in de aanwezige massa monumentale waarde heeft die beschermd moet worden.

In het aanwijzingsbesluit gemeentelijk monument worden de uitbreidingen van het pand ook niet benoemd als onderdeel dat buiten de bescherming valt. Omdat het hele object is aangewezen als monument, willen we deze situatie in stand houden. Het is op basis van het vertrouwensbeginsel ook onevenredig om de aanbouw en de uitbreiding nu af te breken, daar het al jarenlang in deze situatie bestaat en de huidige eigenaar de woning in deze staat heeft aangekocht (in 2020).

Advies

Het advies vanuit stedenbouw is positief om de illegale wijziging van de kap en de volume uitbreiding van de woning te legaliseren. Met deze legalisatie blijft het monument behouden in de staat zoals deze is aangewezen. Wij nemen het advies over.

Advies Monumentencommissie Akkoord

Tijdens het proces van onderzoek naar vermeende illegale bouwwerken is het advies ingewonnen bij de monumentencommissie, omdat het pand een gemeentelijk monument betreft en omdat het perceel de bestemming Waarde Beschermd dorpsgezicht heeft.

Op 4 juli 2022 heeft de erfgoedcommissie het volgende geadviseerd:

Akkoord

In de directe omgeving van Dorpsstraat 148 is een rijke variatie te zien aan decoratief houtsnijwerk rondom dakkapellen op de voorgevels gericht naar de Dorpsstraat. Sierlijk vormgegeven zijwangen of oren en frontons om dakkapellen te verfraaien zijn hier gebruikelijk. Na het moment van aanwijzing tot

gemeentelijk monument is een fronton met jaartal en houtsnijwerk aangebracht op en aan de dakkapel. De dakkapel zelf bestond al ten tijde van de aanwijzing.

Met inachtneming van het ontbreken van historisch bewijs in de vorm van oude foto's kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden van het object niet worden aangetast met deze ondergeschikte wijziging.

Met betrekking tot het schilderwerk is geen onderzoek bekend. De oorspronkelijke kleurstelling is in de loop der tijd vermoedelijk vaker gewijzigd en de huidige kleurstelling vormt geen verstoring van de cultuurhistorische waarden.

De gevelwijzigingen verstoren de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument en van het beschermd dorpsgezicht niet.

De wijzigingen aan de achterzijde hebben geen effect op de cultuurhistorische waarden omdat de aanbouwen beoordeeld zijn als indifferent.

De uitbreidingen hebben geen consequenties voor de bestemmingen 'Waarde – Archeologie -2', omdat de bebouwde oppervlakte minder dan 100 m2 bedraagt.

De uitbreidingen hebben geen consequenties voor de bestemmingen 'Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Op 5 september 2025 heeft het Hoogheemraadschap Scheiland en Krimpenerwaard geadviseerd geen bezwaren te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Wij nemen de adviezen over.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

De aanvraag is getoetst aan de welstandeisen in het omgevingsplan en kan daaraan voldoen.

De aanvraag is op door ons Q-team op 26 juni 2025 getoetst aan welstandeisen onderdeel van het omgevingsplan.

Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand, en de typologie Historische Dijklinten.

Alle reeds uitgevoerde werkzaamheden worden als passend gezien. De aanpassingen aan de voorgevel, inclusief de dakkapelen op het voordakvlak hebben geen verstorende werking op de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument en van het beschermde dorpsgezicht. Alle uitbreidingen aan de achterzijde zijn op een passende en samenhangende manier ontworpen en ingepast. Ten aanzien van de afmetingen en positie(s) van de uitbreidingen is een stedenbouwkundige toets aan het omgevingsplan leidend.

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand. De aanvraag is niet strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief'.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project heeft geen bodemroerende werkzaamheden waarmee wij er vanuit gaan dat de bodemkwaliteit in voldoende mate voldoet voor deze functie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het legaliseren van het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148 te verlenen.



2133008

2

AANTEKENEN

T.a.v het college van B & W van de gemeente Capelle aan den IJssel
Postbus 70
2900 AB CAPELLE A/D YSSEL

Per aangetekende e-mail p.van.overneld@capelleaandenijssel.nl

Dossiernummer:
2KC.5.22.011593

Telefoon: 020-6518888

Datum: 24 oktober 2025

Behandeld door:
J.M. (Hans) Lammers
op werkdagen

E-mail: dossiiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: pro forma bezwaarschrift

Geacht college,

Namens mijn cliënt de heer [REDACTED] wonende te (2903 LB) Capelle aan den IJssel aan de Dorpsstraat 150 wordt hierbij pro forma bezwaar aangetekend tegen het besluit van 15 september 2025 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel voor het vergroten van de woning op het adres Dorpsstraat 148. Een kopie van het besluit treft u bij deze brief aan (**productie 1**).

Op grond van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht verzoek ik u een termijn te geven van vier weken tot indiening van de gronden.

Ik verzoek u mij gelijktijdig met het geven van een termijn een kopie te sturen van de op deze zaak betrekking hebbende stukken.

Met vriendelijke groet,

DAS

mr. drs. J.M. (Hans) Lammers

Bijlage:

* besluit Dorpsstraat 148 Capelle aan den IJssel pdf

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.

the Netherlands


Frankering betaald

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

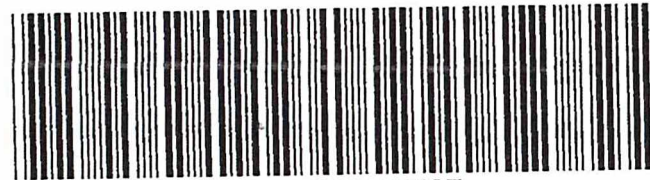


R Aangetekend **D-A-1**

POSTNL

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

Gemeente Capelle a/d IJssel
College van B&W
Postbus 70
2900AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL



3SGQSM6485437



Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

26c. 5. 22. 011 593

VERZONDEN 24 OKT. 2025



De heer [REDACTED]
Dorpsstraat 148
2903LB Capelle aan den IJssel

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
15 september 2025	05021948436/20250134		06-50000853
onderwerp		behandeld door/e-mail	
Omgevingsvergunning		P. van Overveld	
		p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl	

Geachte heer [REDACTED]

Op 18 juni 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021948436/20250134.
Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2025061801347.

Projectomschrijving

Het verzoek betreft het legaliseren van in het verleden gebouwde uitbreidingen aan de woning. Het oorspronkelijke café is rond deze tijd (2002) gewijzigd naar woning. Rond dezelfde periode is het pand aangewezen als gemeentelijk monument.

De werkzaamheden zijn als volgt te onderscheiden:

1. Het uitbreiden van de woning met een aanbouw in 2 bouwlagen onder schuin dak, haaks op de voorbouw. De diepte van het hoofdgebouw is hierdoor 12,2 meter geworden met een goothoogte van 4,8 meter en een bouwhoogte van 6,6 meter.
2. Het uitbreiden van de woning met een opbouw op het voorste gedeelte van de woning in de achtergevel. Deze opbouw ligt in de zijgevels van de woning en heeft een goothoogte van 6.05 meter. De nokhoogte bedraagt hier 7 meter.
3. Het uitbreiden van de woning tegen zij- en achtergevel (badkamer op verdieping) met een uitbreiding onder plat dak, goothoogte 4,9 meter. Deze uitbreiding van de verdieping is gebouwd op de vergunde uitbreiding uit 1967.

Bovenstaande hoogtematen zijn genomen vanaf peil.

Verder zijn de dakpannen op het pand en de dakkapel in het voordakvlak vernieuwd.

Tegen de achtergevel is een serre met berging in 1 bouwlaag gebouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend op 30 juni 2021 ons kenmerk 20210184. Dit gedeelte valt buiten deze aanvraag.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

www.capelleaandenijssel.nl

gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 010 – 2848688
Telefax: 010 – 2848800
BTW nummer: 001877045805
ING: 6691816
IBAN: NL13ING0006691816

BIC nummer: INGBNL2A

Activiteiten

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Besluit

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

conform de beschreven bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld, welke onderdeel uit maken van dit besluit. De genoemde bijlagen zijn al in uw bezit.

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- het Omgevingsplan.

Op 6 juni 2025 hebben wij aan u de omgevingsvergunning voor de technische Bouwactiviteit verleend.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de reguliere voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

Overige toestemmingen

Op 6 mei 2025 hebben wij aan u de omgevingsvergunning voor de (technische) Bouwactiviteit, ons kenmerk 20250011, verleend.

Leges

Het leges tarief is gerelateerd aan de legesverordening 2025 Capelle aan den IJssel.

Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
art 2.46a B Planologische strijdigheid :	€	613,80

Voor deze aanvraag zal € 613,80 in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Bekendmaking en Inwerkingtreding

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl en Het Kontakt IJssel en Lekstreek.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (verzending).

Houdt u er rekening mee dat er bezwaar gemaakt kan worden tot 6 weken na dit besluit. Maakt u niet binnen 1 jaar gebruik van deze vergunning? Dan kunnen wij de vergunning intrekken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

Andere wetten

Er kunnen ook andere wetten van invloed zijn op uw werkzaamheden. Zoals bepalingen in een koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenrecht". Hierop toetsen wij niet, u bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven.

Niet eens met het besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Stuur uw bezwaar binnen 6 weken na de datum die bovenaan deze brief staat. Dit kan via www.capelleaandenijssel.nl/bezwaar. Of per post naar: Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

In het bezwaar zet u: naam, adres, datum van uw bezwaar, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met het besluit. Maakt u per post bezwaar? Vergeet dan niet uw handtekening te zetten.

Als u bezwaar heeft gemaakt, blijft het besluit geldig. Komt u hierdoor in de problemen? Dan kunt u de rechtbank Rotterdam om een voorlopige voorziening vragen. Het adres is: rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007BL Rotterdam. Hiervoor betaalt u wel kosten. Lees meer op www.rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. P. van Overveld,
telefoon: 06-50000853

e-mailadres: p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl

Vermeld altijd het registratienummer 05021948436/20250134

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
het hoofd van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving

R. Turien

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
20250403_JPS_2051_Dorpsstraat 148_Bestaand vergund.pdf	Tekeningenset	18-06-2025

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het legaliseren van het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 8.0a van het besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de aanvraag in strijd is met de volgende bepalingen uit het Omgevingsplan:

- De regels van het Omgevingsplan;
- Redelijke eisen van welstand;
- De toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

De activiteit en de uitvoering daarvan is in strijd met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het plan is gelegen binnen de bepalingen van het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel op gronden waar de regels uit Middelwatering gelden. De gronden hebben hier de bestemmingsvlakken 'Wonen', 'Waarde – Archeologie -2', 'Waarde Beschermd dorpsgezicht', 'Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Het pand heeft de specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig, met een diepte van 12,5 meter vanaf de voorgevel. De aanwezige bebouwing ligt volledig binnen dit bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter. De gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone molenbiotoop en geluidzone industrie zijn eveneens van kracht.

De uitbreiding van de woning tegen de oorspronkelijke achtergevel is afgedekt met een zadeldak, goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,8 en 6,6 meter. In de oostelijke gevel is een dakkapel geplaatst, met een breedte van 3,3 meter. De zijkant van de dakkapel ligt in de achtergevel van deze uitbreiding. De onderzijde van de dakkapel ligt in het verlengde van de zijgevel. De goothoogte ter plaatse van de dakkapel en dus de (nieuwe) goothoogte van de aanbouw bedraagt hierdoor 4,8 meter. De uitbreiding ligt volledig binnen het bouwvlak. De uitbreiding is in strijd met de bestemming wonen, omdat de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter worden overschreden. De goothoogte bedraagt 4,8 meter en de bouwhoogte 6,6 meter. In de regels is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken tot deze hoogten (maximaal 10%).

De uitbreidingen van de verdieping zijn in strijd met artikel 14 van de regels Middelwatering, omdat in artikel 14.2.2, lid d van de regels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)', respectievelijk 3 en 6 meter. De goothoogte bedraagt ter plaatse van de uitbreidingen respectievelijk 6,05 en 4,9 meter. De nokhoogte van de woning is daarnaast 7 meter. Afwijking van de strijdigheid met artikel 14.2.2, lid d is niet opgenomen. Meewerken kan met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

Buitenplans

Het plan is in strijd met omgevingsplan. In het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om met omgevingsvergunning af te mogen wijken van deze bepaling.

In dit geval geven wij toepassing aan artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin is opgenomen dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Motivatie

De Dorpsstraat is een historisch dijklint en valt onder het beschermd dorpsgezicht. Dorpsstraat 148 betreft een gemeentelijk monument. Het volume bestaat uit een bouwvolume van 1 laag met kap evenwijdig georiënteerd aan de Dorpsstraat. Aan de achterzijde is haaks hierop een bouwvolume gebouwd van 1 laag met kap. Het bouwvolume is aan de achterzijde uitgebreid met een aanbouw met een extra verdieping en een dakopbouw. In de periode tussen 2001 en 2004 zijn de dakpannen en een dakkapel aan de voorzijde van de woning gewijzigd. Verder is de woning in 2004 bestempeld als

gemeentelijk monument. De laatste wijziging aan de woning vond plaats in 2021 waarbij de serre aan de achterzijde is vervangen door een aanbouw. Voor deze serre is een vergunning verleend. Het haakse volume achter het volume dat parallel is georiënteerd aan de Dorpsstraat is afgedekt met een zadeldak, goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,9 en 6,6 meter. In de oostelijke gevel van dit volume is een dakkapel geplaatst, met een breedte van 3,3 meter. De zijkant van de dakkapel ligt in de achtergevel van dit volume. De onderzijde van de dakkapel ligt in het verlengde van de zijgevel en dus niet tussen 0,5 en 1 meter boven de dakvoet. De goothoogte ter plaatse van de dakkapel en dus de (nieuwe) goothoogte van de aanbouw bedraagt hierdoor 5,2 meter. De uitbreiding is in strijd met de regels 'wonen', omdat de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter worden overschreden. Het volume parallel aan de Dorpsstraat is aan de achterzijde uitgebreid met een dakopbouw over de gehele breedte. Dit is strijdig met het omgevingsplan, omdat hierdoor de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden.

Aanbouwen en dakopbouwen

De aanbouw met een extra verdieping en de dakopbouw zijn zonder vergunning gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de dakopbouw aan de achterzijde, parallel aan de Dorpsstraat. In massa en volume zijn de aanbouwen en dakopbouwen niet voldoende ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume. De oorspronkelijke kap is daardoor niet meer herkenbaar. De dakopbouw parallel aan de Dorpsstraat draagt niet bij aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke kapvorm en zorgt daarbij voor extra verrommeling.

Het volledige bouwvolume is echter in 2004 bestempeld als gemeentelijk monument. Omdat het hele bouwvolume als monument is bestempeld willen we de bestaande situatie in stand houden.

Met het oog op het vertrouwensbeginsel wordt het afbreken van de uitbreidingen naar het oorspronkelijke bouwvolume ook niet als passend gezien.

Dakkapel voorzijde

De dakkapel aan de voorzijde van de woning is in de periode tussen 2001 en 2004 gewijzigd. Hierbij is de breedte van de dakkapel toegenomen ten opzichte van de oorspronkelijke dakkapel. De dakkapel is in massa en volume voldoende ondergeschikt ten opzichte van de kap. Ook is er in 2022 door de monumentencommissie Dorp, Stad en Land een positief advies afgegeven voor de dakkapel. De dakkapel aan de voorzijde wordt als passend gezien.

Overwegingen

In 2004 is Dorpsstraat 148 door het college aangewezen als gemeentelijk monument. Ten tijde van deze aanwijzing was de woning al uitgebreid. In het kader van deze aanwijzing is Dorpsstraat 148, inclusief aanbouw en uitbreiding van de aanbouw, beoordeeld door de monumentencommissie Dorp, Stad en Land. Deze commissie heeft beoordeeld dat Dorpsstraat 148 in de aanwezige massa monumentale waarde heeft die beschermd moet worden.

In het aanwijzingsbesluit gemeentelijk monument worden de uitbreidingen van het pand ook niet benoemd als onderdeel dat buiten de bescherming valt. Omdat het hele object is aangewezen als monument, willen we deze situatie in stand houden. Het is op basis van het vertrouwensbeginsel ook onevenredig om de aanbouw en de uitbreiding nu af te breken, daar het al jarenlang in deze situatie bestaat en de huidige eigenaar de woning in deze staat heeft aangekocht (in 2020).

Advies

Het advies vanuit stedenbouw is positief om de illegale wijziging van de kap en de volume uitbreiding van de woning te legaliseren. Met deze legalisatie blijft het monument behouden in de staat zoals deze is aangewezen. Wij nemen het advies over.

Advies Monumentencommissie Akkoord

Tijdens het proces van onderzoek naar vermeende illegale bouwwerken is het advies ingewonnen bij de monumentencommissie, omdat het pand een gemeentelijk monument betreft en omdat het perceel de bestemming Waarde Beschermd dorpsgezicht heeft.

Op 4 juli 2022 heeft de erfgoedcommissie het volgende geadviseerd:

Akkoord

In de directe omgeving van Dorpsstraat 148 is een rijke variatie te zien aan decoratief houtsnijwerk rondom dakkapellen op de voorgevels gericht naar de Dorpsstraat. Sierlijk vormgegeven zijwangen of oren en frontons om dakkapellen te verfraaien zijn hier gebruikelijk. Na het moment van aanwijzing tot

gemeentelijk monument is een fronton met jaartal en houtsnijwerk aangebracht op en aan de dakkapel. De dakkapel zelf bestond al ten tijde van de aanwijzing.

Met inachtneming van het ontbreken van historisch bewijs in de vorm van oude foto's kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden van het object niet worden aangetast met deze ondergeschikte wijziging.

Met betrekking tot het schilderwerk is geen onderzoek bekend. De oorspronkelijke kleurstelling is in de loop der tijd vermoedelijk vaker gewijzigd en de huidige kleurstelling vormt geen verstoring van de cultuurhistorische waarden.

De gevelwijzigingen verstoren de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument en van het beschermd dorpsgezicht niet.

De wijzigingen aan de achterzijde hebben geen effect op de cultuurhistorische waarden omdat de aanbouwen beoordeeld zijn als indiffernt.

De uitbreidingen hebben geen consequenties voor de bestemmingen 'Waarde – Archeologie -2', omdat de bebouwde oppervlakte minder dan 100 m2 bedraagt.

De uitbreidingen hebben geen consequenties voor de bestemmingen 'Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Op 5 september 2025 heeft het Hoogheemraadschap Scheiland en Krimpenerwaard geadviseerd geen bezwaren te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Wij nemen de adviezen over.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

De aanvraag is getoetst aan de welstandeisen in het omgevingsplan en kan daaraan voldoen.

De aanvraag is op door ons Q-team op 26 juni 2025 getoetst aan welstandeisen onderdeel van het omgevingsplan.

Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand, en de typologie Historische Dijklinten.

Alle reeds uitgevoerde werkzaamheden worden als passend gezien. De aanpassingen aan de voorgevel, inclusief de dakkapelen op het voordakvlak hebben geen versturende werking op de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument en van het beschermde dorpsgezicht. Alle uitbreidingen aan de achterzijde zijn op een passende en samenhangende manier ontworpen en ingepast. Ten aanzien van de afmetingen en positie(s) van de uitbreidingen is een stedenbouwkundige toets aan het omgevingsplan leidend.

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand. De aanvraag is niet strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief'.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project heeft geen bodemroerende werkzaamheden waarmee wij er vanuit gaan dat de bodemkwaliteit in voldoende mate voldoet voor deze functie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het legaliseren van het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148 te verlenen.



DAS Nederlandse Rechtsbijstand
Verzekeringmaatschappij N.V.
t.a.v. de heer mr drs J.M. Lammers
Postbus 23000
1100 DM AMSTERDAM

datum	kenmerk	Uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
27 oktober 2025	2133008 /2133293	2KC.5.22.011593	+31102848228

onderwerp	Behandeld door/e-mail
Bezwaar omgevingsvergunning Dorpsstraat 148	J. Visser j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer Lammers

Namens uw cliënt, de heer [REDACTED] heeft u heeft bezwaar gemaakt tegen ons besluit van 15 september 2025 Hierin hebben wij besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwactiviteit voor het adres Dorpsstraat 148.

Eisen bezwaarschrift

U heeft aangegeven de gronden van het bezwaar aan te willen vullen. Wij stellen u tot 17 november 2025 in de gelegenheid om ons de aanvullende gronden van het bezwaar te doen toekomen. Tot die tijd zullen wij het bezwaarschrift aanhouden.
Als wij op die datum uw aanvulling niet hebben ontvangen, kunnen wij uw bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaren. Dit betekent dat wij niet inhoudelijk op uw bezwaarschrift ingaan. Als u tijdig uw bezwaarschrift aanvult, gaan wij er wel inhoudelijk op in.

Gang van zaken

Voordat wij over uw bezwaarschrift beslissen, vragen wij daarover advies aan een onafhankelijke commissie bezwaarschriften. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie.

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 13 januari 2026 of op 24 februari 2026 in de middag op het gemeentehuis. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw J. Visser via bovengenoemd mailadres of telefoonnummer. Bent u op één van de hiervoor vermelde data verhinderd, wilt u ons dat dan binnen een week laten weten? Wij kijken dan of behandeling op een andere datum mogelijk is. Als wij niets van u horen, behandelt de commissie uw bezwaar op één van de aangegeven data. Hiervan wijken wij alleen in heel bijzondere omstandigheden af.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111	Telefoon: 14010
Postbus 70	Telefax: 010 - 2848800
2900 AB Capelle aan den IJssel	BTW nummer: 001877045B05
www.capelleaandenijssel.nl	IBAN: NL41INGB0006691797
gemeente@capelleaandenijssel.nl	BIC nummer: INGBNL2A

Contact afdeling

Het is mogelijk dat de afdeling Bouw en Woningtoezicht binnenkort contact met u opneemt over uw bezwaarschrift. Deze afdeling geeft dan een toelichting op het besluit waartegen u bezwaar maakt of past zo nodig dit besluit aan. Is dit voor u aanleiding uw bezwaarschrift in te trekken, dan verzoeken wij u ons dit schriftelijk te laten weten.

Termijn van afhandeling

Wij proberen om binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn uw bezwaar af te handelen. Dit lukt niet altijd. Daarom verdagen wij nu al direct deze termijn met 6 weken. Dit betekent dat u in ieder geval binnen een termijn van 18 weken de beslissing op uw bezwaarschrift ontvangt. Wij stellen alles in het werk om uw bezwaarschrift zo spoedig mogelijk te behandelen. Als wij niet op tijd beslissen, dan kunt u, onder bepaalde voorwaarden, een dwangsom vragen voor elke dag dat wij uw bezwaarschrift te laat afhandelen. U dient ons dan eerst een ingebrekestelling te sturen. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.capelleaandenijssel.nl of vragen bij ons Klant Contact Centrum telefoonnummer 14010. Op onze website kunt u ook informatie vinden over de bezwaarprocedure en een formulier voor het indienen van een ingebrekestelling.

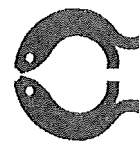
Informatie

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Vroonland, telefoonnummer 060650194132.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,

P.L. van den Herik
unithoofd Juridische zaken en Inkoop

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.



De heer [REDACTED]
Dorpsstraat 148
2903 LB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

datum
27 oktober 2025

kenmerk
2133008 /2133329

Uw kenmerk/brief van
2KC.5.22.011593

doorkiesnummer
+31102848228

onderwerp
Bezwaar omgevingsvergunning Dorpsstraat
148

Behandeld door/e-mail
J. Visser
j.visser@capelleaandenijssel.nl

Geachte heer [REDACTED]

Er is bezwaar gemaakt tegen ons besluit van 15 september 2025. Hierin hebben wij besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor een bouwactiviteit. U heeft ook een belang bij dit besluit.

Gang van zaken

Voordat wij op het bezwaarschrift beslissen, vragen wij advies aan een onafhankelijke bezwaarcommissie. Als u dat wenst, kunt u uw standpunt mondeling toelichten bij deze commissie. Wij proberen om binnen de wettelijke termijn van 12 weken na afloop van de bezwaartermijn uw bezwaar af te handelen. Dit lukt niet altijd. Daarom verdagen wij nu al *direct deze termijn met 6 weken. Dit betekent dat u in ieder geval binnen een termijn van 18 weken de beslissing op uw bezwaarschrift ontvangt.*

Mondelinge behandeling

De mondelinge behandeling vindt naar verwachting plaats op 13 januari 2026 of op 24 februari 2026. U krijgt hiervoor nog een aparte uitnodiging. Wilt u van deze mogelijkheid geen gebruikmaken, neemt u dan contact op met mevrouw J. Visser, telefoonnummer 065005559706.

Informatie

Heeft u nog vragen over de bezwaarprocedure? Neemt u dan contact op met mevrouw M. Vroonland-Kruisheer, secretaris van de commissie bezwaarschriften, telefoon 06-50194132.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester en wethouders,
P.L. van den Herik
unithoofd Juridische zaken en Inkoop

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel
www.capelleaandenijssel.nl
gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 14010
Telefax: 010 - 2848800
BTW nummer: 001877045B05
IBAN: NL41INGB0006691797
BIC nummer: INGBNL2A



AANTEKENEN

Gemeente Capelle aan den IJssel
t.a.v. het college van B&W
Postbus 70
2900 AB CAPELLE A/D YSSEL

Dossiernummer:
2RK.9.25.097376

Telefoon:

Datum: 13 november 2025

Behandeld door:
K.P. van Brouwershaven

E-mail: dossiergroep@das.nl
vermeld ons dossiernummer in
de onderwerpregel

Betreft: bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 15 september 2025 voor het
vergroten van de woning op het adres Dorpstraat 148, namens cliënt [REDACTED]

Kenmerk: 2133008 /2133293

Geachte dames en heren,

Namens mijn cliënt de heer [REDACTED] wonende te (2903 LB) Capelle aan den IJssel aan de Dorpsstraat 150 wordt hierbij bezwaar aangetekend tegen het besluit van 15 september 2025 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Capelle aan den IJssel voor het vergroten van de woning op het adres Dorpstraat 148. Een kopie van het besluit treft u bij deze brief aan (**Productie 1**).

Feiten

Op 18 juni 2025 is door de eigenaar van Dorpsstraat 148 een aanvraag ingediend voor het legaliseren van diverse uitbreidingen aan de woning, waaronder een aanbouw in twee bouwlagen onder een schuin dak, een opbouw op het voorste gedeelte van de woning in de achtergevel met een goothoogte van 6,05 meter en een nokhoogte van 7 meter, een uitbreiding tegen de zij- en achtergevel met een plat dak en een goothoogte van 4,9 meter, alsmede het vernieuwen van dakpannen en wijzigingen aan de dakkapel in het voordakvlak.

Het pand is rond 2002 aangewezen als gemeentelijk monument en ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Capelle aan den IJssel, waardoor alle wijzigingen aan het pand getoetst moeten worden aan de Erfgoedwet, het gemeentelijk erfgoedbeleid en het Omgevingsplan.

Op 15 september 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de omgevingsvergunning te verlenen voor de legalisatie van deze uitbreidingen, ondanks het feit dat de gerealiseerde bouwwerken in strijd zijn met de regels van het Omgevingsplan, met name doordat de maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6 meter worden overschre-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

den en er geen afwijkingsmogelijkheid in het Omgevingsplan voor deze overschrijdingen bestaat; de vergunning is verleend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waarbij een beroep is gedaan op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het besluit is mede gebaseerd op een positief advies van de erfgoedcommissie, die op 4 juli 2022 heeft geadviseerd dat de wijzigingen aan de voorgevel (dakkapel en schilderwerk plint) geen aantasting vormen van de cultuurhistorische waarden en dat de wijzigingen aan de achterzijde als "indifferent" zijn beoordeeld, terwijl het advies beperkt is tot deze onderdelen en geen inhoudelijke beoordeling geeft van de overige ingrijpende wijzigingen waarvoor legalisatie is aangevraagd.

Client heeft nimmer kunnen vermoeden dat de gemeente medewerking zou verlenen aan dit bouwplan. Zijn belangen zijn tevens onvoldoende meegewogen in de beoordeling van de omgevingsvergunning.

Gronden van bezwaar

De gronden van het bezwaar luiden als volgt.

1 Onvolledige en onjuiste advisering erfgoedcommissie

Het advies van de erfgoedcommissie is onvoldoende als grondslag voor het besluit tot vergunningverlening. De commissie heeft zich in haar beoordeling beperkt tot de wijziging van de dakkapel en het schilderwerk van de plint aan de voorgevel, terwijl de aanvraag ziet op veel ingrijpendere wijzigingen, zoals het aanbrengen van buitenisolatie op het dak, dakverhoging, het wijzigen van de dakpanvorm, diverse dakopbouwen, een volledige verdieping bovenop de zijaanbouw, het bekleden van de gevels met kunststof beplating en het veranderen van het profiel van de achtergevel.

Bovendien stelt de commissie dat de dakkapel al aanwezig was bij de aanwijzing tot gemeentelijk monument, maar dit is feitelijk onjuist: uit dossierstukken en fotomateriaal blijkt dat de dakkapel sinds de aanwijzing tweemaal is gewijzigd en vergroot, zonder dat deze wijzigingen in het advies zijn betrokken.

Ook kwalificeert de commissie de aanbouwen aan de achterzijde als "indifferent", terwijl deze het aanzicht en de monumentale waarde van het pand juist aanzienlijk beïnvloeden. Door essentiële wijzigingen niet te beoordelen of onjuist te kwalificeren, is het advies van de erfgoedcommissie onvolledig en feitelijk onjuist, en kan het niet dienen als deugdelijke grondslag voor het besluit.

2 Motiveringsgebrek afwijken Omgevingsplan

Uit het besluit blijkt dat de gerealiseerde uitbreidingen, waaronder de overschrijding van de maximale goothoogte en bouwhoogte en het realiseren van dakopbouwen, in strijd zijn met de regels van het geldende Omgevingsplan. Het Omgevingsplan stelt als grenswaarden een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter, terwijl de gerealiseerde uitbreidingen respectievelijk 4,8 meter en 6,6 meter bedragen. Voor deze overschrijdingen biedt het Omgevingsplan geen afwijkingsmogelijkheid.

Desondanks heeft de gemeente de vergunning verleend door gebruik te maken van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De motivering hiervoor is echter onvoldoende: het besluit stelt slechts dat de vergunning wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zonder concreet te onderbouwen waarom in dit geval van de planregels mag worden afgeweken en waarom de belangen van het monument, het beschermd dorpsgezicht en de omwonenden niet onevenredig worden geschaad. Daarmee voldoet het besluit niet aan de eisen van zorgvuldige besluitvorming en motivering zoals vereist onder de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving.



3 *Rechtsongelijkheid en motivering*

In de praktijk blijkt dat de gemeente in vergelijkbare gevallen, bijvoorbeeld bij andere panden in de directe omgeving of bij burelen, aanzienlijk strenger optreedt ten aanzien van afwijkingen van het Omgevingsplan en de monumentenstatus. Dit verschil in handhaving en vergunningverlening leidt tot rechtsongelijkheid, omdat gelijke gevallen ongelijk worden behandeld zonder dat daarvoor een deugdelijke motivering wordt gegeven. Bovendien wordt in het besluit als motivering aangevoerd dat voorafgaand aan de aanvraag overleg heeft plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Dit overleg is echter niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag, nu het besluit voortkomt uit een handhavingszaak en de belangen van het monument en het beschermd dorpsgezicht centraal zouden moeten staan. Het besluit schiet daarmee tekort in een zorgvuldige en transparante motivering.

4 *Verjaring en toetsing ex nunc*

Het feit dat de betreffende uitbreidingen en wijzigingen al geruime tijd geleden zijn aangebracht, kan niet leiden tot het ontstaan van rechten of een automatisme tot legalisatie. Volgens vaste jurisprudentie en het geldende bestuursrecht dient de toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning plaats te vinden op basis van de actuele situatie en de op dat moment geldende regelgeving (ex nunc). Het enkele feit dat de huidige eigenaar de woning in deze staat heeft aangekocht, vormt geen rechtvaardiging voor het verlenen van de vergunning. De monumentale bescherming en de regels van het Omgevingsplan gelden immers voor het object en niet voor de eigenaar. Het besluit miskent dit uitgangspunt en motiveert onvoldoende waarom in dit geval van de regels mag worden afgeweken.

5 *Aantasting van beschermde monumentale onderdelen*

In het aanwijzingsbesluit tot gemeentelijk monument worden specifieke onderdelen van het pand, zoals de rode oud-Hollandse dakpannen, expliciet als beschermd en waardevol aange merkt. De wijziging van deze dakpannen naar een moderne variant vormt een aantasting van de cultuurhistorische en monumentale waarde van het pand. Door deze wijziging toe te staan, wordt afbreuk gedaan aan het karakter en de uitstraling van het monument, hetgeen in strijd is met de doelstellingen van de monumentenbescherming en het gemeentelijk erfgoedbeleid. Het besluit gaat hieraan voorbij en motiveert niet waarom deze aantasting acceptabel zou zijn.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënt u verzoekt het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken en de kosten van deze procedure te vergoeden op basis van artikel 7:15 Awb en het besluit proceskostenbestuursrecht.

Met vriendelijke groet,

DAS

Kimberly van Brouwershaven

Bijlage:

* PRODUCTIE 1

p.o. Mw. A.M.L. van der Loop, juridisch secretariael medewerker



PRODUCTIE 1



De heer [REDACTED]
Dorpsstraat 148
2903LB Capelle aan den IJssel

datum	kenmerk	uw kenmerk/brief van	doorkiesnummer
15 september 2025	05021948436/20250134		06-50000853
onderwerp		behandeld door/e-mail	
Omgevingsvergunning		P. van Overveld	
		p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl	

Geachte heer [REDACTED]

Op 18 juni 2025 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 05021948436/20250134.

Uw dossier heeft in het landelijk portal nummer 2025061801347.

Projectomschrijving

Het verzoek betreft het legaliseren van in het verleden gebouwde uitbreidingen aan de woning. Het oorspronkelijke café is rond deze tijd (2002) gewijzigd naar woning. Rond dezelfde periode is het pand aangewezen als gemeentelijk monument.

De werkzaamheden zijn als volgt te onderscheiden:

1. Het uitbreiden van de woning met een aanbouw in 2 bouwlagen onder schuin dak, haaks op de voorbouw. De diepte van het hoofdgebouw is hierdoor 12,2 meter geworden met een goothoogte van 4,8 meter en een bouwhoogte van 6,6 meter.
2. Het uitbreiden van de woning met een opbouw op het voorste gedeelte van de woning in de achtergevel. Deze opbouw ligt in de zijgevels van de woning en heeft een goothoogte van 6,05 meter. De nokhoogte bedraagt hier 7 meter.
3. Het uitbreiden van de woning tegen zij- en achtergevel (badkamer op verdieping) met een uitbreiding onder plat dak, goothoogte 4,9 meter. Deze uitbreiding van de verdieping is gebouwd op de vergunde uitbreiding uit 1967.

Bovenstaande hoogtematen zijn genomen vanaf peil.

Verder zijn de dakpannen op het pand en de dakkapel in het voordakvlak vernieuwd.

Tegen de achtergevel is een serre met berging in 1 bouwlaag gebouwd. Hiervoor is een omgevingsvergunning verleend op 30 juni 2021 ons kenmerk 20210184. Dit gedeelte valt buiten deze aanvraag.

Wilt u bij beantwoording het kenmerk vermelden.

Rivierweg 111
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

www.capelleaandenijssel.nl

gemeente@capelleaandenijssel.nl

Telefoon: 010 – 2848688
Telefax: 010 – 2848800
BTW nummer: 001877045805
ING: 6691816

IBAN: NL13ING0006691816

BIC nummer: INGBNL2A

Activiteiten

Hierbij besluiten wij op uw aanvraag om omgevingsvergunning voor de volgende activiteit:

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Besluit

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan

conform de beschreven bijlagen die na ondertekening van dit besluit staan vermeld, welke onderdeel uit maken van dit besluit. De genoemde bijlagen zijn al in uw bezit.

Wettelijk kader

Dit besluit is gebaseerd op:

- artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- het Omgevingsplan.

Op 6 juni 2025 hebben wij aan u de omgevingsvergunning voor de technische Bouwactiviteit verleend.

Procedure

Wij hebben dit besluit voorbereid conform de reguliere voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet (hierna: Ow).

Overige toestemmingen

Op 6 mei 2025 hebben wij aan u de omgevingsvergunning voor de (technische) Bouwactiviteit, ons kenmerk 20250011, verleend.

Leges

Het legestartief is gerelateerd aan de legesverordening 2025 Capelle aan den IJssel.

Het tarief bedraagt:

Soort leges		Bedrag
art 2.46a B Planologische strijdigheid :	€	613,80

Voor deze aanvraag zal € 613,80 in rekening worden gebracht. Hiervoor ontvangt u een factuur.

Bekendmaking en Inwerkingtreding

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl en Het Kontakt IJssel en Lekstreek.

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (verzending).

Houdt u er rekening mee dat er bezwaar gemaakt kan worden tot 6 weken na dit besluit. Maakt u niet binnen 1 jaar gebruik van deze vergunning? Dan kunnen wij de vergunning intrekken.

U heeft met de omwonenden overlegd

Voorafgaand de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen.

Andere wetten

Er kunnen ook andere wetten van invloed zijn op uw werkzaamheden. Zoals bepalingen in een koopcontract, toestemming van de eigenaar of het "burenrecht". Hierop toetsen wij niet, u bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

Uitvoering

De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving ter inzage wordt gegeven.

Niet eens met het besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Stuur uw bezwaar binnen 6 weken na de datum die bovenaan deze brief staat. Dit kan via www.capelleaandenijssel.nl/bezwaar. Of per post naar: Postbus 70, 2900 AB Capelle aan den IJssel.

In het bezwaar zet u: naam, adres, datum van uw bezwaar, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met het besluit. Maakt u per post bezwaar? Vergeet dan niet uw handtekening te zetten.

Als u bezwaar heeft gemaakt, blijft het besluit geldig. Komt u hierdoor in de problemen? Dan kunt u de rechtbank Rotterdam om een voorlopige voorziening vragen. Het adres is: rechtbank Rotterdam, Sector Bestuursrecht, Postbus 50950, 3007BL Rotterdam. Hiervoor betaalt u wel kosten. Lees meer op www.rechtspraak.nl/bestuursrecht.

Informatie en correspondentie

Voor informatie over dit besluit kunt u contact opnemen met dhr. P. van Overveld,
telefoon: 06-50000853
e-mailadres: p.van.overveld@capelleaandenijssel.nl
Vermeld altijd het registratienummer 05021948436/20250134

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders,
namens deze,
het hoofd van de unit Vergunningen, Toezicht en Handhaving

R.Turien

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen bij deze vergunning:

Bestandsnaam Omgevingsloket	Omschrijving	Datum ingediend
20250403_JPS_2051_Dorpsstraat 148_Bestaand vergund.pdf	Tekeningenset	18-06-2025

Motivering van het besluit voor de omgevingsplanactiviteit

Aan ons besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het legaliseren van het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148 liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Overwegingen

In artikel 8.0a van het besluit kwaliteit leefomgeving is bepaald dat, voorzover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a, een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien de aanvraag in strijd is met de volgende bepalingen uit het Omgevingsplan:

- De regels van het Omgevingsplan;
- Redelijke eisen van welstand;
- De toelaatbare kwaliteit van de bodem.

Daarom zijn de door u ingediende gegevens getoetst aan deze bepalingen.

Ten aanzien van het gestelde onder a.

De activiteit en de uitvoering daarvan is in strijd met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Het plan is gelegen binnen de bepalingen van het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel op gronden waar de regels uit Middelwatering gelden. De gronden hebben hier de bestemmingsvlakken 'Wonen', 'Waarde – Archeologie -2', 'Waarde Beschermd dorpsgezicht', 'Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Het pand heeft de specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument. Op het perceel is een bouwvlak aanwezig, met een diepte van 12,5 meter vanaf de voorgevel. De aanwezige bebouwing ligt volledig binnen dit bouwvlak. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter. De gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone molenbiotop en geluidzone industrie zijn eveneens van kracht.

De uitbreiding van de woning tegen de oorspronkelijke achtergevel is afgedekt met een zadeldak, goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,8 en 6,6 meter. In de oostelijke gevel is een dakkapel geplaatst, met een breedte van 3,3 meter. De zijkant van de dakkapel ligt in de achtergevel van deze uitbreiding. De onderzijde van de dakkapel ligt in het verlengde van de zijgevel. De goothoogte ter plaatse van de dakkapel en dus de (nieuwe) goothoogte van de aanbouw bedraagt hierdoor 4,8 meter. De uitbreiding ligt volledig binnen het bouwvlak. De uitbreiding is in strijd met de bestemming wonen, omdat de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter worden overschreden. De goothoogte bedraagt 4,8 meter en de bouwhoogte 6,6 meter. In de regels is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken tot deze hoogten (maximaal 10%).

De uitbreidingen van de verdieping zijn in strijd met artikel 14 van de regels Middelwatering, omdat in artikel 14.2.2, lid d van de regels is opgenomen dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer mogen bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte (m)', respectievelijk 3 en 6 meter. De goothoogte bedraagt ter plaatse van de uitbreidingen respectievelijk 6,05 en 4,9 meter. De nokhoogte van de woning is daarnaast 7 meter. Afwijking van de strijdigheid met artikel 14.2.2, lid d is niet opgenomen. Meewerken kan met een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit.

Buitenplans

Het plan is in strijd met omgevingsplan. In het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om met omgevingsvergunning af te mogen wijken van deze bepaling.

In dit geval geven wij toepassing aan artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving waarin is opgenomen dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Motivatie

De Dorpsstraat is een historisch dijklint en valt onder het beschermd dorpsgezicht. Dorpsstraat 148 betreft een gemeentelijk monument. Het volume bestaat uit een bouwvolume van 1 laag met kap evenwijdig georiënteerd aan de Dorpsstraat. Aan de achterzijde is haaks hierop een bouwvolume gebouwd van 1 laag met kap. Het bouwvolume is aan de achterzijde uitgebreid met een aanbouw met een extra verdieping en een dakopbouw. In de periode tussen 2001 en 2004 zijn de dakpannen en een dakkapel aan de voorzijde van de woning gewijzigd. Verder is de woning in 2004 bestempeld als

gemeentelijk monument. De laatste wijziging aan de woning vond plaats in 2021 waarbij de serre aan de achterzijde is vervangen door een aanbouw. Voor deze serre is een vergunning verleend. Het haakse volume achter het volume dat parallel is georiënteerd aan de Dorpsstraat is afgedekt met een zadeldak, goot- en bouwhoogte respectievelijk 4,9 en 6,6 meter. In de oostelijke gevel van dit volume is een dakkapel geplaatst, met een breedte van 3,3 meter. De zijkant van de dakkapel ligt in de achtergevel van dit volume. De onderzijde van de dakkapel ligt in het verlengde van de zijgevel en dus niet tussen 0,5 en 1 meter boven de dakvoet. De goothoogte ter plaatse van de dakkapel en dus de (nieuwe) goothoogte van de aanbouw bedraagt hierdoor 5,2 meter. De uitbreiding is in strijd met de regels 'wonen', omdat de maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter worden overschreden.

Het volume parallel aan de Dorpsstraat is aan de achterzijde uitgebreid met een dakopbouw over de gehele breedte. Dit is strijdig met het omgevingsplan, omdat hierdoor de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden.

Aanbouwen en dakopbouwen

De aanbouw met een extra verdieping en de dakopbouw zijn zonder vergunning gerealiseerd. Hetzelfde geldt voor de dakopbouw aan de achterzijde, parallel aan de Dorpsstraat. In massa en volume zijn de aanbouwen en dakopbouwen niet voldoende ondergeschikt ten opzichte van het hoofdvolume. De oorspronkelijke kap is daardoor niet meer herkenbaar. De dakopbouw parallel aan de Dorpsstraat draagt niet bij aan de herkenbaarheid van de oorspronkelijke kapvorm en zorgt daarbij voor extra verrommeling.

Het volledige bouwvolume is echter in 2004 bestempeld als gemeentelijk monument. Omdat het hele bouwvolume als monument is bestempeld willen we de bestaande situatie in stand houden.

Met het oog op het vertrouwensbeginsel wordt het afbreken van de uitbreidingen naar het oorspronkelijke bouwvolume ook niet als passend gezien.

Dakkapel voorzijde

De dakkapel aan de voorzijde van de woning is in de periode tussen 2001 en 2004 gewijzigd. Hierbij is de breedte van de dakkapel toegenomen ten opzichte van de oorspronkelijke dakkapel. De dakkapel is in massa en volume voldoende ondergeschikt ten opzichte van de kap. Ook is er in 2022 door de monumentencommissie Dorp, Stad en Land een positief advies afgegeven voor de dakkapel. De dakkapel aan de voorzijde wordt als passend gezien.

Overwegingen

In 2004 is Dorpsstraat 148 door het college aangewezen als gemeentelijk monument. Ten tijde van deze aanwijzing was de woning al uitgebreid. In het kader van deze aanwijzing is Dorpsstraat 148, inclusief aanbouw en uitbreiding van de aanbouw, beoordeeld door de monumentencommissie Dorp, Stad en Land. Deze commissie heeft beoordeeld dat Dorpsstraat 148 in de aanwezige massa monumentale waarde heeft die beschermd moet worden.

In het aanwijzingsbesluit gemeentelijk monument worden de uitbreidingen van het pand ook niet benoemd als onderdeel dat buiten de bescherming valt. Omdat het hele object is aangewezen als monument, willen we deze situatie in stand houden. Het is op basis van het vertrouwensbeginsel ook onevenredig om de aanbouw en de uitbreiding nu af te breken, daar het al jarenlang in deze situatie bestaat en de huidige eigenaar de woning in deze staat heeft aangekocht (in 2020).

Advies

Het advies vanuit stedenbouw is positief om de illegale wijziging van de kap en de volume uitbreiding van de woning te legaliseren. Met deze legalisatie blijft het monument behouden in de staat zoals deze is aangewezen. Wij nemen het advies over.

Advies Monumentencommissie Akkoord

Tijdens het proces van onderzoek naar vermeende illegale bouwwerken is het advies ingewonnen bij de monumentencommissie, omdat het pand een gemeentelijk monument betreft en omdat het perceel de bestemming Waarde Beschermd dorpsgezicht heeft.

Op 4 juli 2022 heeft de erfgoedcommissie het volgende geadviseerd:

Akkoord

In de directe omgeving van Dorpsstraat 148 is een rijke variatie te zien aan decoratief houtsnijwerk rondom dakkapellen op de voorgevels gericht naar de Dorpsstraat. Sierlijk vormgegeven zijwangen of oren en frontons om dakkapellen te verfraaien zijn hier gebruikelijk. Na het moment van aanwijzing tot

gemeentelijk monument is een fronton met jaartal en houtsnijwerk aangebracht op en aan de dakkapel. De dakkapel zelf bestond al ten tijde van de aanwijzing.

Met inachtneming van het ontbreken van historisch bewijs in de vorm van oude foto's kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden van het object niet worden aangetast met deze ondergeschikte wijziging.

Met betrekking tot het schilderwerk is geen onderzoek bekend. De oorspronkelijke kleurstelling is in de loop der tijd vermoedelijk vaker gewijzigd en de huidige kleurstelling vormt geen versterking van de cultuurhistorische waarden.

De gevelwijzigingen verstoren de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument en van het beschermd dorpsgezicht niet.

De wijzigingen aan de achterzijde hebben geen effect op de cultuurhistorische waarden omdat de aanbouwen beoordeeld zijn als indifferent.

De uitbreidingen hebben geen consequenties voor de bestemmingen 'Waarde – Archeologie -2', omdat de bebouwde oppervlakte minder dan 100 m2 bedraagt.

De uitbreidingen hebben geen consequenties voor de bestemmingen 'Waterkering' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Op 5 september 2025 heeft het Hoogheemraadschap Scheiland en Krimpenerwaard geadviseerd geen bezwaren te hebben tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Wij nemen de adviezen over.

Afwijken van het omgevingsplan

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Ten aanzien van het gestelde onder b.

De aanvraag is getoetst aan de welstandeisen in het omgevingsplan en kan daaraan voldoen.

De aanvraag is op door ons Q-team op 26 juni 2025 getoetst aan welstandeisen onderdeel van het omgevingsplan.

Van toepassing is een bijzonder niveau van welstand, en de typologie Historische Dijklinten.

Alle reeds uitgevoerde werkzaamheden worden als passend gezien. De aanpassingen aan de voorgevel, inclusief de dakkapelen op het voordakvlak hebben geen verstorende werking op de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument en van het beschermde dorpsgezicht. Alle uitbreidingen aan de achterzijde zijn op een passende en samenhangende manier ontworpen en ingepast. Ten aanzien van de afmetingen en positie(s) van de uitbreidingen is een stedenbouwkundige toets aan het omgevingsplan leidend.

De aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan redelijke eisen van welstand. De aanvraag is niet strijdig met de regels van het omgevingsplan betreffende cultuurhistorie. Het advies aan het bestuur is daarom 'positief'.

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Ten aanzien van het gestelde onder c.

Het project heeft geen bodemroerende werkzaamheden waarmee wij er vanuit gaan dat de bodemkwaliteit in voldoende mate voldoet voor deze functie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hebben wij besloten de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het legaliseren van het vergroten van de woning (legalisatie) op het adres Dorpsstraat 148 te verlenen.

25.097376 13 nov 2025

Netherlands



Frankering betaald



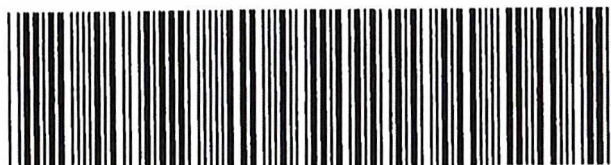
R Aangetekend

D-A-1

POSTNL

Alleen Huisadres
Handtekening voor ontvangst

Gemeente Capelle a/d IJssel
tav college van B+W
Postbus 70
2900AB CAPELLE AAN DEN IJSSEL

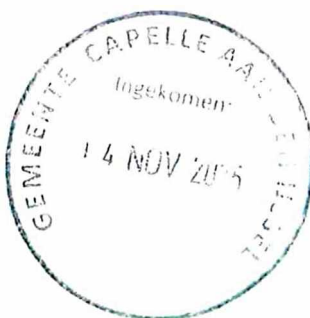


3SXCQU7981606

2-Q4

RT-SCB-EK

Cycloon Post Den
Haag



Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

2051 Dorpsstraat 148 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Capelle aan den IJssel
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250618 01347 000 (ingediend op 18-06-2025)

Project

Naam van dit project

2051 Dorpsstraat 148

Projectomschrijving

Omgevingsplanactiviteit bouwwerk afwijken omgevingsplan

Locatie

Adres

Dorpsstraat 148, 2903LB Capelle aan den IJssel

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).*Geen documenten.***Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.***Geen documenten.***Participatie: anderen betrekken bij uw plannen****Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?**

Nee

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

2051 Dorpsstraat 148

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie



Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

34329180

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

JPS architecten

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

-

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Prinseneiland

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisnummer

99

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

H

Vooraf ingevuld antwoord.

Postcode

1013LN

Vooraf ingevuld antwoord.

Plaats

Amsterdam

Vooraf ingevuld antwoord.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer**E-mailadres**

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Woning uitbreiden, bijbehorend bouwwerk bouwen

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Er wordt te hoog gebouwd

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

Betreft legalisatie

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.

Beschrijf deze gevolgen.

nvt

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'



Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
20250403_JPS_2051_Dorpsstraat 148_Bestaand vergund.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.



voorgevel



foto van na de vervanging van de serre, achtergevel

verkregen vergunning te 30 juni 2021
beschikingsnummer : 0502509152/20210184.

- BA.00 bouwaanvraag
- BA.01 kadastrale gegevens
- BA.02 foto's bestand
- BA.03 bestaande situatie 1967
- BA.04 bestaande situatie 1967 gevelaanzichten
- BA.05 bestaande situatie 1967 details
- BA.06 bestaande situatie plattegronden
- BA.07 bestaande situatie gevelaanzichten

Dorpstraat 148
2903 LB Capelle a/d IJssel

www.JPS.amsterdam

Prinseneiland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.00 bouwaanvraag

maten in het werk te controleren

project: **Dorpstraat 148**
opdrachtgever: **[REDACTED]**
fase: **OLO (vergunning)**
getekend: **PM**
schaal/papier: **1:100 (A3)**

datum: **03 april 2025**
gewijzigd A:
gewijzigd B:

7

Adres: Dorpsstraat 148

Postcode
2903LB

Plaats
Capelle aan den IJssel

Oppervlakte / Omtrek
138m² / 48m

Pandstatus
Pand in gebruik

Bouwjaar
1830

Gebruiksdoel
woonfunctie

Perceel: Capelle aan den IJssel B 10249

Gemeentenaam
Sectie
Perceelnummer
Capelle aan den IJssel B 10249

Kadastrale gemeentecode
CPL01

Laatst gewijzigd
11 januari 2012

Oppervlakte / Omtrek
370m² / 104m

Afmetingen
opvragen of
laten meten

Eigenaar perceel
opvragen



www.JPS.amsterdam

Prinseneiland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.01 kadastrale gegevens

maten in het werk te controleren

project:
opdrachtgever:
fase:
getekend:
schaal/papier:

Dorpsstraat 148
OLO (vergunning)
PM
(A3)

datum: 03 april 2025
gewijzigd A:
gewijzigd B:



linker zijgevel waar diverse aanbouwen zijn
gerealiseerd in +/- 2002



rechter zijgevel



www.JPS.amsterdam

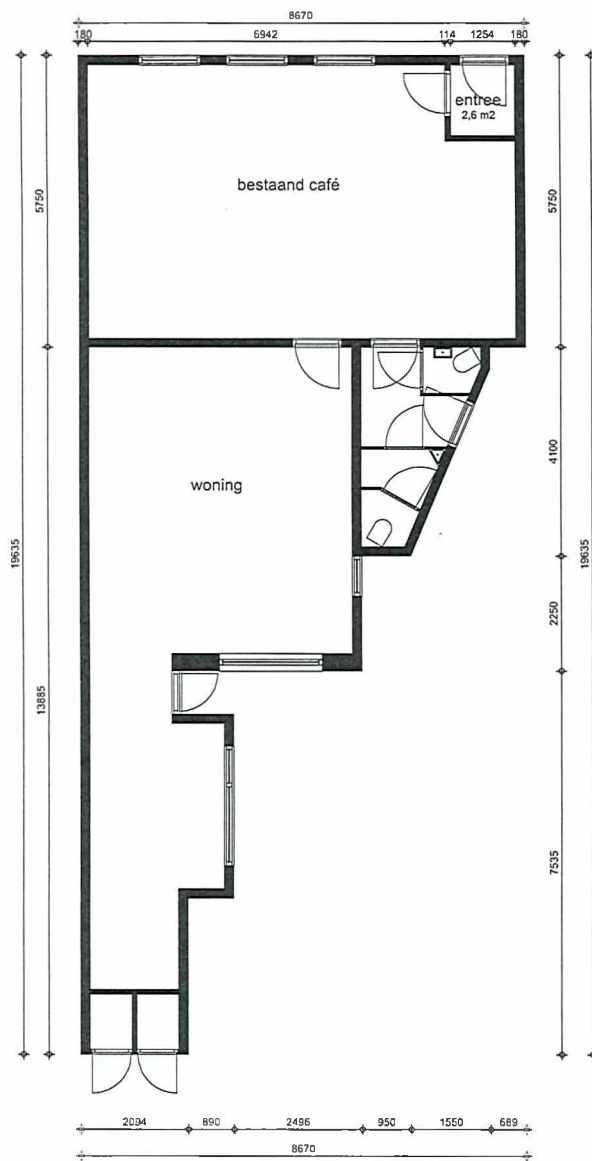
Prinseneiland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.02 foto's bestand

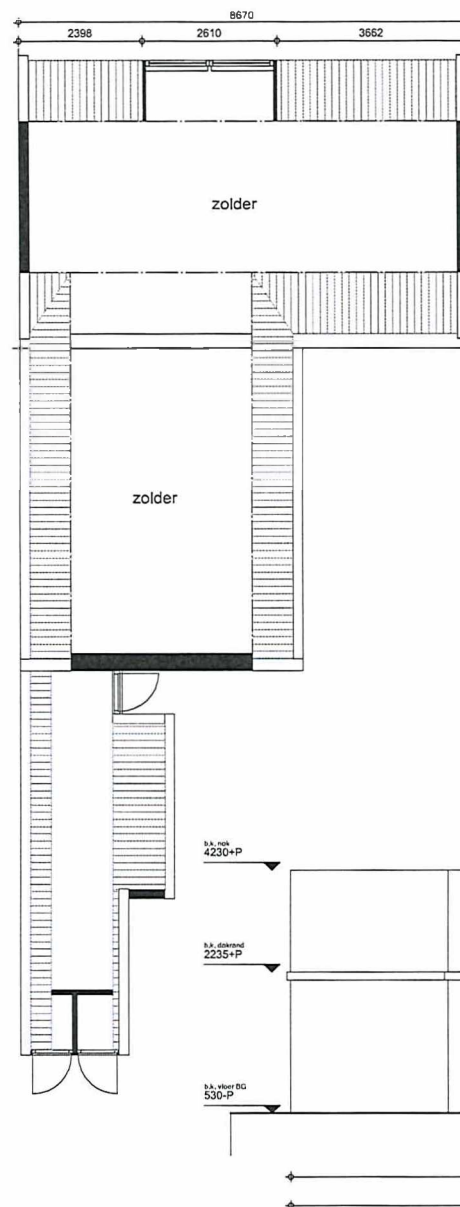
maten in het werk te controleren

project: Dorpstraat 148
opdrachtgever: [REDACTED]
fase: OLO (vergunning)
getekend: PM
schaal/papier: — (A3)

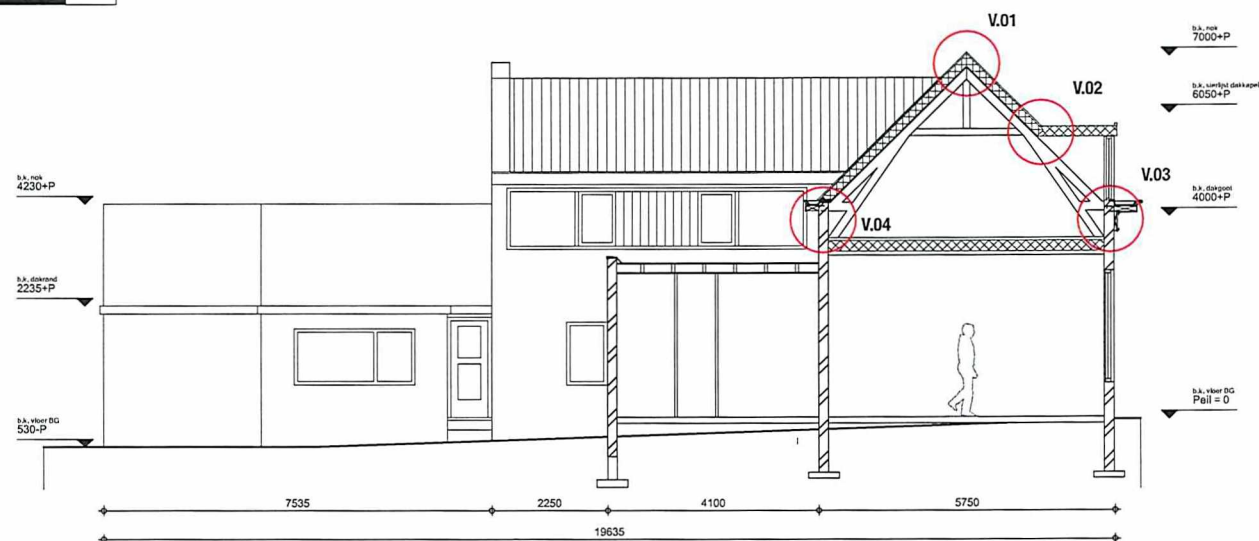
datum: 03 april 2025
gewijzigd A:
gewijzigd B:



begane grond



1e verdieping



www.JPS.amsterdam

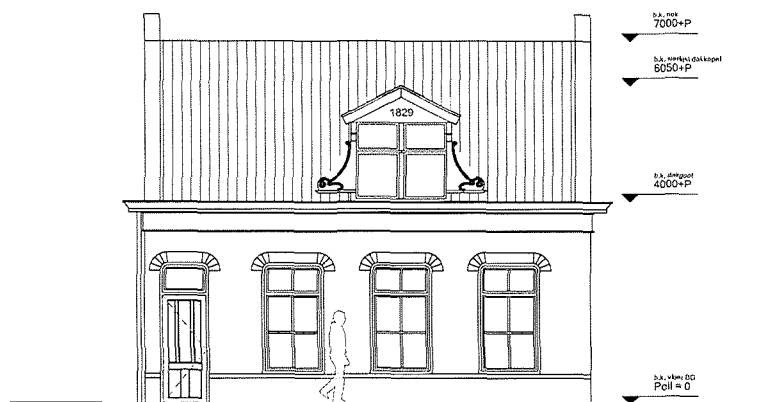
Prinseneiland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.03 bestaande situatie 1967

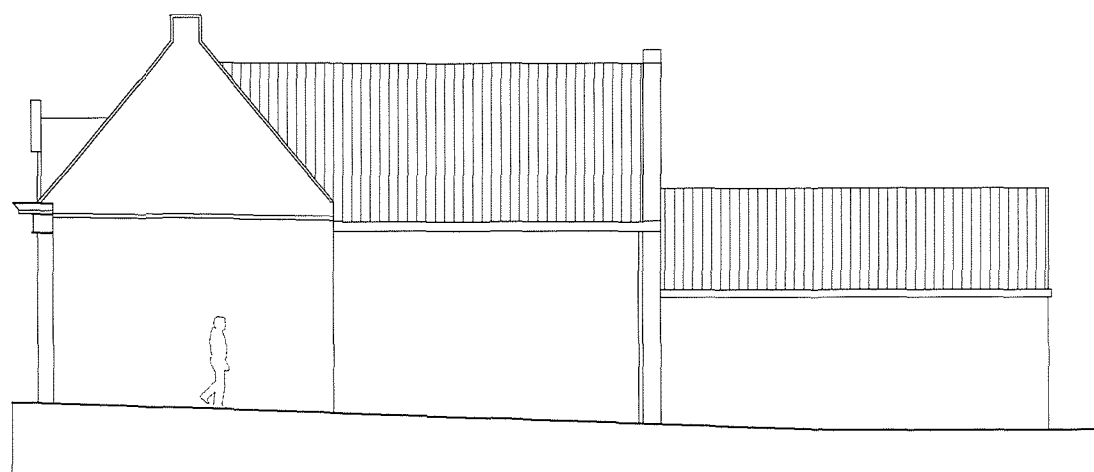
maten in het werk te controleren

project: Dornstraat 148
opdrachtgever: OLO (vergunning)
fase: PM
getekend: 1:100 (A3)
schaal/papier:

datum: 03 april 2025
gewijzigd A:
gewijzigd B:



voorgevel



rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel

www.JPS.amsterdam

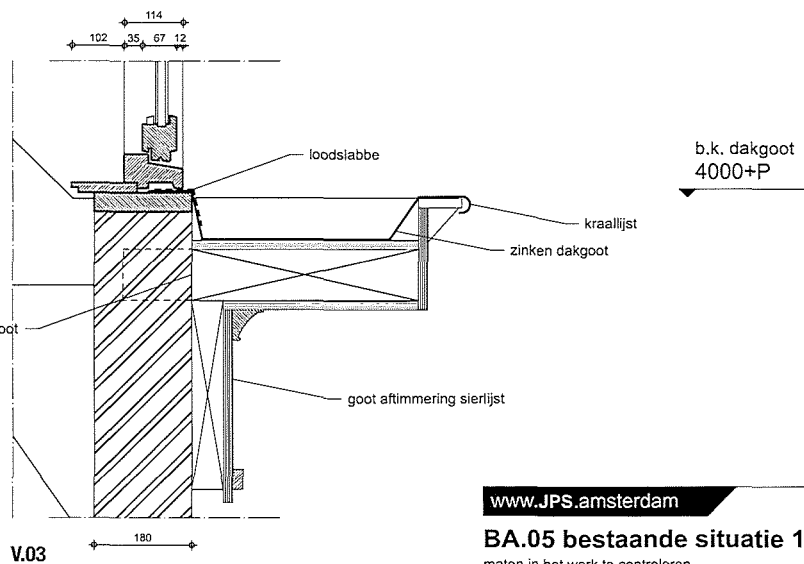
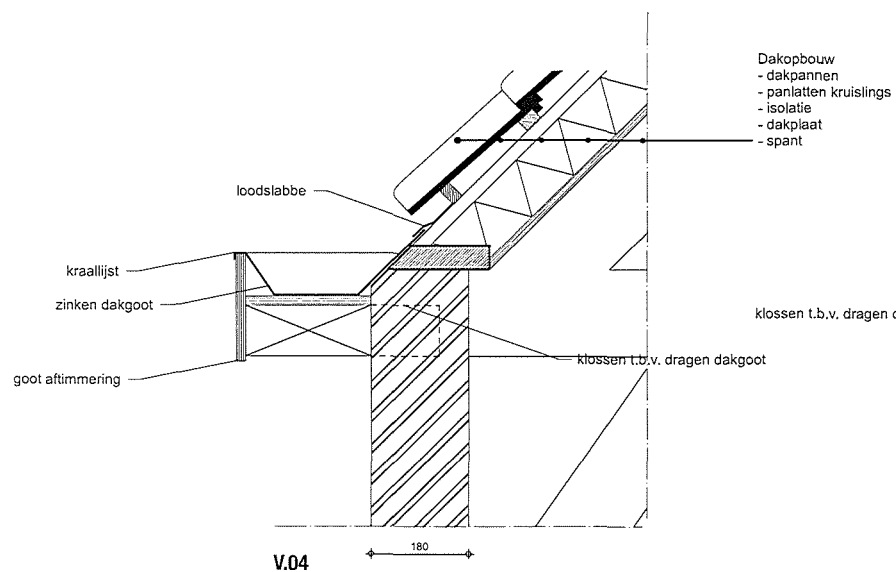
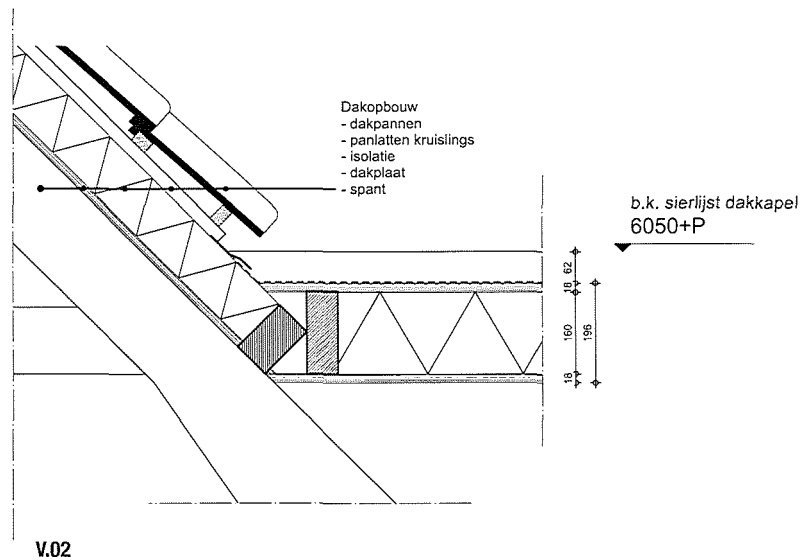
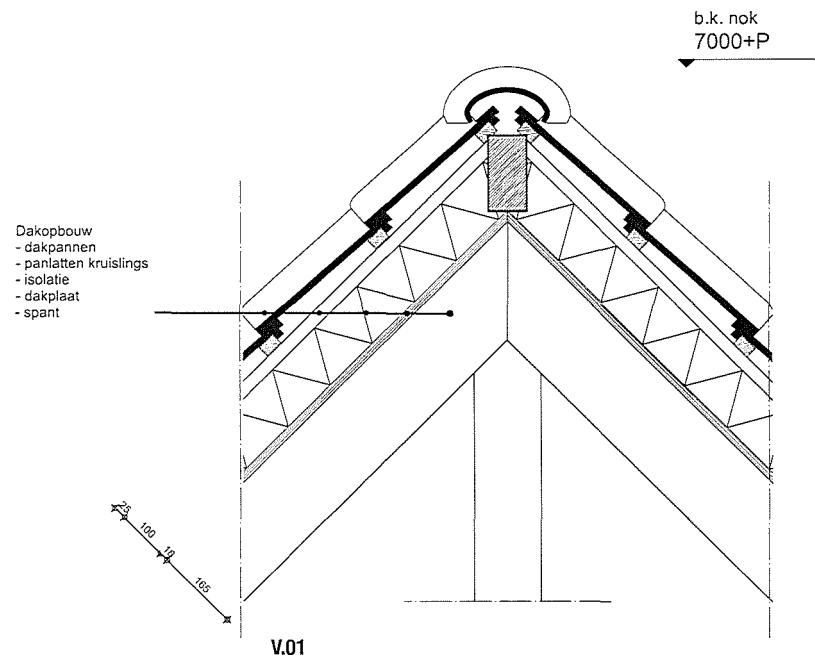
Prinseneiland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.04 bestaande situatie 1967 gevelaanzichten

maten in het werk te controleren

project: Dorpstraat 148
opdrachtgever: [redacted]
fase: OLO (vergunning)
getekend: PM
schaal/papier: 1:100 (A3)

datum: 03 april 2025
gewijzigd A:
gewijzigd B:



www.JPS.amsterdam

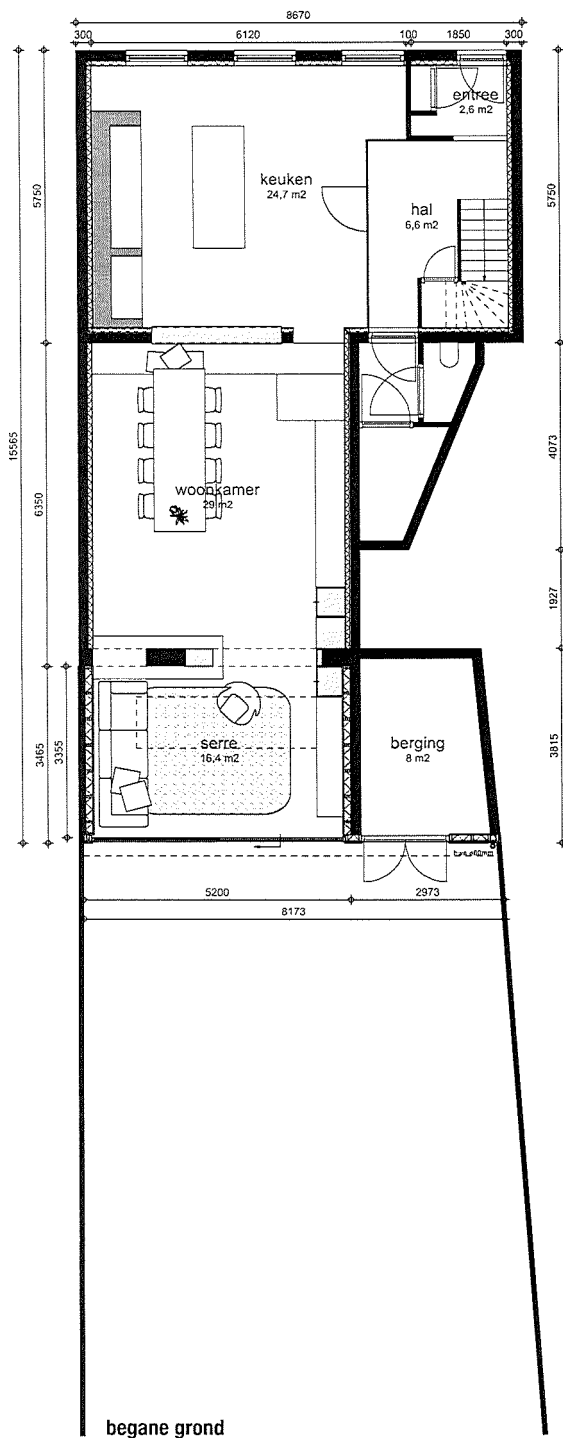
Prinsenelland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.05 bestaande situatie 1967 details

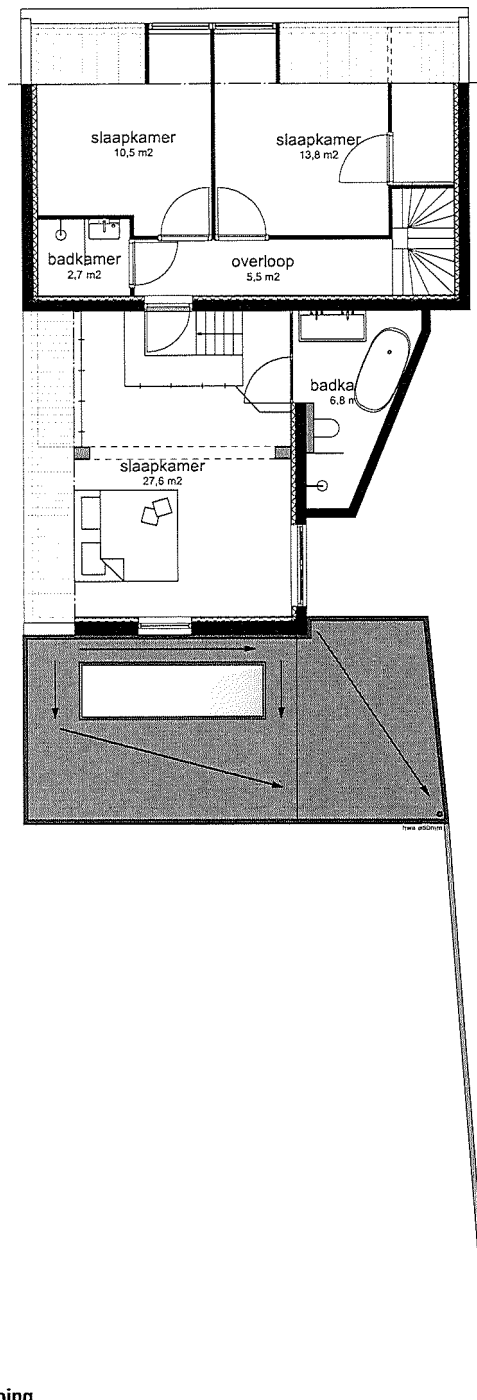
maten in het werk te controleren

project: Dornstraat 148
opdrachtgever: [redacted]
fase: OLO (vergunning)
getekend: PM
schaal/papier: 1:10 (A3)

datum: 03 april 2025
gewijzigd A:
gewijzigd B:



1e verdieping



www.JPS.amsterdam

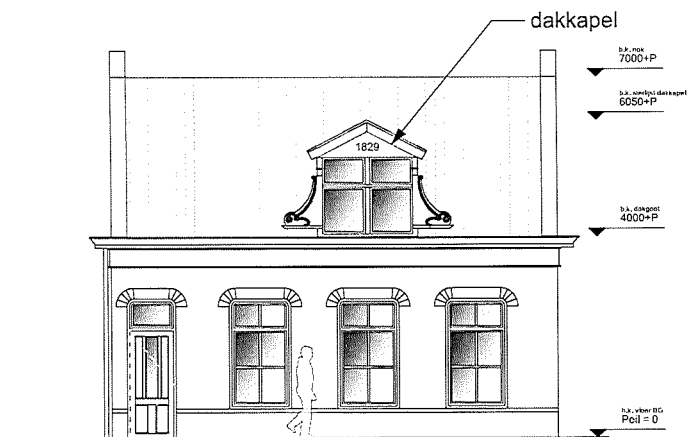
Prinseneiland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.06 bestaande situatie plattegronden

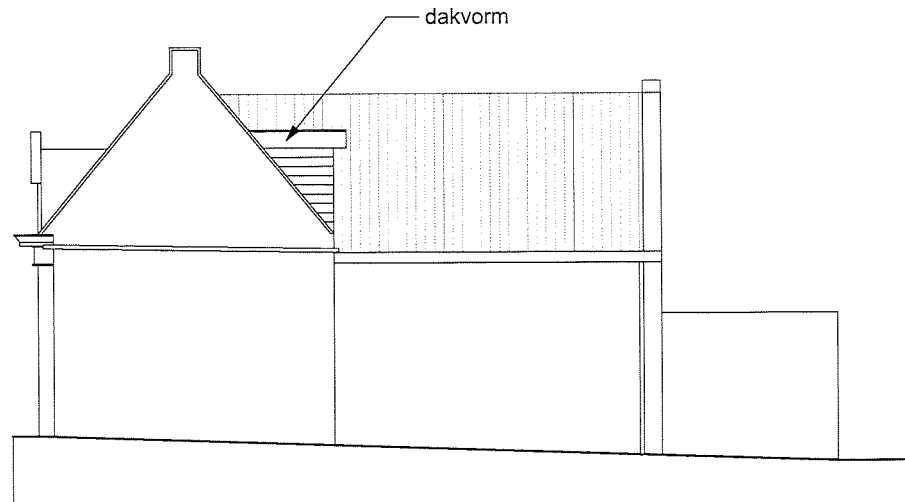
maten in het werk te controleren

project: Dorpstraat 148
 opdrachtgever: [redacted]
 fase: OLO (vergunning)
 getekend: PM
 schaal/papier: 1:100 (A3)

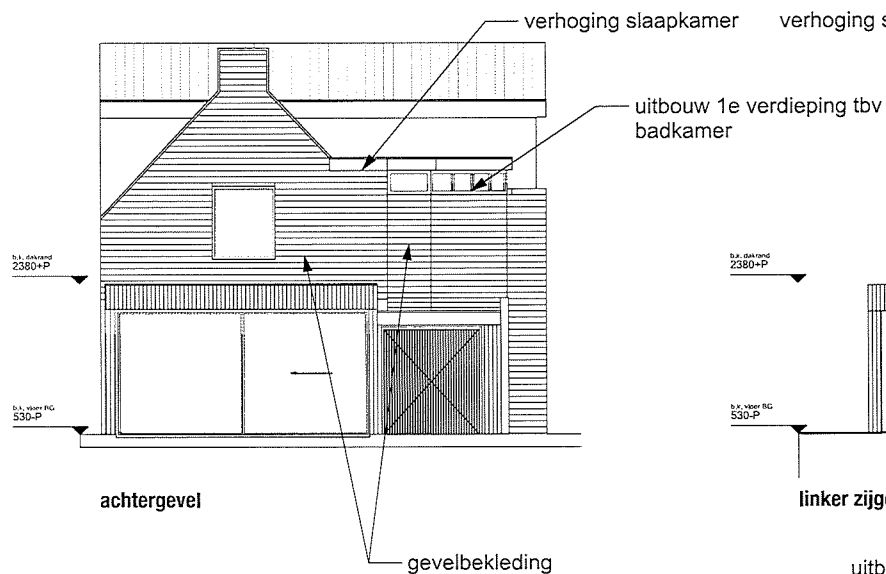
datum: 03 april 2025
 gewijzigd A:
 gewijzigd B:



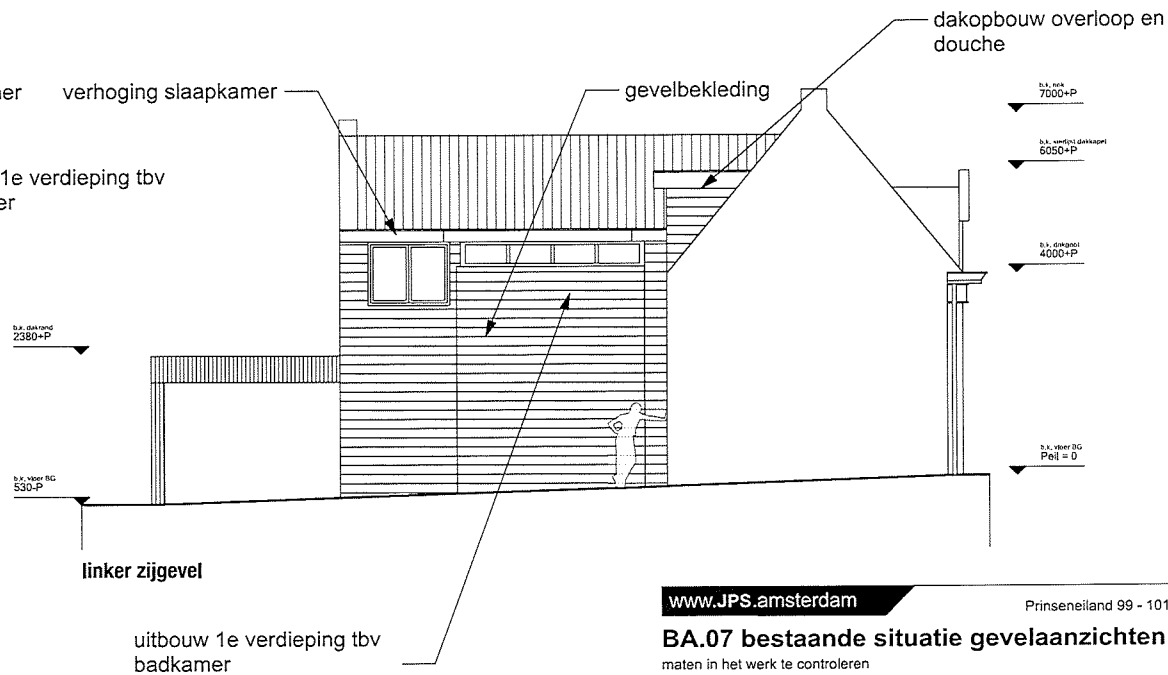
voorgevel



rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel

www.JPS.amsterdam

Prinseneiland 99 - 1013 LN Amsterdam

BA.07 bestaande situatie gevelaanzichten

maten in het werk te controleren

project: Dorpstraat 148
opdrachtgever: OLO (vergunning)
fase: PM
getekend: 1:100 (A3)
schaal/papier:

datum: 03 april 2025
gewijzigd A:
gewijzigd B:

Van: [REDACTED]
Verstuurd: Thu, 13 Nov 2025 10:24:47 +0100
Aan: Jolanda Visser
Cc: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Zaaknummer: 2133008

Geachte mevrouw Visser,

Binnen DAS heeft mw. mr. K.P. van Brouwershaven dit afgesplitste dossier overgenomen van dhr. mr. Lammers. Zij is te bereiken via het e-mail adres: dossiergroep@das.nl, onder vermelding van DAS dossiernummer 9.25.097376 in de onderwerpregel.

Kunt u verder het door u genoemde bericht van dhr. Lammers aan ons doorsturen? Bij voorbaat hartelijk dank daarvoor.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Van: Jolanda Visser <j.visser@capelleaandenijssel.nl>
Verzonden: maandag 10 november 2025 08:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Zaaknummer: 2133008

Geachte heer [REDACTED]

Op 27 oktober ontvingen we een bezwaarschrift van DAS Rechtsbijstand waarin ze namens u een bezwaarschrift hebben ingediend.

Vervolgens ontvingen we bericht dat dhr. Lammers van DAS Rechtsbijstand uw zaken niet langer behartigt. Kun u ons aangeven wie dit heeft overgenomen?

Met vriendelijke groet,
Jolanda Visser

Van: dossiergroep@das.nl on behalf of "Kimberly van Brouwershaven (dossiergroep@das.nl)"
<dossiergroep@das.nl>
Verstuurd: Thu, 13 Nov 2025 11:46:15 +0100
Aan: Jolanda Visser
Onderwerp: Dossier: 9.25.097376
Bijlagen: @ GM - bericht.pdf, bezwaarschrift [Gemeente Capelle aan den IJssel].pdf
Urgentie: Normaal

Beste mevrouw Visser,

Uw mail heb ik in goede orde ontvangen.

Bijgaand ontvangt u het ingediende bezwaarschrift gericht tegen het besluit van 15 september 2025 voor het vergroten van de woning op het adres Dorpstraat 148, namens cliënt [REDACTED]. Het bezwaarschrift is ook aangetekend per post verzonden.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

K.P. van Brouwershaven
Juridisch specialist bestuursrecht
DAS

Antwoordt u per e-mail? Wijzig dan niet de onderwerpregel. Ik kan u dan sneller helpen.

T: 020 6517 517
E: dossiergroep@das.nl
www.das.nl

DAS: Meesters in juridische hulp

Disclaimer

Deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Als u dit bericht onbedoeld heeft ontvangen, verzoeken wij u het te vernietigen en de afzender te informeren. Gebruik door derden of openbaarmaking van dit bericht zonder toestemming van DAS is niet toegestaan.

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V. (KvK 33110754) en DAS Legal Services B.V. (KvK 34251232) zijn statutair gevestigd te Amsterdam.

Verweerschrift
Bezwaarschrift 2133008 verlenen
omgevingsvergunning Omgevingsplanactiviteit
Dorpsstraat 148 voor het vergroten van een
woning.

Met betrekking tot het bezwaar dat is ingediend na aanleiding van ons besluit van 15 september 2025 voor de Omgevingsplanactiviteit afwijken regels Omgevingsplan, inzake de door dhr. [REDACTED] (aanvrager) aangevraagde omgevingsvergunning voor het vergroten van een woning, geven wij u het volgende in overweging.

1. Inleiding

Op 18 juni 2025 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken regels Omgevingsplan ontvangen voor het legaliseren van uitbreidingen van de woning Dorpsstraat 148. Wij hebben de aanvraag voor de Omgevingsplanactiviteit afwijken Omgevingsplan geregistreerd onder nummer 05021948436/20250134.

Na beoordeling van de aanvraag op de indieningsvereisten is de aanvraag door ons in behandeling genomen. Gezien de strijdigheid met het Omgevingsplan Capelle aan den IJssel, regels Middelwatering, hebben wij de aanvraag aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit het handelen in strijd met het Omgevingsplan.

Hierop hebben wij met ons besluit van 15 september 2025 besloten om de omgevingsvergunning, op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet, artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en de regels uit het Omgevingsplan te verlenen.

Vervolgens heeft K. P. van Brouwershaven van DAS, namens dhr. B. Bruil, bezwaar gemaakt tegen het besluit de aanvraag omgevingsvergunning te verlenen.

2. Hoofdpijnen van bezwaar

1. Belangen van bezwaarde zijn onvoldoende meegewogen in de beoordeling van de omgevingsvergunning;
2. Gesteld wordt dat de erfgoedcommissie onjuist heeft geadviseerd;
3. Gesteld wordt dat de afwijking van het Omgevingsplan onvoldoende is gemotiveerd;
4. Verjaring
5. Wijzigingen (dakpannen) vormen een aantasting van de cultuurhistorische waarde van het pand;

3. Ontvankelijkheid bezwaarmaker

Op 15 september 2025 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning verleend. Het pro forma bezwaarschrift is op 27 oktober 2025 door ons ontvangen en op 14 november 2025 inhoudelijk aangevuld. Bezwaarmaker woont naast het pand Dorpsstraat 148 en is derhalve ontvankelijk in haar bezwaar.

4. Behandeling bezwaren

1. Uit het bezwaar komt niet naar voor wat de belangen van bezwaarde zijn bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Bij ons is ook niet bekend welke belangen van belanghebbende geschaad worden door de wijzigingen die rond 2001–2002 aan de woning zijn aangebracht. De werkzaamheden aan de woning hebben plaatsgevonden omstreeks 2001-2002 en bezwaarde heeft niet eerder dan omstreeks 2021 verzocht om een handhavingsonderzoek in te stellen. Tijdens dit onderzoek zijn de illegaal uitgevoerde werkzaamheden door ons geconstateerd en vastgelegd en dit heeft geleid tot een legalisatieonderzoek.

2. Het advies van de gemeentelijke adviescommissie als bedoeld in artikel 17.9 van de Omgevingswet en de Verordening op de gemeentelijke adviescommissie Erfgoed Capelle aan den IJssel is voor de omgevingsvergunning bindend geweest bij de verlening. Wij hebben geen argumenten om aan dit advies voorbij te gaan, noch dit in twijfel te trekken. Bezwaarde heeft ook niet met een contra-advies aangetoond dat het advies van de commissie tegensprekt. De beoordeling van de commissie betreft het volledige pand met al de aangebrachte wijzigingen. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen, onder meer met een bezoek ter plaatse, en wij zien ook geen argumenten aan de deskundigheid van de commissie te twijfelen.
3. In onze motivatie van het besluit gaan wij zorgvuldig in op de monumentale waarde van het pand en de ligging van het pand binnen de bestemming 'Waarde Beschermd Dorpsgezicht'. Wij hebben in onze motivatie ook weerlegd dat de aanwijzing tot gemeentelijk monument (2004) en het opnemen van het pand binnen de bestemming 'Waarde Beschermd Dorpsgezicht' (2015) heeft plaatsgevonden nadat de woning al uitgebreid was met de vergunde bouwdelen (2001-2002). Wij stellen dan ook dat de huidige woning in haar huidige vorm en volume, het gemeentelijk monument betreft.
4. Dat een verzoek tot handhaving niet eerder dan 20 jaar plaatsvindt nadat de wijzigingen zijn aangebracht bewijst dat de wijzigingen al meer dan 20 jaar geen probleem zijn voor enige belanghebbende.
Met het verlenen van de omgevingsvergunning, na het volgen van een handhavingstraject, handelen wij in de geest van de Omgevingswet. Er is geen sprake van enige vorm van verjaring. In ons besluit hebben wij gemotiveerd waarom wij in dit geval afwijken van de regels uit het Omgevingsplan. De monumentale waarden van het monument en van het Beschermd Dorpsgezicht worden met het verlenen van de omgevingsvergunning niet geschaad. Met deze legalisatie blijft het monument behouden in de staat zoals deze is aangewezen. De wijzigingen aan de woning hebben plaatsgevonden voordat de woning is aangewezen als gemeentelijk monument en als dusdanig in 2015 is opgenomen het bestemmingsplan "Middelwatering".
5. De dakpannen zijn tijdens de verbouwing van het pand (2001-2002) vergunningsvrij vervangen door de huidige zwarte dakpannen. Het klopt dat de afbeelding in het monumentenregister het pand toont met de oorspronkelijke rode dakpannen. De foto is gemaakt in 2000 door een afvaardiging van de toenmalige monumentencommissie. In deze periode zijn meer panden in de gemeente geïnventariseerd. De procedure voor het aanwijzen van dit pand tot gemeentelijke monument vond plaats in 2004. Hierbij is gebruik gemaakt van de foto's uit 2000. In het advies van 4 juli 2022 van de monumentencommissie zegt zij dat de gevelwijzigingen de cultuurhistorische waarden van het gemeentelijk monument en van het beschermd dorpsgezicht niet verstoren.

5. Conclusie

De aanvraag omgevingsvergunning is terecht verleend.

Wij geven u op grond van het vorenstaande in overweging te adviseren de bezwaren ongegrond te verklaren.

Namens het college van burgemeester en wethouders,

P. van Overveld, sr. medewerker Vergunningen,

Geachte commissie,

Middels dit aanvullende verweerschrift willen wij uw commissie primair verzoeken om het bezwaarschrift van bezwaarde niet-ontvankelijk te verklaren vanwege misbruik van recht.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 27 december 2018, ECLI:N:RVS:2018:4256.) kan op grond van artikel 3:13, gelezen in samenhang met artikel 3:15 van het Burgerlijk Wetboek, de bevoegdheid om bij de bestuursrechter beroep in te stellen niet worden ingeroepen voor zover die bevoegdheid wordt misbruikt. In zo'n geval kan het beroep niet-ontvankelijk verklaard worden, maar daarvoor zijn zwaarwichtige gronden vereist. Die zijn onder meer aanwezig als rechten of bevoegdheden zodanig evident zijn gebruikt zonder redelijk doel of voor een ander doel dan waartoe zij zijn gegeven, dat het gebruik van die bevoegdheden blijk geeft van kwade trouw.

Voor het niet-ontvankelijk verklaren wegens misbruik van recht zijn zwaarwichtige gronden vereist, aangezien met de niet-ontvankelijkverklaring de betrokkene in feite het recht op toegang tot bezwaar wordt ontzegd. Dit geldt temeer wanneer het gaat om een door de burger tegen de overheid aangewend rechtsmiddel, gelet op de – soms zeer verstrekkende – bevoegdheden waarover de overheid beschikt. Alleen als over de zwaarwichtige gronden geen enkele twijfel bestaat, volgt niet-ontvankelijkverklaring. Zwaarwichtige gronden zijn onder meer aanwezig indien rechten of bevoegdheden zodanig evident zijn aangewend zonder redelijk doel of voor een ander doel dan waartoe zij gegeven zijn, dat het aanwenden van die rechten of bevoegdheden blijk geeft van kwade trouw. Een min of meer overmatig beroep op de door de overheid geboden faciliteiten levert in het algemeen op zichzelf geen misbruik van recht op. Elk beroep op die faciliteiten brengt immers kosten met zich voor de overheid en benadeelt die overheid in zoverre. Wel kan het aantal malen dat een bepaald recht of bevoegdheid wordt aangewend, in combinatie met andere omstandigheden, bijdragen aan de conclusie dat sprake is van misbruik van recht. Zie ter vergelijking bijvoorbeeld de uitspraak van de Centrale Raad van Beroep van 14 juni 2022, ECLI:NL:CRVB:2022:1381.

Algemene voorgeschiedenis

Op 13 augustus 2020 heeft bezwaarde een vergunningaanvraag ingediend bij het college, voor het renoveren van een schuur. Dit verzoek is afgewezen. Sindsdien heeft bezwaarde 2 handhavingsverzoeken, 13 bezwaarschriften, 7 beroepschriften, 4 hoger beroepschriften en 1 voorlopige voorziening ingediend over uiteenlopende omgevingsrechtelijke kwesties. Gelet op de korte periode waarin dit aantal bestuurszaken aanhangig is gemaakt, is sprake van overmatig beroep op deze voorzieningen.

Concreet met betrekking tot onderhavige casus

Het college merkt allereerst op dat bezwaarde al geruime tijd woont op zijn huidige adres, althans ruim voordat de uitbreidingen en de wijzigingen aan dakpannen en een dakkapel aan de voorzijde van de woning aan het adres Dorpsstraat 148 zijn gewijzigd in de periode tussen 2001 en 2004. Vastgesteld dient te worden dat deze wijzigingen niet binnen een dag gerealiseerd kunnen worden en dat dat ook niet onopgemerkt gedaan kan worden. Gelet hierop dient vastgesteld te worden dat bezwaarde ten minste ten tijde van de uitvoering van de betreffende werkzaamheden op de hoogte was van de betreffende wijzigingen. Hierover heeft bezwaarde in die periode geen vragen gesteld aan het college met betrekking tot de uitgevoerde werkzaamheden en ook geen handhavingsverzoek ingediend. Kennelijk heeft hij hier destijds nooit enig probleem mee gehad.

Pas eind 2021 heeft bezwaarde een handhavingsverzoek ingediend met betrekking tot de hierboven genoemde wijzigingen. Het handhavingsverzoek is bij besluit van 25 januari 2022 afgewezen. Hiertegen is bezwaar gemaakt en de bezwaren zijn uiteindelijk ongegrond verklaard omdat een deel van de uitgevoerde werkzaamheden niet vergunningverplichtig was en een deel (waar deze procedure over gaat) middels een omgevingsvergunning gelegaliseerd kon worden. Onlangs heeft de rechtbank Rotterdam uitspraak gedaan in de betreffende zaak en heeft het beroep gegrond verklaard met in stand lating van de rechtsgevolgen. De gegrondverklaring zag niet op de inhoud, maar op het proces rondom de beslissing op bezwaar.

De combinatie van het overmatig gebruik van bevoegdheden en/of rechten in combinatie met het indienen van bezwaar tegen een omgevingsvergunning betreffende de uitbreidingen, en de wijziging van de dakpannen en een dakkapel aan de voorzijde van de woning aan het adres Dorpsstraat 148, waarvan de uitvoering van de werkzaamheden al ongeveer 20 jaar geleden hebben plaatsgevonden en waartegen al die tijd bezwaarde geen probleem mee heeft gehad, staat evident vast dat er zwaarwichtige gronden zijn dat bezwaarde zijn rechten en/of bevoegdheden aanwendt zonder redelijk doel en eventueel voor een ander doel dan waartoe zij gegeven zijn dat het aanwenden van die rechten en/of bevoegdheden door bezwaarde blijkt geeft van te kwader trouw en dat dus sprake is van misbruik van recht.