

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 16:59
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: mail die ik wil sturen naar RO inzake Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, ben jij het eens met de inhoud?
Bijlage(n): RO-advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw.msg

Document 18

Beste [REDACTED]

Op dit moment worden bezwaarschriften van de familie van [REDACTED] en [REDACTED] en [REDACTED] behandeld door de onafhankelijke bezwaarcommissie voor de gemeente Zuidplas in het kader van de geweigerde omgevingsvergunningen voor een dakopbouw op de adressen Linge 55 en 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Gisteravond is de hoorzitting geweest. De commissie heeft geadviseerd om in overleg te gaan, om te bezien of een aanpassing van het bouwplan wel tot een vergunning kan leiden.

Voor het verlenen van de vergunning moet afgeweken worden van het bestemmingsplan. Op 18 juli 2023 heb jij bijgaand advies afgegeven.

Onderdeel van het overleg is navragen bij RO/ stedenbouw of er nog mogelijkheid is dat er voor initiatiefnemer enig verruiming geboden wordt. Men wil graag een zo groot mogelijk oppervlakte aan de woning toe te voegen, zodat hun gezin er goed kan vertoeven en er ruime slaapkamerruimte gerealiseerd kan worden. Het gaat om een grote verbouwing met veel kosten, die wil men dan ook optimaal benutten.

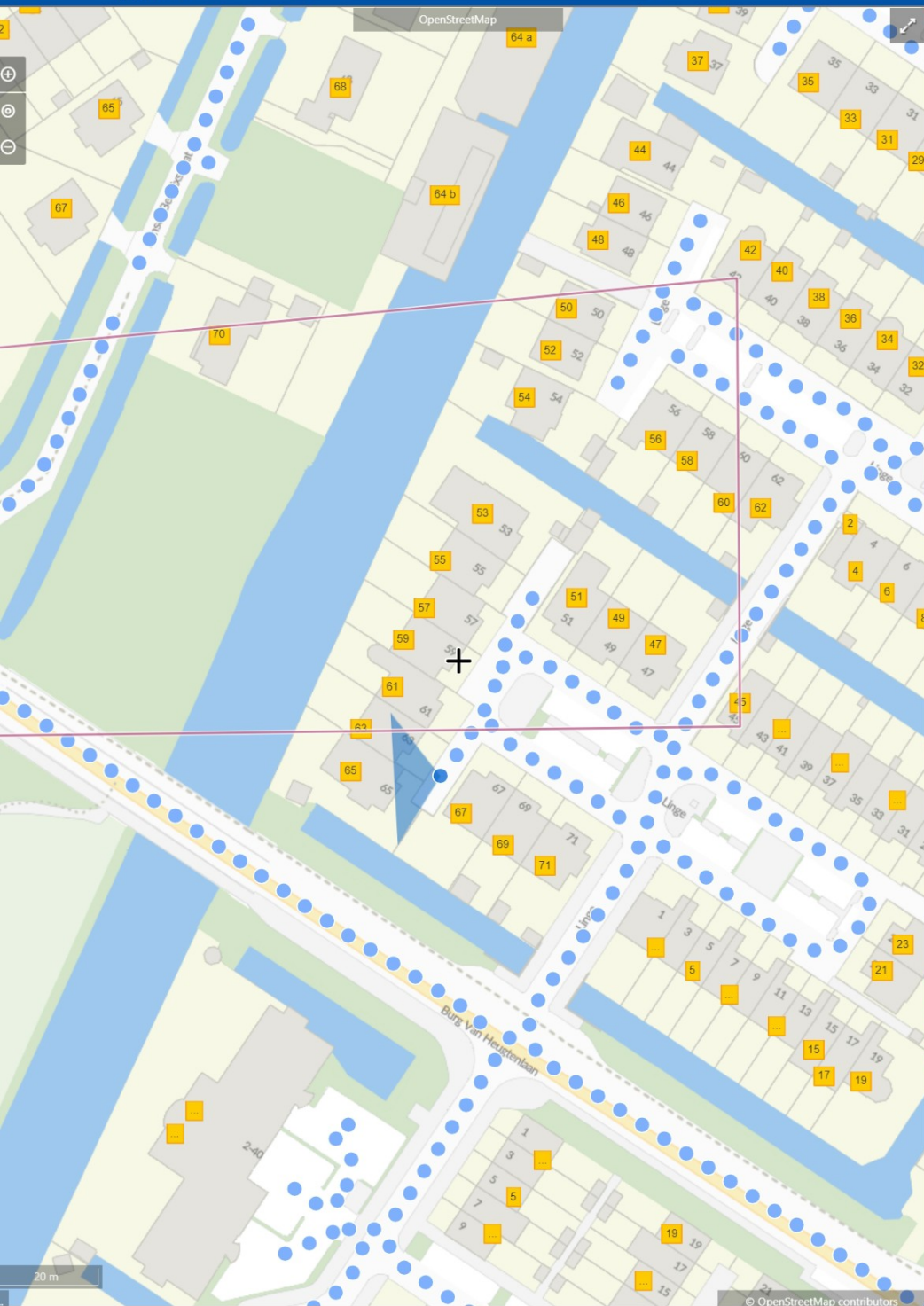
Initiatiefnemers vragen dus of RO medewerking wil verlenen aan de uitbreiding tot de achtergevel van het bijbehorend bouwwerk. En dus af wil wijken van het afgegeven advies dat het bouwwerk ingekort moet worden met 1,5 meter aan de achterzijde. Men heeft hiervoor het argument dat er geen zicht is vanaf openbaar gebied op de achterzijde van de woning en dus ook niet op een eventuele dakopbouw. Het argument dat de bouwmassa te fors wordt is dan minder relevant. Zie ook onderstaande overzichtsfoto van de achterzijde van dit huizenblok.

Ook wil men nogmaals inbrengen dat men ook graag tot aan de voorgevel van het onderliggend bouwwerk de dakopbouw wil realiseren en niet 1,5 meter terugliggend.

Men heeft hiervoor 2 argumenten:

1. Het is constructief minder ingrijpend en hierdoor minder duur. Bij een opbouw over de volledige diepte van het bijbehorend bouwwerk kan bij het indelen van de ruimte gebruik gemaakt worden van de bestaande gevelopening naar het platte dak. In geval er 1,5 m terugliggend gebouwd moet worden, zal de doorgang niet passend zijn op hun inrichtingswensen. Het vergroten en / of verplaatsen van de doorgang in de dragende zijgevel brengt extra kosten met zich mee.
2. Is er werkelijk sprake van een forse bouwmassa in ogenschouw nemend dat de garages tussen Linge 55 en 57 reeds geschakeld ten opzichte van elkaar zijn? Omdat de huisnummers 55 en 57 met de garages geschakeld zijn is er naar mening van de initiatiefnemer al minder sprake van een forse bouwmassa, en blijven de woningen los van elkaar ook herkenbaar als geschakelde twee/onder/een kapwoning, ook als deze vanaf de voorgevel van de garage opgetrokken wordt. Zie als voorbeeld hieronder in de streetview de opbouwen bij huisnummers 61 en 63, waarbij ook sprake is van geschakelde voorgevels van de bijbehorende bouwwerken. Is er werkelijk sprake van een forse bouwmassa, indien die opbouwen vanaf de voorgevel waren opgetrokken of zou dit juist een rustiger straatbeeld geven?

Hierbij vraag ik je het RO advies nogmaals te overwegen. Kun je mij binnen 2 weken reactie geven wat de mening van de stedenbouwkundige is, op bovenstaande verzoeken? Dit omwille van de termijn die de bezwaarcommissie de zaak wil aanhouden. Met jullie reactie gaan we een overleg met de initiatiefnemer aan.



Met vriendelijke groet,
[Redacted] - [Redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[Redacted]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [Redacted] <[Redacted]@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 15:21

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RO-advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw

Goedemiddag,

Bijgaand het advies m.b.t. bovenstaand dossier. Het is in dit geval van belang dat de initiatiefnemer de dakopbouw aanpast naar die van de burens, dit betekent dat de dakopbouw aan de voor en achterzijde moet worden ingekort. Bij vragen of opmerkingen hoor ik dit graag J!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening

Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Ordening
Bereikbaar: ma-vr
T 0180 – 330 300

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 15:20
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RO-advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw
Bijlage(n): RO-advies_Linge55en57.docx

Goedemiddag,

Bijgaand het advies m.b.t. bovenstaand dossier. Het is in dit geval van belang dat de initiatiefnemer de dakopbouw aanpast naar die van de burens, dit betekent dat de dakopbouw aan de voor en achterzijde moet worden ingekort. Bij vragen of opmerkingen hoor ik dit graag J!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Ordening
Bereikbaar: ma-vr
T 0180 – 330 300

- ADVIES RO - Bestemmingsplan toets omgevingsvergunning (BWT)

Algemene gegevens

Datum 9 juni 2023, gewijzigd op 19 juni 2023
Zaaknummer 2023-00007207 en 2023-00007208
Omschrijving het plaatsen van een dakopbouw
Locatie Linge 55, 2911EJ Nieuwerkerk aan den IJssel / Linge 57, 2911 EJ
Casemanager [REDACTED]

Collegiaal gezien [REDACTED] op 16 juni 2023 en door [REDACTED] op 19-06-2023

Basistoets

Gerelateerde zaken Ja, omdat twee buurwoningen samen dakopbouw plaatsen dossiers 2023-00007207 en 2023-00007208
Monument Nee
Welstand 2015: Welstandsvrij / 2023 nota OK Zuidplas: minimaal regieniveau
Beschermd stadsgezicht/ -dorpsgezicht Nee
Vergunningvrij/ vergunningvrij te maken Nee
Politieke gevoeligheid*: Nee
Aanhouding art. 3.3 Wabo Ja, aanhouding mogelijk op grond van art. 3.3. Wabo, er is een ontwerpbestemmingsplan Parapluherziening Flitsbezorging van kracht. Kan doorbroken worden.

Conclusie: strijdig met BP Platdakconstructie: Goothoogte = bouwhoogte, te weten 5.64m, dit is hoger dan toegestaan (max 4 m.).
Kan opgelost worden middels een Kruiemel Art. 4.4. van het Bor Bijlage II

Verzoek om RO-advies/ Stedenbouw/ Verkeer/ Parkeren/Cultuurhistorie

Advies nodig voor: 03-07-2023

Aanvullende vragen

Is het plan al bij de gemeente bekend? Nee
Is het plan al bekend bij de omgeving? Ja, twee burens werken samen, huisnr 53, 59, 63 en 65 hebben al een opbouw.

En wat vinden zij ervan?

Hoe profiteren inwoners, ondernemers en/of de gemeente van het plan?

De eigenaren zullen meer ruimte in de woning krijgen.

Planschadeverhaalsovereenkomst sluiten Nee
Verordening Ruimte (provincie) Nee
Stedelijke ontwikkeling Nee (n.v.t.)
Kruiemelbeleid (Zuidplas/ Bo-Re/ Wad.) Nee (n.v.t.)
Cultuurhistorie binnenstad Gouda Nee
Gemeentegrond Nee (n.v.t.)

Bijlagen:

**2023-05-10 Aanvraag tekeningen set
Foto bestaande situatie**

Motivering adviseur extern

Naam adviseur : ██████████
Datum : 28 juni 2023

Wij zijn onder voorwaarden bereid af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een dakopbouw aan de Linge 55 en 57 te Nieuwerkerk aan den IJssel. De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Esse-Kleinpolder". Binnen dit bestemmingsplan kent de planlocatie de bestemming 'Wonen'. Hierin staat beschreven dat de maximale goot- en bouwhoogte van uit- en aanbouwen gelijk is aan de maximale goothoogte van 4m. De dakopbouw krijgt een goot- en bouwhoogte van 5,64m, waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte wordt met 1,64m overschreden.

Bij het nemen van dit besluit is overwogen:

- *Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Zuidplas*
Voor het afwijken van het bestemmingsplan via de kruimelprocedure (art. 2.12 lid 1, onder a, sub 2 Wabo jo. Art. 4, lid 4 bijlage II Bor) hanteert de gemeente Zuidplas aanvullend beleid in de vorm van het gemeentelijke Kruimelbeleid. Hierin is in algemene en specifieke regels bepaald waar het plan aan moet voldoen voor het verlenen van medewerking. De algemene regels stellen onder andere dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig verstoord mag worden en dat de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente gewaarborgd moet blijven. In de specifieke regels behorend bij art. 4 lid 4 Bor bijlage II wordt gesteld dat aan een dakkapel, dakopbouw of soortgelijke uitbreiding van een gebouw medewerking kan worden verleend, indien zich in hetzelfde bouwblok of in identieke bouwblokken in de onmiddellijke nabijheid reeds soortgelijke precedents bevinden. Uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat, indien het plan aangepast wordt zoals beschreven in de voorwaarden, het planvoornemen voldoet aan de regels van het kruimelbeleid en hier kan gebruik van gemaakt worden.
- *Stedenbouwkundig advies*
De initiatiefnemers van Linge 55 en 57 willen graag een dakopbouw plaatsen op de garage. Volgens het bestemmingsplan mag de dakopbouw maximaal 4 meter zijn, maar de dakopbouw wordt 5,64 meter hoog en is hiermee het strijdig met het bestemmingsplan. In de omgeving zijn bij Linge 53, 59, 63 en 65 ook dakopbouwen gerealiseerd. Het verschil tussen deze al gerealiseerde dakopbouwen en die van de initiatiefnemers is dat de gerealiseerde dakopbouwen 1,5 meter van de voorzijde en achterzijde van de onderliggende bebouwing afliggen. De reden hiervoor is om enigszins te voorkomen dat de bouwmassa te fors wordt en er een muur aan bebouwing ontstaat in dit hofje.
De dakopbouw van Linge 55 en Linge 57 dient aan te sluiten bij de bestaande dakopbouwen in de straat, waardoor het planvoornemen aansluiting krijgt met de omgeving. Het stedenbouwkundig advies is akkoord onder voorwaarden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is de gemeente Zuidplas onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan uw plan voor het plaatsen van een dakopbouw.

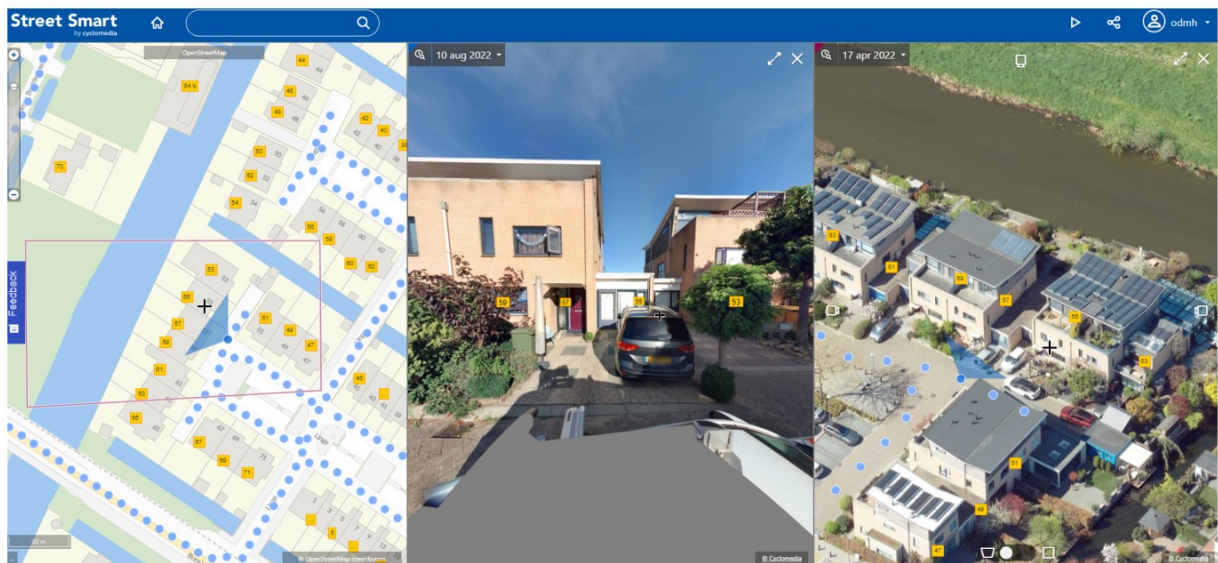
Aanvullende voorwaarden

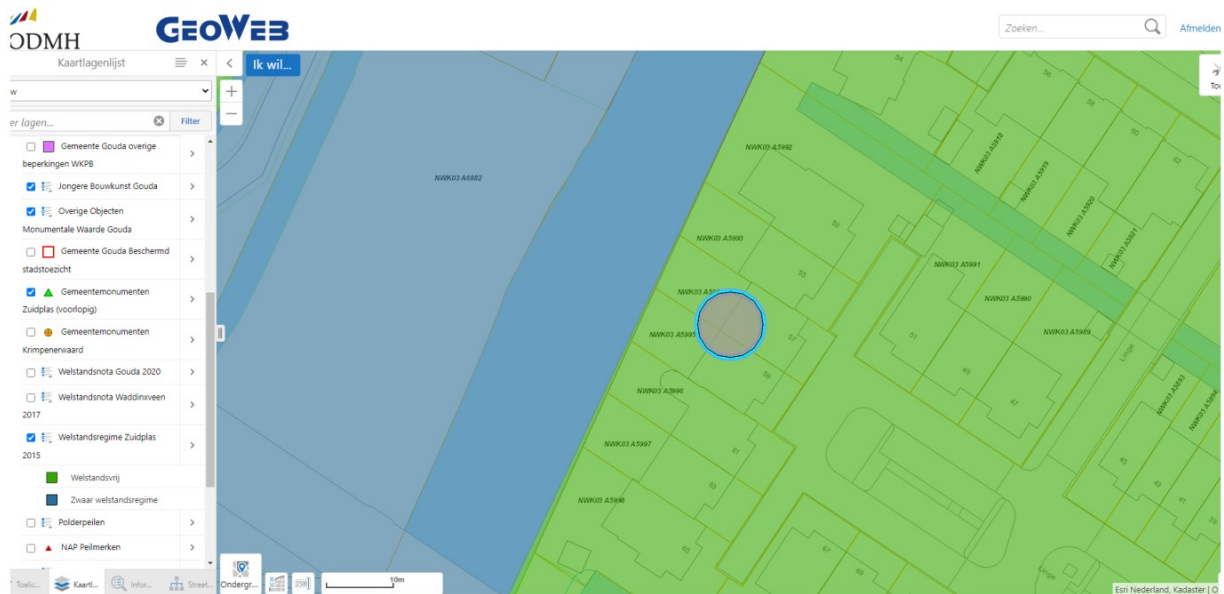
De dakopbouw dient qua afmetingen en materiaalgebruik aan te sluiten op de reeds bestaande dakopbouwen in de straat. Dit betekent dat de dakopbouw moet worden ingekort aan de voor- en achterzijde.

BESTEMMINGSPLANNEN

Verbeelding (-en)

(bestemmingsplan 50% + luchtfoto vanuit Ruimtelijke Plannen)





Bestemmingsplan: Esse-Kleinpolder

Bestemming: Wonen

Beoordeling: Strijdig, Bouwhoogte is 5.64 m. Goothoogte is bouwhoogte bij platdakconstructie met hwa afvoer. Strijdig: deze mag max 4 m. zijn

Eerdere dakopbouwen van bijv huisnr 59, 63 en 65 zijn niet over de gehele diepte van de garage, deze aanvraag is dit wel. Ik kan in het bestemmingsplan geen regels hierover terugvinden. Is dit ontwerp dan passend?

1.38 dakopbouw

het vergroten van een bestaande ruimte door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel;

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- splitsing van een bestaand bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een extra woning is niet toegestaan;
- maximale goot - en bouwhoogte: zoals aangeduid;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is uitsluitend gestapelde woningbouw toegestaan.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1 onder f, voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag de oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van de oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹;
- voor de woningen aan de Polderdreef 22 tot en met 128 geldt een minimale afstand tot het aan de achterzijde gelegen openbare fietspad van 1m¹;
- de goothoogte van uit- en aanbouwen bedraagt de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 4 m¹;
- de bouwhoogte van uit- en aanbouwen bedraagt maximaal 6 m¹, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte;

- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m¹;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5 m¹.

Bestemmingsplan: Parapluherziening Archeologie

Bestemming:

Beoordeling: conform, er wordt bij dit bouwplan niet in de bodem geroerd.

Bestemmingsplan: Parapluherziening Parkeren

Bestemming:

Beoordeling: conform, met dit bouwplan worden er geen parkeervoorzieningen onttrokken van de omgeving.

Bestemmingsplan: Parapluherziening Flitsbezorging

Bestemming: ontwerpbestemmingsplan dd 16-02-2023

Beoordeling: aanhouding mogelijk op grond van art 3.3. Wabo, kan doorbroken worden.

AANDACHTSPUNTEN

Milieu

Milieumelding of vergunning benodigd?	Nee
Hogere waarde besluit aanwezig/ benodigd?	Nee
Ontheffing van geluid (bouw)werkzaamheden	Nee

Advies Intern:

Archeologie	Nee
Bodem	Nee
Ecologie	Nee
Externe veiligheid	Nee
Geluid	Nee

Adviezen Overig

Brandweer	Nee
Waterschap	Nee
Leidingbeheerder	Nee

Bouwveiligheidsplan nodig? (checklist volledigheid) Nee

Overig beleid van toepassing?

Woon- en Huisvestingsbeleid	Nee
Toets aan terrassenbeleid 2016	Nee
Uitwegbeleid	Nee
Bommenkaart (Gouda)	Nee
Kamerverhuur beleid (Waddinxveen)	Nee

NOTITIES

Deze BP toets gebruiken voor twee dossiers 2023-00007207 en 2023-00007208.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 9 augustus 2023 15:36
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: OVERLEG nodig over de dakopbouw de Linge 57 en Linge 55 te Nieuwerkerk aan den IJssel

Ha [REDACTED],

Vrijdags voor mijn vakantie, trouwens gehad in dit dossier. Aanvragers zijn boos, want in een informatieverzoek zijn dingen 'toegezegd' die vaag en ook niet haalbaar lijken. Nu wordt de aanvraag door RO zuidplas afgekeurd en moet men aanpassen naar kleiner, hier baalt men van.

Vandaag had [REDACTED] één van hen aan de telefoon, ze willen op korte termijn een gesprek op kantoor.

Ik probeerde jou te bellen, maar je had geen gelegenheid op te nemen. Wil jij mij morgen even bellen om bij te praten of kan ik jou misschien bellen, dan kan ik er vrijdag mee verder?

Ik ben vrij omdat onze zoon van 8 thuis is, maar ik probeer op de telefoon te letten.

Grt

[REDACTED]
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, wo, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 9 augustus 2023 17:33
Aan: [REDACTED]@gmail.com
Onderwerp: uw vraag om een gesprek bij de ODMH over uw aanvraag dakopbouw de Linge 57 en Linge 55 te Nieuwerkerk aan den IJssel

Beste [REDACTED]

U heeft vandaag mijn collega gesproken en wilt graag een afspraak met mij en mijn collega [REDACTED] inplannen over uw omgevingsvergunningaanvraag en de interpretatie van het bestemmingsplan op uw adres.

Mijn collega [REDACTED] is nog een aantal weken met vakantie, ook wil ik ruggespraak hebben met een andere collega die deze zaak medebeoordeeld heeft. Beiden waren vandaag niet beschikbaar. Ik heb u dus nog niet kunnen terugbellen. In verband met vakantie van meerdere collega's kan er minder snel gereageerd worden op uw vraag.

Ik hoop u vrijdag te bellen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[@odmh.nl](#) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](#)

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:18
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Ik hoor het graag, ben ook wel benieuwd naar het verslag.

Daarbij, Het voorbeeld uit 2016(!) aan de Burg. Van Heugtenlaan, wat ze nu aandragen, valt onder een ander bestemmingsplan en het zijn andere woningen wbt architectuur. Dus niet één op één vergelijkbaar. En de tweede mail betreft een geschakeld vrijstaande woning aan de Vecht 56, welke vanuit nieuwbouwsituatie in zijn geheel op begane grond én op de verdieping groter is geweest dan hun eigen woning. De garage zit daar nl aan de andere zijde. Ik heb dit voorbeeld al eerder bij hen in het dossier gezien.

De frustratie zit er bij hen vooral in dat de gemeente weinig naar hun kant wil bewegen. [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, wo, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 10:02
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Klopt! Wij hoeven nu ook niets meer met hun nieuwe ideeën, tenzij de commissie daar opnieuw naar vraagt aan ons. Voor nu is het al een tijdje stil op de lijn en we wachten rustig af. Tegenwoordig is [REDACTED] secretaris van de bezwaarschriftencommissie in Zuidplas, omdat [REDACTED] met zwangerschapsverlof is. Ik zal hem eens vragen naar de laatste stand van zaken, want het duurt wel erg lang.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:59
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>

Onderwerp: RE: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Hi [REDACTED],

We wachten het verslag van de hoorcommissie af toch? Ik kan nu nog weinig met hun nieuwe ideeën.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, wo, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>

Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:49

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>

Onderwerp: FW: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Dag [REDACTED],

Nog steeds geen advies van de commissie. Wel een mail van bezwaarmakers, zie hieronder ter informatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: maandag 18 maart 2024 21:37

Aan: [REDACTED]@zuidplas.nl

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>; [REDACTED]@zuidplas.nl; Familie [REDACTED]

<[REDACTED]@gmail.com>

Onderwerp: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Beste commissie, Geachte lezer,


Wij hebben naar aanleiding van onze gesprekken betreffende de vergunning voor de dakopbouw natuurlijk proberen mee te denken en onderzoeken.

Wij stuitte op de huizen op de burgemeester van heugtenlaan. In deze vergunning wordt geen eis van anderhalve meter inspringen gesteld. Ook zagen wij dat de garages soms zelfs naar voren uitgebouwd zijn, dat zou eventueel ook nog een optie zijn. Bijgevoegd vind u de documentatie rondom de vergunning die verleend is bij deze objecten.

Daar wij nog geen reactie op onze vraag, om een verslag van de hoorzitting, hebben mogen ontvangen. Nogmaals het verzoek of deze toegestuurd kan worden. Wij betreuren het dat het R.O. niet bereid is om een vervolg gesprek aan te gaan om naar alternatieven te kijken. Graag horen wij wanneer we een uitspraak van de commissie kunnen verwachten.

Bij voorbaat dank voor de gedane moeite.

Met vriendelijke groeten,



Linge 57 en 55

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:01
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Klopt! Wij hoeven nu ook niets meer met hun nieuwe ideeën, tenzij de commissie daar opnieuw naar vraagt aan ons. Voor nu is het al een tijdje stil op de lijn en we wachten rustig af. Tegenwoordig is [REDACTED] secretaris van de bezwaarschriftencommissie in Zuidplas, omdat [REDACTED] met zwangerschapsverlof is. Ik zal hem eens vragen naar de laatste stand van zaken, want het duurt wel erg lang.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:59
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Hi [REDACTED],

We wachten het verslag van de hoorcommissie af toch? Ik kan nu nog weinig met hun nieuwe ideeën.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
vergunningverleener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:49
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Dag [REDACTED],

Nog steeds geen advies van de commissie. Wel een mail van bezwaarmakers, zie hieronder ter informatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: maandag 18 maart 2024 21:37
Aan: [REDACTED]@zuidplas.nl
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>; [REDACTED]@zuidplas.nl; Familie [REDACTED]
<[REDACTED]@gmail.com>
Onderwerp: Reactie op hoorzitting 24-1-24

Beste commissie, Geachte lezer,

Wij hebben naar aanleiding van onze gesprekken betreffende de vergunning voor de dakopbouw natuurlijk proberen mee te denken en onderzoeken.

Wij stuitte op de huizen op de burgemeester van heugtenlaan. In deze vergunning wordt geen eis van anderhalve meter inspringen gesteld. Ook zagen wij dat de garages soms zelfs naar voren uitgebouwd zijn, dat zou eventueel ook nog een optie zijn. Bijgevoegd vind u de documentatie rondom de vergunning die verleend is bij deze objecten.

Daar wij nog geen reactie op onze vraag, om een verslag van de hoorzitting, hebben mogen ontvangen. Nogmaals het verzoek of deze toegestuurd kan worden. Wij betreuren het dat het R.O. niet bereid is om een vervolg gesprek aan te gaan om naar alternatieven te kijken. Graag horen wij wanneer we een uitspraak van de commissie kunnen verwachten.

Bij voorbaat dank voor de gedane moeite.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED] 57 en 55

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 6 november 2023 08:16
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: inzake Linge 55 en 57, dit is een afschrift van het KTO ingevuld door gemachtigde.FW: Respons - KTO - Bouw en Woning Toezicht

Document 22

Hoi [REDACTED],

Is dit nog relevant voor het bezwaar van de Linge 55 en 57 NWK?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, wo, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED]@app.happynizr.com <[REDACTED]@app.happynizr.com> **Namens**
Happynizr - ODMH
Verzonden: vrijdag 3 november 2023 10:43
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Respons - KTO - Bouw en Woning Toezicht

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@happynizr.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Logo

Batchinformatie:

- Email: ██████████@kpnmail.nl
- Achternaam: ██████████
- Aanhef:
- Gemeente-woord: gemeente
- Opdrachtgever: Zuidplas
- Product-dienst email: omgevingsvergunning bouwen
- Notify: ██████████@odmh.nl
- Product-dienst vragenlijst: omgevingsvergunning bouwen
- Code: BWV.02.2
- Datum:
- Klantnaam: Klantnaam
- Locatie: Linge 57, 2911EJ Nieuwerkerk aan den IJssel
- Product-dienst omschrijving het plaatsen van een dakopbouw
- PDC-code: Omgevingsvergunning bouw <50.000
- Verantwoordelijke: ██████████ - ██████████, ██████████ van
- Zaaknummer: 2023-00007208
- Voornaam:
- Vragenlijst: ODMH-KTO-Bouw en woningtoezicht

Antwoorden:

Klanttevredenheid

Hoe tevreden bent u over de omgevingsvergunning bouwen?

Ontevreden

Wat is hiervoor uw motivatie?

In uw mail staat dat u recent een omgevingsvergunning voor bouwen Linge 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel heeft afgegeven in opdracht van

gemeente Zuidplas. Dit is niet het geval u heeft daarentegen een weigering afgegeven..

Hoe waardeert u de interactie met de Omgevingsdienst Midden-Holland ?

2

Heeft u nog tips of suggesties voor de Omgevingsdienst Midden-Holland ?

Het is van groot belang dat ODMH haar burgers welke een principeverzoek doen voor een vooroverleg van hun bouwplan en de mogelijkheden welke daarvoor zijn juist en correct informeert.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 6 november 2023 08:20
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: inzake Linge 55 en 57, dit is een afschrift van het KTO ingevuld door gemachtigde.FW: Respons - KTO - Bouw en Woning Toezicht

Goedemorgen [REDACTED],

Wat mij betreft niet. Het is enkel een klanttevredenheidsonderzoek.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 09:17
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: inzake Linge 55 en 57, dit is een afschrift van het KTO ingevuld door gemachtigde.FW: Respons - KTO - Bouw en Woning Toezicht

Hoi [REDACTED],

Is dit nog relevant voor het bezwaar van de Linge 55 en 57 NWK?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: notify=happynizr.com@app.happynizr.com <notify=happynizr.com@app.happynizr.com> **Namens**
Happynizr - ODMH
Verzonden: vrijdag 3 november 2023 10:43
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Respons - KTO - Bouw en Woning Toezicht

Logo

Batchinformatie:

- Email: [REDACTED]@kpnmail.nl
- Achternaam: [REDACTED]
- Aanhef:
- Gemeente-woord: gemeente
- Opdrachtgever: Zuidplas
- Product-dienst email: omgevingsvergunning bouwen
- Notify: [REDACTED]@odmh.nl
- Product-dienst vragenlijst: omgevingsvergunning bouwen
- Code: BW.02.2
- Datum:
- Klantnaam: Klantnaam
- Locatie: Linge 57, 2911EJ Nieuwerkerk aan den IJssel
- Product-dienst omschrijving het plaatsen van een dakopbouw
- PDC-code: Omgevingsvergunning bouw <50.000
- Verantwoordelijke: [REDACTED] - [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
- Zaaknummer: 2023-00007208
- Voornaam:
- Vragenlijst: ODMH-KTO-Bouw en woningtoezicht

Antwoorden:

Klanttevredenheid

Hoe tevreden bent u over de omgevingsvergunning bouwen?

Ontevreden

Wat is hiervoor uw motivatie?

In uw mail staat dat u recent een omgevingsvergunning voor bouwen Linge 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel heeft afgegeven in opdracht van

gemeente Zuidplas. Dit is niet het geval u heeft daarentegen een weigering afgegeven..

Hoe waardeert u de interactie met de Omgevingsdienst Midden-Holland ?

2

Heeft u nog tips of suggesties voor de Omgevingsdienst Midden-Holland ?

Het is van groot belang dat ODMH haar burgers welke een principeverzoek doen voor een vooroverleg van hun bouwplan en de mogelijkheden welke daarvoor zijn juist en correct informeert.

Van: "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>
Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 13:20
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RO-advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw
Bijlage(n): RO-advies_Linge55en57.docx

Goedemiddag,

Bijgaand het advies m.b.t. bovenstaand dossier. Het is in dit geval van belang dat de initiatiefnemer de dakopbouw aanpast naar die van de burens, dit betekent dat de dakopbouw aan de voor en achterzijde moet worden ingekort. Bij vragen of opmerkingen hoor ik dit graag J!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Ordening
Bereikbaar: ma-vr
T 0180 – 330 300

- ADVIES RO - Bestemmingsplan toets omgevingsvergunning (BWT)

Algemene gegevens

Datum 9 juni 2023, gewijzigd op 19 juni 2023
Zaaknummer 2023-00007207 en 2023-00007208
Omschrijving het plaatsen van een dakopbouw
Locatie Linge 55, 2911EJ Nieuwerkerk aan den IJssel / Linge 57, 2911 EJ
Casemanager [REDACTED]

Collegiaal gezien [REDACTED] op 16 juni 2023 en door [REDACTED] op 19-06-2023

Basistoets

Gerelateerde zaken Ja, omdat twee buurwoningen samen dakopbouw plaatsen dossiers 2023-00007207 en 2023-00007208
Monument Nee
Welstand 2015: Welstandsvrij / 2023 nota OK Zuidplas: minimaal regieniveau
Beschermd stadsgezicht/ -dorpsgezicht Nee
Vergunningvrij/ vergunningvrij te maken Nee
Politieke gevoeligheid*: Nee
Aanhouding art. 3.3 Wabo Ja, aanhouding mogelijk op grond van art. 3.3. Wabo, er is een ontwerpbestemmingsplan Parapluperzorging Flitsbezorging van kracht. Kan doorbroken worden.

Conclusie: strijdig met BP Platdakconstructie: Goothoogte = bouwhoogte, te weten 5.64m, dit is hoger dan toegestaan (max 4 m.).
Kan opgelost worden middels een Kruiemel Art. 4.4. van het Bor Bijlage II

Verzoek om RO-advies/ Stedenbouw/ Verkeer/ Parkeren/Cultuurhistorie

Advies nodig voor: 03-07-2023

Aanvullende vragen

Is het plan al bij de gemeente bekend? Nee
Is het plan al bekend bij de omgeving? Ja, twee burens werken samen, huisnr 53, 59, 63 en 65 hebben al een opbouw.

En wat vinden zij ervan?

Hoe profiteren inwoners, ondernemers en/of de gemeente van het plan?

De eigenaren zullen meer ruimte in de woning krijgen.

Planschadeverhaalsovereenkomst sluiten Nee
Verordening Ruimte (provincie) Nee
Stedelijke ontwikkeling Nee (n.v.t.)
Kruiemelbeleid (Zuidplas/ Bo-Re/ Wad.) Nee (n.v.t.)
Cultuurhistorie binnenstad Gouda Nee
Gemeentegrond Nee (n.v.t.)

Bijlagen:

**2023-05-10 Aanvraag tekeningen set
Foto bestaande situatie**

Motivering adviseur extern

Naam adviseur : ██████████
Datum : 28 juni 2023

Wij zijn onder voorwaarden bereid af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een dakopbouw aan de Linge 55 en 57 te Nieuwerkerk aan den IJssel. De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Esse-Kleinpolder". Binnen dit bestemmingsplan kent de planlocatie de bestemming 'Wonen'. Hierin staat beschreven dat de maximale goot- en bouwhoogte van uit- en aanbouwen gelijk is aan de maximale goothoogte van 4m. De dakopbouw krijgt een goot- en bouwhoogte van 5,64m, waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte wordt met 1,64m overschreden.

Bij het nemen van dit besluit is overwogen:

- *Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Zuidplas*
Voor het afwijken van het bestemmingsplan via de kruimelprocedure (art. 2.12 lid 1, onder a, sub 2 Wabo jo. Art. 4, lid 4 bijlage II Bor) hanteert de gemeente Zuidplas aanvullend beleid in de vorm van het gemeentelijke Kruimelbeleid. Hierin is in algemene en specifieke regels bepaald waar het plan aan moet voldoen voor het verlenen van medewerking. De algemene regels stellen onder andere dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig verstoord mag worden en dat de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente gewaarborgd moet blijven. In de specifieke regels behorend bij art. 4 lid 4 Bor bijlage II wordt gesteld dat aan een dakkapel, dakopbouw of soortgelijke uitbreiding van een gebouw medewerking kan worden verleend, indien zich in hetzelfde bouwblok of in identieke bouwblokken in de onmiddellijke nabijheid reeds soortgelijke precedents bevinden. Uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat, indien het plan aangepast wordt zoals beschreven in de voorwaarden, het planvoornemen voldoet aan de regels van het kruimelbeleid en hier kan gebruik van gemaakt worden.
- *Stedenbouwkundig advies*
De initiatiefnemers van Linge 55 en 57 willen graag een dakopbouw plaatsen op de garage. Volgens het bestemmingsplan mag de dakopbouw maximaal 4 meter zijn, maar de dakopbouw wordt 5,64 meter hoog en is hiermee het strijdig met het bestemmingsplan. In de omgeving zijn bij Linge 53, 59, 63 en 65 ook dakopbouwen gerealiseerd. Het verschil tussen deze al gerealiseerde dakopbouwen en die van de initiatiefnemers is dat de gerealiseerde dakopbouwen 1,5 meter van de voorzijde en achterzijde van de onderliggende bebouwing afliggen. De reden hiervoor is om enigszins te voorkomen dat de bouwmassa te fors wordt en er een muur aan bebouwing ontstaat in dit hofje.
De dakopbouw van Linge 55 en Linge 57 dient aan te sluiten bij de bestaande dakopbouwen in de straat, waardoor het planvoornemen aansluiting krijgt met de omgeving. Het stedenbouwkundig advies is akkoord onder voorwaarden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is de gemeente Zuidplas onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan uw plan voor het plaatsen van een dakopbouw.

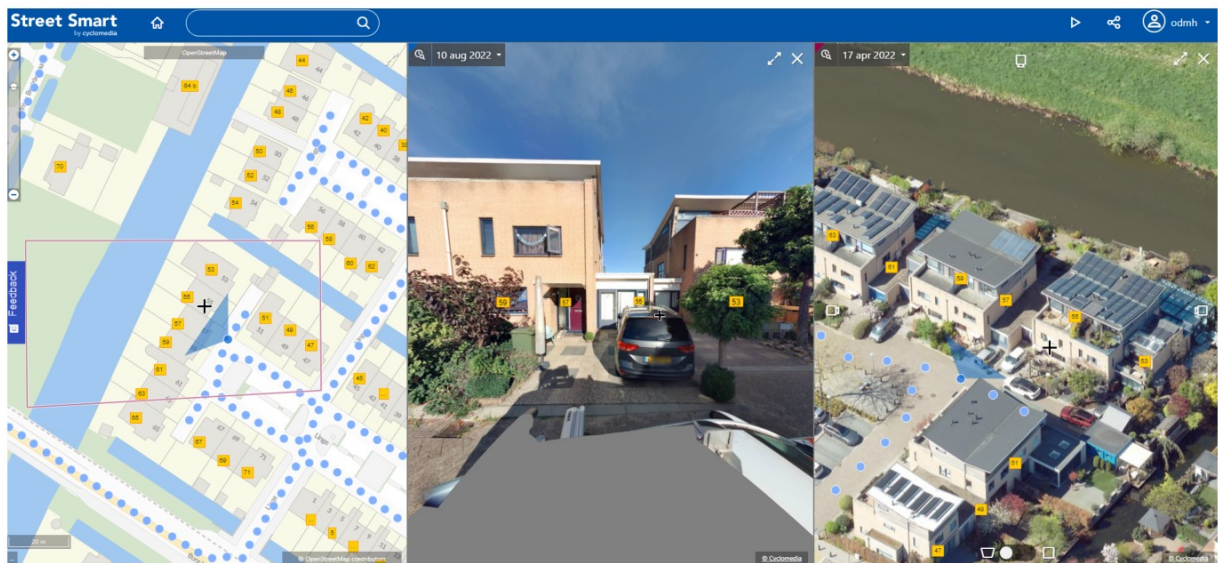
Aanvullende voorwaarden

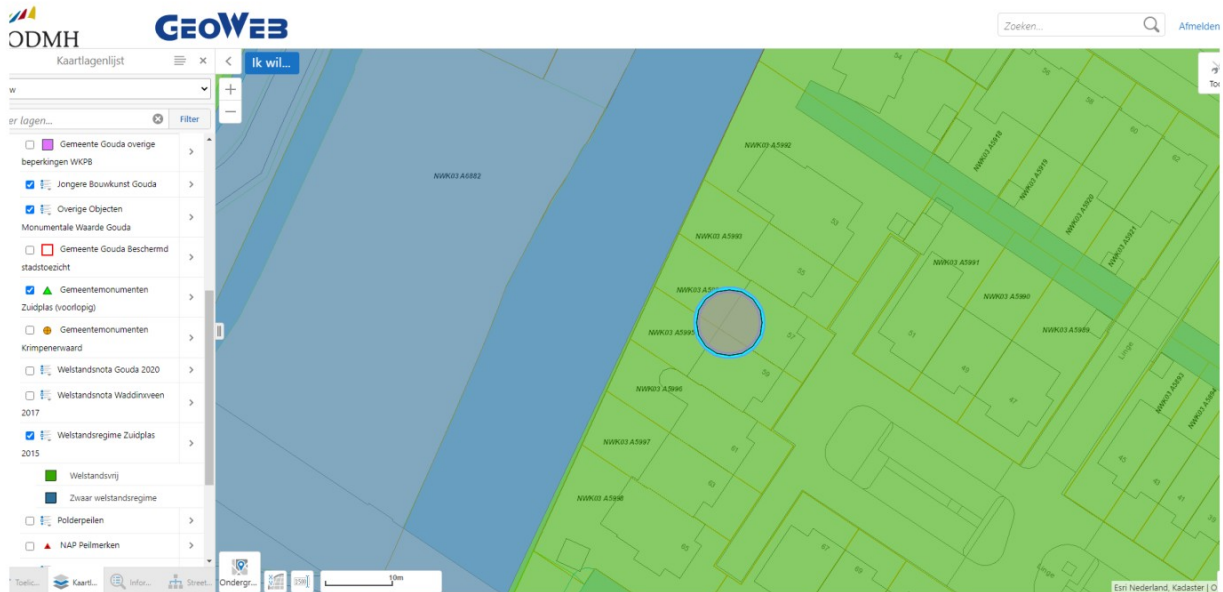
De dakopbouw dient qua afmetingen en materiaalgebruik aan te sluiten op de reeds bestaande dakopbouwen in de straat. Dit betekent dat de dakopbouw moet worden ingekort aan de voor- en achterzijde.

BESTEMMINGSPLANNEN

Verbeelding (-en)

(bestemmingsplan 50% + luchtfoto vanuit Ruimtelijke Plannen)





Bestemmingsplan: Esse-Kleinpolder

Bestemming: Wonen

Beoordeling: Strijdig, Bouwhoogte is 5.64 m. Goothoogte is bouwhoogte bij platdakconstructie met hwa afvoer. Strijdig: deze mag max 4 m. zijn

Eerdere dakopbouwen van bijv huisnr 59, 63 en 65 zijn niet over de gehele diepte van de garage, deze aanvraag is dit wel. Ik kan in het bestemmingsplan geen regels hierover terugvinden. Is dit ontwerp dan passend?

1.38 dakopbouw

het vergroten van een bestaande ruimte door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel;

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- splitsing van een bestaand bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een extra woning is niet toegestaan;
- maximale goot - en bouwhoogte: zoals aangeduid;
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is uitsluitend gestapelde woningbouw toegestaan.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1 onder f, voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag de oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van de oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹;
- voor de woningen aan de Polderdreef 22 tot en met 128 geldt een minimale afstand tot het aan de achterzijde gelegen openbare fietspad van 1m¹;
- de goothoogte van uit- en aanbouwen bedraagt de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 4 m¹;
- de bouwhoogte van uit- en aanbouwen bedraagt maximaal 6 m¹, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte;

- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m¹;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 5 m¹.

Bestemmingsplan: Parapluherziening Archeologie

Bestemming:

Beoordeling: conform, er wordt bij dit bouwplan niet in de bodem geroerd.

Bestemmingsplan: Parapluherziening Parkeren

Bestemming:

Beoordeling: conform, met dit bouwplan worden er geen parkeervoorzieningen onttrokken van de omgeving.

Bestemmingsplan: Parapluherziening Flitsbezorging

Bestemming: ontwerpbestemmingsplan dd 16-02-2023

Beoordeling: aanhouding mogelijk op grond van art 3.3. Wabo, kan doorbroken worden.

AANDACHTSPUNTEN

Milieu

Milieumelding of vergunning benodigd?	Nee
Hogere waarde besluit aanwezig/ benodigd?	Nee
Ontheffing van geluid (bouw)werkzaamheden	Nee

Advies Intern:

Archeologie	Nee
Bodem	Nee
Ecologie	Nee
Externe veiligheid	Nee
Geluid	Nee

Adviezen Overig

Brandweer	Nee
Waterschap	Nee
Leidingbeheerder	Nee

Bouwveiligheidsplan nodig? (checklist volledigheid) Nee

Overig beleid van toepassing?

Woon- en Huisvestingsbeleid	Nee
Toets aan terrassenbeleid 2016	Nee
Uitwegbeleid	Nee
Bommenkaart (Gouda)	Nee
Kamerverhuur beleid (Waddinxveen)	Nee

NOTITIES

Deze BP toets gebruiken voor twee dossiers 2023-00007207 en 2023-00007208.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 14:38
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Uw aanvragen voor een omgevingsvergunning tbv een dakopbouw op het adres Linge 55 en 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel

Beste [REDACTED]

Zo vlak voor mijn vakantie zit ik met onderstaand issue. Ik wil jou vragen om deze mijnheer te antwoorden. Voordat ik dingen communiceer die niet kloppen en waar we later in het proces last van gaan krijgen.

Men is teleurgesteld omdat ze hun bouwplan moeten wijzigen, 3 meter (1,5 meter aan voor en achterzijde) kortere opbouw op de garage betekent veel minder slaapkamerruimte voor hun groter wordende kinderen, daar balen ze van. Helaas is vorig jaar een afrondingsbrief naar deze aanvrager gestuurd, op grond van eigenlijk te weinig informatie een aanname gedaan. [REDACTED]

[REDACTED]

Ik ben 09-08 weer op kantoor en hoor dan graag hoe het afloopt. Evt mag je me dinsdag 25-07 ook bellen. ik ben op mijn privé mobiel wel bereikbaar dit nummer is [REDACTED]

Dank je wel alvast!

Groet [REDACTED]

P.S. Mijn idee was om deze mail te versturen:

Beste [REDACTED]
Cc [REDACTED]
Cc [REDACTED],

Ik denk niet dat het zo kort voor uw en mijn vakantie zinvol is een discussie te voeren over de interpretatie van een bestemmingsplan. U kunt ervan uitgaan dat ik deze bouwplannen samen met enkele collega's besproken heb en dat ook intern de bestemmingsplantoets wordt gezien door meerdere medewerkers van de ODMH. De ODMH is van mening geweest dat er in het ontwerp wat betreft gothoogte een strijdigheid is met het bestemmingsplan en derhalve is een advies van RO noodzakelijk. De taak van de afdeling RO is controle of er inderdaad sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan én toetsen of het ontwerp past in de omgeving. Zij hebben hierop hun advies geformuleerd.

Omwille van het niet onnodig vertragen van de beoordeling van uw bouwplannen én om de aanvraag van de omgevingsvergunning correct te kunnen doorlopen, is het nu aan aanvragers of zij inderdaad een motivatiebrief wensen te sturen, waarom dit ontwerp voor hen noodzakelijk is. De motivatiebrieven kan ik dan direct na mijn vakantie voorleggen aan de afdeling RO van de gemeente Zuidplas.

Als aanvragers geen motivatiebrief wensen te sturen, dan kan het zo zijn dat we de vergunning moeten weigeren omdat we een advies van de afdeling RO van de gemeente Zuidplas niet mogen negeren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]
Vergunningverleener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Van: [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>

Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 15:57

Aan: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>

CC: [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com

Onderwerp: RE: Uw aanvragen voor een omgevingsvergunning tbv een dakopbouw op het adres Linge 55 en 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel

Beste [redacted]

Zoals ik u al mailde en vertelde blijft het voor beide families en voor mij nog steeds een niet kloppend verhaal. Stelt u zich eens voor dat wij zelf als leek op dit gebied aankloppen bij ODMH met de vraag voor de mogelijkheden voor een dakopbouw waarbij we deze dakopbouw graag, vanwege de mogelijkheid van 2 extra kamers voor opgroeiende kinderen over de gehele lengte van de garage/berging willen realiseren. Nadat we dit met ODMH hebben besproken krijgen we het volgende antwoord per brief:

Uit onze toets blijkt dat uw verzoek in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan. Voor uw bouwwens is een omgevingsvergunning benodigd. Wij lichten dit onderstaand kort toe.

Volgens de regels van het bestemmingsplan wordt onder een dakopbouw het vergroten van een bestaande ruimte verstaan, door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel.

Uw adres valt in het bestemmingsplan "Esse-Kleinpolder" en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. De garage/berging valt binnen het bouwvlak. Op de plankaart staat aangegeven dat de bouwhoogte in dit geval maximaal 6 meter mag bedragen. De goothoogte bedraagt maximaal de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 m met een maximum van 4 meter.

Indien uw bouwplan voldoet aan deze regelgeving dan past de bouwwens binnen het bestemmingsplan. In de bijlage vindt u een uitsnede van de kaart die bij het bestemmingsplan hoort. Uw woning bevindt zich overigens in een gebied waar geen welstandseisen gelden.

Ik zou dat als volgt interpreteren:

Er geen sprake is van een nokverhoging maar er is wel sprake van het **optrekken** van de gevel zijnde de voorgevel en de achtergevel.

Omdat er geen sprake is van een nokverhoging welke bij een schuin pannendak hoort is er ook geen sprake van een goot waarvoor een maximale hoogte van 4 meter geldt.

Dan is het toch logisch dat de bouwhoogte van 6 meter voor een rechte dakopbouw, zoals ook bij de overige dakopbouwen van burens zijn gerealiseerd van toepassing is.

Het is toch niet de wens van de families om een schuine pannendak met een goot op 4 meter met dakramen voor daglicht te krijgen, dit past totaal niet in het straatbeeld!

Ik artikel 2.4 van het bestemmingsplan wordt onder bouwhoogte verstaan:

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Onderstaand verwijst u nu naar 2 verschillende onderdelen uit de bestemmingsregels. Begrip 1.38 geeft aan wat er wordt verstaan onder een dakopbouw, waar het in dit geval om gaat en waarbij de gevel wordt

opgetrokken.

1.38 dakopbouw

het vergroten van een bestaande ruimte door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel;

Artikel 14.2.3 gaat om Bijhorende bouwwerken, het begrip hiervan is:

1.22 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

In het geval van beide families is er m.i. geen sprake van een bijhorend bouwwerk, het gaat om een dakopbouw welke niet beschouwd kan worden als een op de grond staand gebouw.

Op de plankaart ligt het bouwvlak rondom strak om de gehele woning heen, als je op de garage/berging klikt dan staat er rechts een maximale bouwhoogte van 6 meter op het scherm.

Hieruit kun je stellen dat de garage/berging als zijnde hoofdgebouw kan worden beschouwd waarvoor een maximale bouwhoogte van 6 meter is toegestaan

En nogmaals, er wordt in de afrondingsbrief helemaal niet gesproken over het inkorten van de dakopbouw van 1,5 meter aan de voor- en achterzijde en dat is nou precies waarom de familie overleg heeft gehad met ODHM. Zij wilde namelijk van te voren weten zoals de brief begint of een dakopbouw over de gehele lengte van de garage/berging mocht worden aangebracht.

Op 22 april 2022 stuurde u ons een informatieverzoek. U bent van plan naast de woning aan de Linge 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel over de gehele lengte van de garage/berging een dakopbouw te plaatsen.

Wij hebben uw verzoek globaal getoetst aan de geldende regels. In deze brief leest u de uitkomst van onze globale toets. Wij informeren u ook over de vergunningplicht.

Ik zou u willen vragen om hier toch op te reageren voordat beide families een motivatiebrief opstellen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Van: [Redacted] [Redacted]@odmh.nl

Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 11:12

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]@gmail.com; [Redacted]@gmail.com

Onderwerp: RE: Uw aanvragen voor een omgevingsvergunning tbv een dakopbouw op het adres Linge 55 en 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel

Beste [Redacted]

cc. [Redacted]

cc. [Redacted],

Dank voor uw mail,

Ik heb u zojuist telefonisch gesproken en ik begrijp de teleurstelling dat het ontwerp dat ingediend is, niet zondermeer vergund kan worden.

Het klopt wat u schrijft dat in de bestemmingsplan-kaart is opgenomen dat de bouwhoogte ter plaatse van de garage maximaal 6 meter mag bedragen.

Verder wordt ook getoetst aan de definities en voorschriften van het bestemmingsplan, daar staan de bouwregels vermeld in artikel 14.2. Zie een uittreksel hiervan hieronder.

1.38 dakopbouw

het vergroten van een bestaande ruimte door het realiseren van een verhoging van het bestaande dak (nokverhoging) of door het optrekken van de gevel;

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op of in de gronden mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. splitsing van een bestaand bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een extra woning is niet toegestaan;
- c. maximale goot - en bouwhoogte: zoals aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is uitsluitend gestapelde woningbouw toegestaan.

14.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de gronden, gelegen buiten het bouwvlak mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.1 onder f, voor maximaal 50% bebouwd worden met bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m². Voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² mag de oppervlakte van 50 m² vermeerderd worden met 10% van de oppervlakte dat het bouwperceel groter is dan 500 m², tot een maximum van 120 m²;
- c. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 1 m¹;
- d. voor de woningen aan de Polderdreef 22 tot en met 128 geldt een minimale afstand tot het aan de achterzijde gelegen openbare fietspad van 1m¹;
- e. de goothoogte van uit- en aanbouwen bedraagt de eerste volledige bouwlaag vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 4 m¹;
- f. de bouwhoogte van uit- en aanbouwen bedraagt maximaal 6 m¹, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte;

In de afrondingsbrief wordt de definitie van dakopbouw als opgenomen onder art. 1.38 geciteerd, zonder daarbij aan te geven dat dit voor het bouwplan op betreffend perceel Linge 55 of 57 van toepassing is.

Verder is wel benoemd in de derde alinea onder het resultaat van onze globale toets, dat de goothoogte maximaal 4 meter mag zijn.

Voorts staat in de vierde alinea dat indien uw bouwplan voldoet aan deze regelgeving, de bouwwens past binnen het bestemmingsplan.

Ik begrijp dat voor de aanvragers de term goothoogte onbekend kan zijn, maar bij een platdakconstructie is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte. In uw ontwerp is dit dus 5.64m en strijdig met de voorschriften van het bestemmingsplan. Het ontwerp past dus niet in het bestemmingsplan.

Dat is de reden dat de afdeling Stedenbouw van de gemeente mee-oordeelt over het bouwplan.

In hun advies heeft de afdeling Stedenbouw gekeken naar andere dakopbouwen in de wijk en is zo tot hun oordeel gekomen. Stedenbouw wil medewerking verlenen aan een dakopbouw zoals al eerder in het hofje is toegepast. Afwijken daarvan is voor hen niet wenselijk.

Ik begrijp dat het inkorten van de dakopbouw, minder nieuwe gebruiksoppervlakte geeft. U geeft aan dat dit voor aanvragers met een opgroeiend gezin nadelig is.

Mijn voorstel is dat beide aanvragers een motivatiebrief schrijven waarom voor hen het belangrijk is dat de dakopbouw zo ruim mogelijk wordt uitgevoerd.

Dan zal ik het ontwerp met motivatie opnieuw voorleggen aan de afdeling Stedenbouw. Dit geeft geen garantie dat men het advies wil aanpassen en het nu voorliggend ontwerp dan wel zal goedkeuren.

Daarom is het ook goed om na te denken over een compromis, een aanpassing van het ontwerp, waar u probeert aan te sluiten bij de opmerkingen van RO over de 'te forse bouwmassa' van de opgetrokken gevel en een 'muur van bebouwing'.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

██████████ - ██████████
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>

Verzonden: donderdag 20 juli 2023 19:18

Aan: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>

CC: [redacted]@gmail.com; [redacted]@gmail.com

Onderwerp: RE: Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning tbv een dakopbouw op het adres Linge 55 in Nieuwerkerk aan den IJssel

Urgentie: Hoog

Beste [redacted],

Naar aanleiding van uw onderstaande bericht het volgende. De familie [redacted] heeft al op 22 april '22 een informatieverzoek bij ODMH gedaan om naast hun woning aan de Linge 57 **over de gehele lengte van de garage/berging** een dakopbouw te plaatsen.

Met dit informatieverzoek heeft men de juist weg bewandeld door ruim van te voren door ODMH te laten toetsen/beoordelen of hun plan voor een dakopbouw **over de gehele lengte van de garage/berging** door ODMH wordt toegestaan.

Op 05 mei 2022 heeft ODMH bijgevoegde afrondingsbrief, ondertekend door [redacted], namens Burgemeester en Wethouders van Zuidplas, verstuurd met daarin het positieve antwoord van ODMH op het informatieverzoek. In deze afrondingsbrief staat geschreven dat het verzoek om **over de gehele lengte van de garage/berging** een dakopbouw te plaatsen door verhoging van het bestaande dak tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter **middels het optrekken van de gevel** in overeenstemming is met het bestemmingsplan. In de afrondingsbrief wordt over het inkorten van de dakopbouw aan de voor- en achterzijde helemaal niet gesproken!! Over een maximale goothoogte van 4 meter wordt in de afrondingsbrief niet gesproken!!

Er staat in deze brief dat voor de bouwwens om **over de gehele lengte van de garage/berging** een dakopbouw te plaatsen een omgevingsvergunning nodig is welke we op basis van de bijgevoegde toetsing door de ODMH op 7 juni '23 hebben ingediend via het omgevingsloket.

De ODMH heeft in de brief het bestemmingsplan "Esse-Kleinploder" nader toegelicht, waarbij ODMH aangeeft dat het betreffende adres onder dit bestemmingsplan valt en hierin de bestemming 'Wonen' heeft waarbij de garage/berging **binnen het bouwvlak** valt.

Op de plankaart welke ODMH als bijlage bij de afrondingsbrief heeft verstuurd staat aangegeven dat de bouwhoogte binnen het bouwvlak in dit geval maximaal 6 meter mag bedragen, (zie brief + bijlage) de bouwhoogte van de aangevraagde dakopbouw is 5,64 meter.

ODMH heeft tevens in de afrondingsbrief vermeld dat voor gebied waarin de woning zich bevindt geen welstandseisen gelden.

De ODMH heeft tevens geadviseerd om bijgevoegde afrondingsbrief informatieverzoek in te dienen bij de omgevingsvergunningaanvraag welk advies wij hebben opgevolgd door deze gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Op basis van de toetsing zoals door ODMH staat beschreven in afrondingsbrief informatieverzoek is de complete aanvraag omgevingsvergunning welke o.a. bestaat uit alle gevelaanzichten, plattegronden, doorsneden, details en constructietekeningen uitgewerkt en ingediend via het omgevingsloket.

Zoals bovenstaand aangeven hebben de bewoners de juiste weg bewandeld door hun plan van te voren te laten toetsen door ODMH.

Het kan niet zo zijn dat er nu door ODMH wordt afgeweken van deze afrondingsbrief waar de uitgewerkte en ingediende aanvraag omgevingsvergunning aan voldoet.

We gaan er dan ook vanuit dat ODMH zich houdt aan de inhoud van de afrondingsbrief en de op 7 juni '23 ingediende aanvraag omgevingsvergunning verder afrond.

Bijlage: Afrondingsbrief informatieverzoek dakopbouw op garage met kenmerk 2022105836 van d.d. 04-05-2022.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED] [REDACTED]@odmh.nl

Verzonden: woensdag 19 juli 2023 11:52

Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl

CC: [REDACTED]@gmail.com

Onderwerp: Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning tbv een dakopbouw op het adres Linge 55 in Nieuwerkerk aan den IJssel

Beste [REDACTED]

Cc [REDACTED]

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning op het adres Linge 55 in Nieuwerkerk aan den IJssel is voorgelegd aan de afdeling RO van de gemeente Zuidplas.

Hieronder leest u hun advies:

Wij zijn onder voorwaarden bereid af te wijken van de regels van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een dakopbouw aan de Linge 55 en 57 te Nieuwerkerk aan den IJssel. De planlocatie ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Esse-Kleinpolder". Binnen dit bestemmingsplan kent de planlocatie de bestemming 'Wonen'. Hierin staat beschreven dat de maximale goot- en bouwhoogte van uit- en aanbouwen gelijk is aan de maximale goothoogte van 4m. De dakopbouw krijgt een goot- en bouwhoogte van 5,64m, waardoor het plan in strijd is met het bestemmingsplan. De goot- en bouwhoogte wordt met 1,64m overschreden.

Bij het nemen van dit besluit is overwogen:

- *Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Zuidplas*

Voor het afwijken van het bestemmingsplan via de kruimelprocedure (art. 2.12 lid 1, onder a, sub 2 Wabo jo. Art. 4, lid 4 bijlage II Bor) hanteert de gemeente Zuidplas aanvullend beleid in de vorm van het gemeentelijke Kruimelbeleid. Hierin is in algemene en specifieke regels bepaald waar het plan aan moet voldoen voor het verlenen van medewerking. De algemene regels stellen onder andere dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig verstoord mag worden en dat de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente gewaarborgd moet blijven. In de specifieke regels behorend bij art. 4 lid 4 Bor bijlage II wordt gesteld dat aan een dakkapel, dakopbouw of soortgelijke uitbreiding van een gebouw medewerking kan worden verleend, indien zich in hetzelfde bouwblok of in identieke bouwblokken in de onmiddellijke nabijheid reeds soortgelijke precedents bevinden. Uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat, indien het plan aangepast wordt zoals beschreven in de voorwaarden, het planvoornemen voldoet aan de regels van het kruimelbeleid en hier kan gebruik van gemaakt worden.

- *Stedenbouwkundig advies*

De initiatiefnemers van Linge 55 en 57 willen graag een dakopbouw plaatsen op de garage. Volgens het bestemmingsplan mag de dakopbouw maximaal 4 meter zijn, maar de dakopbouw wordt 5,64 meter hoog en is hiermee het strijdig met het bestemmingsplan. In de omgeving zijn bij Linge 53, 59, 63 en 65 ook dakopbouwen gerealiseerd. Het verschil tussen deze al gerealiseerde dakopbouwen en die van de initiatiefnemers is dat de gerealiseerde dakopbouwen 1,5 meter van de voorzijde en achterzijde van de onderliggende bebouwing afliggen. De reden hiervoor is om enigszins te voorkomen dat de bouwmassa te fors wordt en er een muur aan bebouwing ontstaat in dit hofje.

De dakopbouw van Linge 55 en Linge 57 dient aan te sluiten bij de bestaande dakopbouwen in de straat, waardoor het planvoornemen aansluiting krijgt met de omgeving. Het stedenbouwkundig advies is akkoord onder voorwaarden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is de gemeente Zuidplas onder voorwaarden bereid om medewerking te verlenen aan uw plan voor het plaatsen van een dakopbouw.

Aanvullende voorwaarden

De dakopbouw dient qua afmetingen en materiaalgebruik aan te sluiten op de reeds bestaande dakopbouwen in de straat. Dit betekent dat de dakopbouw moet worden ingekort aan de voor- en achterzijde.

Wij vragen u uw bouwtekeningen aan te passen, daarna kunnen wij verder met de procedure van vergunningverlening.

Met vriendelijke groet,

██████████ - ██████████
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
██████████ ██████████ [@odmh.nl](mailto:██████████@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 26 juni 2024 08:25
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: vergelijkbaar geval Linge 57 - [REDACTED]
Bijlage(n): vergelijk tussen [REDACTED] 2 en Linge 55 57 NWK.docx

Hi [REDACTED],

Het is wel hetzelfde bestemmingsplan Esse-Kleinpolder, om echt goed de verschillen te zien, moet ik in beide zaken duiken en wil ik ook met de collega die met [REDACTED] 2 is bezig geweest spreken.

1^e verschil is in ieder geval dat het een ander type woning is. Linge 55/ 57 zijn geschakeld, zonder ruimte tussen de 2 woningen [REDACTED] is een echte twee-onder-een-kap met ruimte tussen de buurwoning. Dit maakt wel uit: de stedenbouwkundige noemde de gewenste situatie op de Linge 55 / 57 'een te forse bouwmassa en muur aan bebouwing'. Wanneer zoals op [REDACTED] 2 er ruimte is tussen de woningen, leidt dit wellicht tot een andere beoordeling.

Er is op [REDACTED] inderdaad een vergunning verstrekt voor het uitbreiden van de bestaande dakopbouw, zaaknummer 2024-00003706.

Maar als ik de BP-toets in de zaak van het uitbreiden van de dakopbouw inzie, is er wel een verschil in interpretatie of het een uitbreiding is van het hoofdgebouw of getypeerd kan worden als dakopbouw (welke ook strijdig zou zijn op gothoogte).

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverleener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 14:31
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: vergelijkbaar geval Linge 57

Hoi [REDACTED],

Had jij nog gekeken naar het eventuele vergelijkbaar geval dat [REDACTED] [REDACTED] had aangedragen in het kader van zijn beroepschrift? Het ging om [REDACTED]. Ik weet even niet meer of we dat nu al hadden afgetikt of niet.

Ik wil morgen [REDACTED] [REDACTED] even terugbellen hierover. Dan heb ik morgen ook het verweerschrift voor de rechtbank af. Als je er dan even naar zou willen kijken, heel graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht

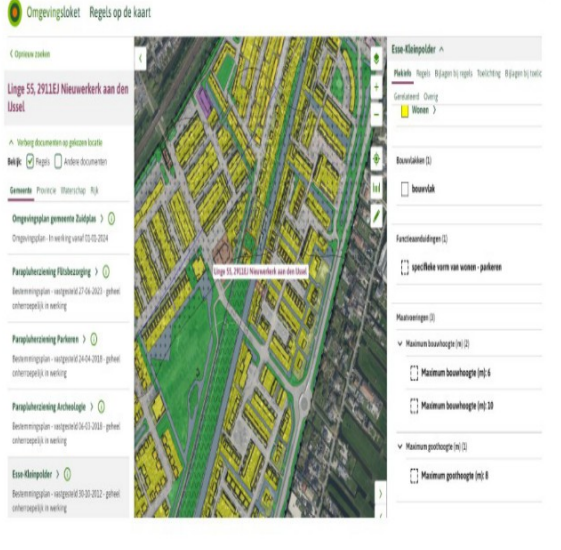
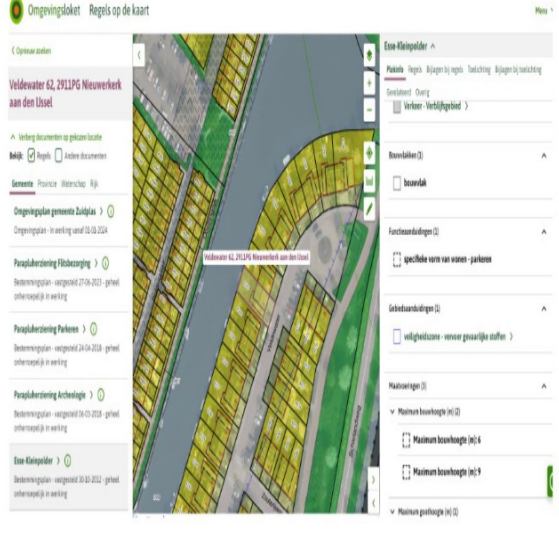
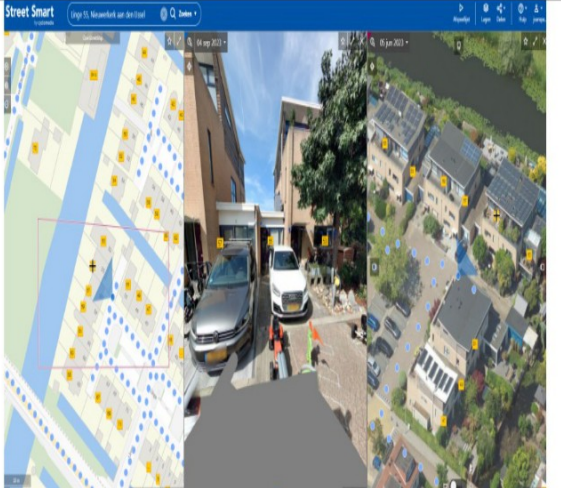
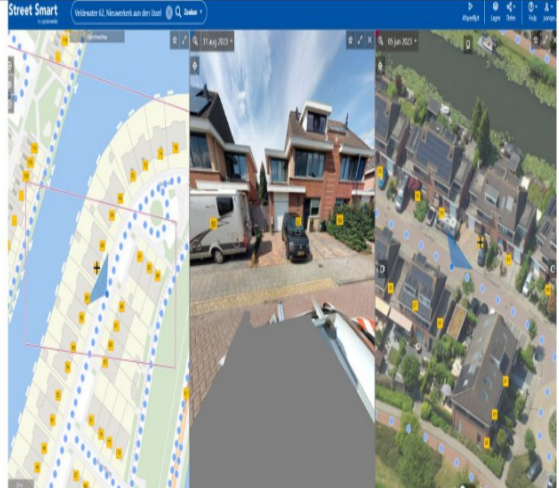


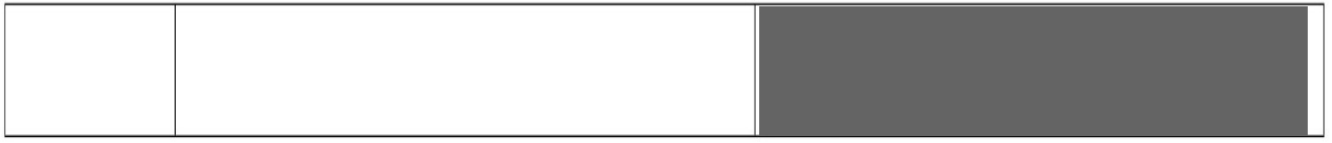
Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] [@odmh.nl](mailto:[REDACTED]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Vergelijken [redacted] en Linge 55/57

	Linge 55 / 57	[redacted]
Bestemmingsplan	Esse Kleinpolder	idem
Plankaart		
		
Ander type woning, andere architectuur en andere kapvorm	Geschakelde twee- onder een kap zonder poort tussen de woningen	Twee- onder een kap met poort/ brandgang tussen de woningen
Bouwplan	Geheel nieuw te realiseren dakopbouw	Uitbreiding van de bestaande dakopbouw zaaknummer 2024-00009343
		[redacted]



Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 13 december 2023 14:24
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Verweerschrift Linge 57.docx ik heb mijn opmerkingen toegevoegd.
Bijlage(n): Verweerschrift Linge 57.docx

Hi [REDACTED],

Op zich niets vergeten.

Tijdens het gesprek op kantoor met [REDACTED], aanvrager en gemachtigde, is nog extra nadruk gelegd door aanvrager dat in het informatieverzoek is gevraagd naar een opbouw op de garage over de gehele diepte van de garage. Hier is bij de beantwoording van het informatieverzoek niet op ingegaan. In het bezwaarschrift wordt dit ook niet meer benoemd. In jouw verweerschrift doe je dat ook niet. Mogelijk bewust.

Tijdens het gesprek is veel discussie geweest over de definiëring van het hoofdgebouw. Dit komt in het bezwaarschrift niet terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, wo, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Per mail

Gemeente Zuidplas
Commissie voor bezwaarschriften
T.a.v. de secretaris van de commissie
Postbus 100
2910 AC Nieuwerkerk a/d IJssel
[redacted]@zuidplas.nl

Team Juridische Zaken
[redacted]

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

Besluitdatum
Verzenddatum
Ons kenmerk 2023-00016334
Uw kenmerk
Bijlagen -

Onderwerp
Verweerschrift bezwaar tegen het weigeren van een omgevingsvergunning,
Linge 57 Nieuwerkerk aan den IJssel

Geachte voorzitter, leden van de commissie,

Hierbij ontvangt u ons verweerschrift naar aanleiding van het ingediende bezwaarschrift van [redacted] en [redacted], hierna bezwaarmakers.

Procesverloop

Op 7 juni 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen. Het betreft het plaatsen van een dakopbouw op het adres Linge 57, 2911 EJ in Nieuwerkerk aan den IJssel. Op 26 september 2023 (verzonden 27 september 2023) hebben wij besloten deze aanvraag te weigeren. Op 15 oktober 2023 hebben bezwaarmakers een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit.

Ontvankelijkheid

Bezwaarmakers zijn aanvrager van de omgevingsvergunning en eigenaren van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Bezwaarmakers zijn aan te merken als belanghebbenden. Verder wordt voldaan aan de eisen van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht. Bezwaarmakers zijn dus ontvankelijk.

Toepasselijke regelgeving

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In artikel 2.10 van de Wabo is het toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen opgenomen. Op grond van dit artikel wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan of redelijke eisen van welstand. Op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo dient de aanvraag gezien te worden als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het gebied waar het bestemmingsplan 'Esse – Kleinpolder' (hierna: het bestemmingsplan) van kracht is. De gronden hebben daarin de bestemming 'Wonen'.

Het ingediende plan is in strijd met artikel 14.2.3 onder lid e en f van het bestemmingsplan.

In lid e is aangegeven dat de goothoogte van uit- en aanbouwen de eerste volledige bouwlaag bedraagt vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 4 m¹.

In lid f is aangegeven dat de bouwhoogte van uit- en aanbouwen maximaal 6 m¹ bedraagt, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte. De aanvraag ziet op een dakopbouw met een goot- en bouwhoogte van 5,64 meter.

Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Zuidplas, vastgesteld 5 maart 2019

Voor het afwijken van het bestemmingsplan via de kruimelprocedure (artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 2 Wabo jo. artikel 4, lid 4, bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) hanteert de gemeente Zuidplas aanvullend beleid in de vorm van het gemeentelijke Kruimelbeleid. In dit beleid is in algemene en specifieke regels bepaald waar het plan aan moet voldoen voor het verlenen van medewerking.

De algemene regels van paragraaf 3.1 stellen onder andere dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig verstoord mag worden en dat de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente gewaarborgd moet blijven. In de specifieke regels (paragraaf 3.2) behorend bij artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt gesteld dat aan een dakkapel, dakopbouw of soortgelijke uitbreiding van een gebouw medewerking kan worden verleend, indien zich in hetzelfde bouwblok of in identieke bouwblokken in de onmiddellijke nabijheid reeds soortgelijke precedents bevinden.

Verder is het bouwplan gelegen in het gebied waar de bestemmingsplannen 'Parapluzerziening Archeologie' en 'Parapluzerziening Parkeren' van kracht zijn. Het bouwplan is niet in strijd met deze ruimtelijke plannen.

Bezwaren

Hieronder vatten we de bezwaren beknopt en puntsgewijs samen. *Cursief* treft u onze reactie aan.

1. Bezwaarmakers beroepen zich op het vertrouwensbeginsel.

Bezwaarmakers hebben op 22 april 2022 een informatieverzoek ingediend over het bouwplan. Op 4 mei 2022 hebben zij een reactie ontvangen op dit informatieverzoek. Hierin is onder het kopje 'Resultaat van onze globale toets' opgenomen dat het bouwplan in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan. In de volgende alinea is dit genuanceerd met de woorden: 'Indien uw bouwplan voldoet aan deze regelgeving dan past de bouwplans binnen het bestemmingsplan'. In die brief wordt onder andere verwezen naar de maximale bouw- en goothoogte.

Door voorgaande zijn bezwaarmakers ervan uitgegaan dat het bouwplan al volledig getoetst en passend binnen de bestemming is. Dit is echter niet het geval. We hebben geen volledige toets kunnen uitvoeren, omdat er bij de mail van 22 april 2022 geen schetsen waren bijgevoegd hoe het bouwplan eruit zou komen te zien. Er is slechts een plattegrond van de woning toegevoegd, zonder specifiek bouwplan. Er heeft dus geen toets op de bouw- en/ of goothoogte plaatsgevonden, omdat deze gegevens niet waren aangeleverd. Bezwaarmakers mochten er daarom in dit geval niet van uitgaan dat het bouwplan goedgekeurd is. Vandaar dat ook aanvullend in de brief van 4 mei 2023 is

Commented [J51]: Typefout toets

opgenomen dat het bouwplan moet voldoen aan de regelgeving om passend te zijn binnen het bestemmingsplan. Wij betreuren het ten zeerste dat wij bezwaarmakers kennelijk het gevoel hebben gegeven dat hun bouwplan passend is binnen het bestemmingsplan.

Gezien het feit dat er in de brief van 4 mei 2022 dieper is ingegaan op de bestemmingsregels en als voorwaarde wordt gesteld dat hieraan voldaan moet worden om passend te kunnen zijn binnen het bestemmingsplan én er van tevoren geen concreet bouwplan is ingediend, maakt dat er geen geslaagd beroep gedaan kan worden op het vertrouwensbeginsel.

2. Bezwaarmakers geven aan dat uit het besluit niet blijkt met welk artikel uit het bestemmingsplan strijd is.

Het bouwplan is in strijd met artikel 14.2.3 onder lid e en f van het bestemmingsplan. In lid f is namelijk bepaald dat de bouwhoogte van uit- en aanbouwen maximaal 6 m¹ bedraagt, in geval van een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw. In alle andere gevallen is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte. Omdat het bouwplan niet voorziet in een doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw, is de maximale bouwhoogte gelijk aan de maximale goothoogte. In lid e is opgenomen dat de goothoogte van uit- en aanbouwen de eerste volledige bouwlaag bedraagt vermeerderd met 0,25 m¹, met een maximum van 4 m¹. De aanvraag ziet op een dakopbouw met een goot- en bouwhoogte van 5,64 meter. De goot- en bouwhoogte wordt met 1,64 meter overschreden. Het bouwplan is hierdoor in strijd met artikel 14.2.3 onder lid e en f van het bestemmingsplan.

3. Bezwaarmakers geven aan dat onduidelijk is aan welke goothoogte is getoetst. Zij geven aan dat bij het ontbreken van een goot of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel normaliter wordt getoetst aan de bouwhoogte. In dit geval dus 6 meter.

In de wijze van meten, artikel 2, onder 2.2, van het bestemmingsplan is aangegeven hoe de goothoogte gemeten moet worden.

De goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Dit houdt in dat de planwetgever niet de plaats waar de goot is aangebracht bepalend heeft geacht voor de goothoogte, maar de plaats waar het water vanaf druipt of waar een boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel is aangebracht. Op deze manier is de goothoogte ook berekend.

4. Bezwaarmakers stellen dat het initiatief in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Gezien voorgaande is het initiatief in strijd met het bestemmingsplan. Er is geen bereidheid om voor het huidige bouwplan in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning te verlenen. Uit het stedenbouwkundig advies behorend bij de vergunning blijkt dat er bereidheid is om aan een aangepast bouwplan, dat overeenkomt met de bestaande dakopbouwen in de straat, medewerking te verlenen. Het aangepaste bouwplan moet dan qua afmetingen en materiaalgebruik aansluiten op de reeds bestaande dakopbouwen in de straat.

In de omgeving zijn bij Linge 53, 59, 63 en 65 ook dakopbouwen gerealiseerd. Het verschil tussen deze al gerealiseerde dakopbouwen en die van bezwaarmakers is dat de gerealiseerde dakopbouwen 1,5 meter van de voorzijde en achterzijde van de onderliggende bebouwing afliggen. De reden hiervoor is om enigszins te voorkomen dat de bouwmassa te fors wordt en er een muur aan

Commented [SL2]: Dubbelcheck

Commented [JS3R2]: Correct: de goothoogte is in dit geval dus de bovenkant van het boeibord van het bouwplan, te weten 5,64m.

bebouwing ontstaat in dit hofje. De dakopbouw dient aan te sluiten bij de bestaande dakopbouwen in de straat, waardoor het planvoornemen aansluiting krijgt met de omgeving.

Conclusie

Op basis van het voorgaande zijn wij van mening dat het bestreden besluit in stand kan blijven. Wij verzoeken uw commissie hierover advies uit te brengen.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met [redacted]. Dat kan via [redacted] per e-mail via [redacted]@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2023-00016334. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Zuidplas,
Namens dezen,

[redacted],
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 08:41
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: verweerschrift Linge 57

Dank je wel voor het nakijken! Ik ga het aanpassen

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)
Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: dinsdag 2 juli 2024 10:35
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: verweerschrift Linge 57

Hi [REDACTED],

Ik had mijn laptop afgesloten en geen documenten open staan. Dus geen idee waarom jouw document vergrendeld is.

Geen opmerkingen behalve stede**bu**w moet zijn steden**bu**w.
Dit is een aantal keren juist en een aantal keren onjuist geschreven.

Verder duidelijk verhaal.

Ik hoor het resultaat wel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00
Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
Verzonden: maandag 1 juli 2024 22:53
Aan: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>
Onderwerp: verweerschrift

Hoi [redacted],

Had jij toevallig het verweerschrift voor Linge 57 nog open staan? Ik kon alleen maar een kopie openen omdat het schijnbaar al door iemand anders was geopend... Vandaar dat ik het maar even heb opgeslagen op mijn eigen schijf om te voorkomen dat mijn aanvullingen verloren zouden gaan.

Hierbij dus het verweerschrift. Zou je willen kijken wat je ervan vindt? Morgenmiddag (dinsdag) ga ik de stukken bij elkaar zetten en kan alles hopelijk verzonden worden naar de rechtbank.

Gr. [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: maandag 15 januari 2024 06:46
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]>
[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Voorbespreking zitting Linge 55 en 57

Dag [REDACTED],

Graag nog even een kort overleg om de puntjes op de i te zetten.
Ik ben die maandag op kantoor. Als jij er niet bent, dan kunnen we ook digitaal overleggen.

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 366 527 974 239

Wachtwoordcode: ZpQnNN

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 10:31
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: CT mail

Top, dankje! Ik zet de mail door.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] [REDACTED] [@odmh.nl](mailto:[REDACTED]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 11:31
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: CT mail

Meer dan uitstekend!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] [REDACTED] [@odmh.nl](mailto:[REDACTED]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 11:25
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: CT mail

Geachte voorzitter, leden van de commissie,

Op 24 januari 2024 heeft een hoorzitting plaatsgevonden naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften van de eigenaren van de percelen Linge 55 en 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

De bezwaarschriften zijn gericht tegen het weigeren van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op de adressen Linge 55 en 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Het advies van de bezwaarschriftencommissie is aangehouden, omdat is verzocht om nader onderzoek te doen naar de legalisatiemogelijkheden van een aangepast bouwplan (een bouwplan dat meer verruiming biedt) dan wel het voorliggende bouwplan opnieuw te heroverwegen.

Adviesverzoek

De vertegenwoordigers van het college van burgemeester en wethouders hebben op 25 januari 2024 opnieuw advies gevraagd aan het team Ruimtelijke Ordening (hierna: RO).

Concreet is gevraagd of RO medewerking wil verlenen aan:

1. de uitbreiding tot de achtergevel van het onderliggende bouwwerk en dus af wil wijken van het eerder gegeven advies dat het bouwwerk ingekort moet worden met 1,5 meter aan de achterzijde.
Bezwaarmakers hebben hiervoor als motivering aangevoerd dat er geen zicht is vanaf het openbaar gebied op de achterzijde van de woning en dus ook niet op een eventuele dakopbouw.
2. de uitbreiding tot de voorgevel van het onderliggende bouwwerk en dus af wil wijken van het eerder gegeven advies dat het bouwwerk ingekort moet worden met 1,5 meter aan de voorzijde. Bezwaarmakers hebben namelijk de vraag gesteld of er daadwerkelijk sprake is van een forse bouwmassa in ogenschouw nemend dat de woningen Linge 55 en 57 reeds geschakeld zijn ten opzichte van elkaar. Omdat de huisnummers 55 en 57 geschakeld zijn, zijn bezwaarmakers van mening dat al minder sprake is van een forse bouwmassa en blijven de woningen los van elkaar ook herkenbaar als geschakelde woningen als het bouwplan wordt uitgevoerd.

Advies RO

Op 12 februari 2024 heeft RO advies uitgebracht. Vanuit stedenbouw is het bouwplan in heroverweging genomen.

Stedenbouw heeft aangegeven dat al een alternatief is geboden om tot vergunningverlening te komen.

Het advies van stedenbouw was om het bouwplan aan te passen, zodat deze dezelfde maatvoering krijgt als de dakopbouwen bij de woningen in de directe omgeving. Het gaat om de adressen Linge 53, 59, 63 en 65. Door vast te houden aan dit uitgangspunt waarborgt RO een uniform straatbeeld en verschijningsvorm van dakopbouwen. Indien dit uitgangspunt wordt losgelaten, wordt een nieuwe vorm van een dakopbouw geïntroduceerd. Dit is onwenselijk aangezien dit leidt tot een rommelig en onsamenhangend straatbeeld. Daarnaast zorgt een terugliggende dakopbouw voor de juiste schaal van bebouwing en een gelaagdheid van de bouwmassa.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen blijft RO bij het eerdere advies om het bouwplan aan te passen, zodat de uitvoering gelijk is aan de dakopbouwen bij andere woningen. Er is geen aanleiding om voor deze woningen een uitzondering te maken, aangezien de eerdere genoemde adressen identieke woningen zijn en sprake is van precedentwerking. Kortom: RO houdt vast aan het eerder gegeven advies. Er is daarom wat hen betreft ook geen aanleiding om in overleg te gaan met bezwaarmakers.

Advies commissie

Wij verzoeken uw commissie een advies uit te brengen over de bezwaarschriften van Linge 55 en Linge 57.

Met vriendelijke groet,

██████████
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
██████████ [@odmh.nl](mailto:info@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 14 februari 2024 07:52
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Document 31

Goedemorgen [REDACTED],

Helder, ik ga dit communiceren richting de bezwaarschriftencommissie. Dank voor je inbreng!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 145 | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 16:27
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Hi Zie hieronder. RO past haar advies niet aan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 253 | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@zuidplas.nl>
Verzonden: maandag 12 februari 2024 13:35
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Goedemiddag [REDACTED],

Ik heb onderstaande mail uitgezet bij onze stedenbouwkundige en intern team RO. De reactie die ik heb ontvangen is als volgt:

Vanuit stedenbouw is het advies van de bezwaarcommissie in overweging genomen, echter komen zij tot de conclusie dat we al een alternatief gegeven hebben om een vergunning te verlenen.

Het advies van stedenbouw was om het plan aan te passen zodat deze dakopbouw dezelfde maatvoering hanteert als de dakopbouwen bij de woningen in de directe omgeving. Het gaat dan om de adressen Linge 53, 59, 63 en 65. Door vast te houden aan deze uitgangspunten waarborgen we een uniforme straatbeeld en verschijningsvorm van dakopbouwen. Indien we deze uitgangspunten loslaten introduceren we een nieuwe vorm van een dakopbouw. Dit is onwenselijk aangezien dit leidt tot een rommelig en onsamenhangend straatbeeld. Daarnaast zorgt een terugliggende dakopbouw voor de juiste schaal van bebouwing en een gelaagdheid van bouwmassa.

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen blijven we bij ons eerdere advies om het plan aan te passen, zodat de uitvoering gelijkend is aan de dakopbouwen bij andere woningen. Er is geen aanleiding om voor deze woningen een uitzondering te maken, aangezien de eerdere genoemde adressen identieke woningen zijn en er sprake is van precedentwerking.

Kortom: er is geen aanleiding om in overleg te gaan met de aanvragers, omdat er al een voorstel wordt aangeboden vanuit stedenbouw waar een akkoord op gegeven kan worden (zie voorwaarde in eerder gegeven RO-advies).

Met vriendelijke groet,

█ | Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Cluster Ruimtelijk Beleid | Team RO
Gemeente Zuidplas
Bereikbaar: ma-vr
T 0180 – 330 300

Van: █ <█@odmh.nl>

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 17:27

Aan: █ <█@zuidplas.nl>

CC: █ <█@odmh.nl>

Onderwerp: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Beste █

Op dit moment worden bezwaarschriften van de familie van █ en █, █ en █ behandeld door de onafhankelijke bezwaarcommissie voor de gemeente Zuidplas in het kader van de geweigerde omgevingsvergunningen voor een dakopbouw op de adressen Linge 55 en 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

Gisteravond 24-01-2024 is de hoorzitting geweest. De commissie heeft geadviseerd om in overleg te gaan, om te bezien of een aanpassing van het bouwplan wel tot een vergunning kan leiden.

Voor het verlenen van de vergunning moet afgeweken worden van het bestemmingsplan. Op 18 juli 2023 heeft RO bijgaand advies afgegeven.

Onderdeel van het overleg is navragen bij RO/ stedenbouw of er nog mogelijkheid is dat er voor initiatiefnemer enige verruiming geboden wordt. Men wil graag een zo groot mogelijk oppervlakte aan de woning toe te voegen, zodat hun gezin er goed kan vertoeven en er ruime slaapkamerruimte gerealiseerd kan worden. Het gaat om een grote verbouwing met veel kosten, die wil men dan ook optimaal benutten.

Initiatiefnemers vragen dus of RO medewerking wil verlenen aan de uitbreiding tot de achtergevel van het bijbehorend bouwwerk. En dus af wil wijken van het afgegeven advies dat het bouwwerk ingekort moet worden met 1,5 meter aan de achterzijde. Men heeft hiervoor het argument dat er geen zicht is vanaf openbaar gebied op de achterzijde van de woning en dus ook niet op een eventuele dakopbouw. Het argument dat de bouwmassa te fors wordt is dan minder relevant. Zie ook onderstaande overzichtsfoto van de achterzijde van dit huizenblok.

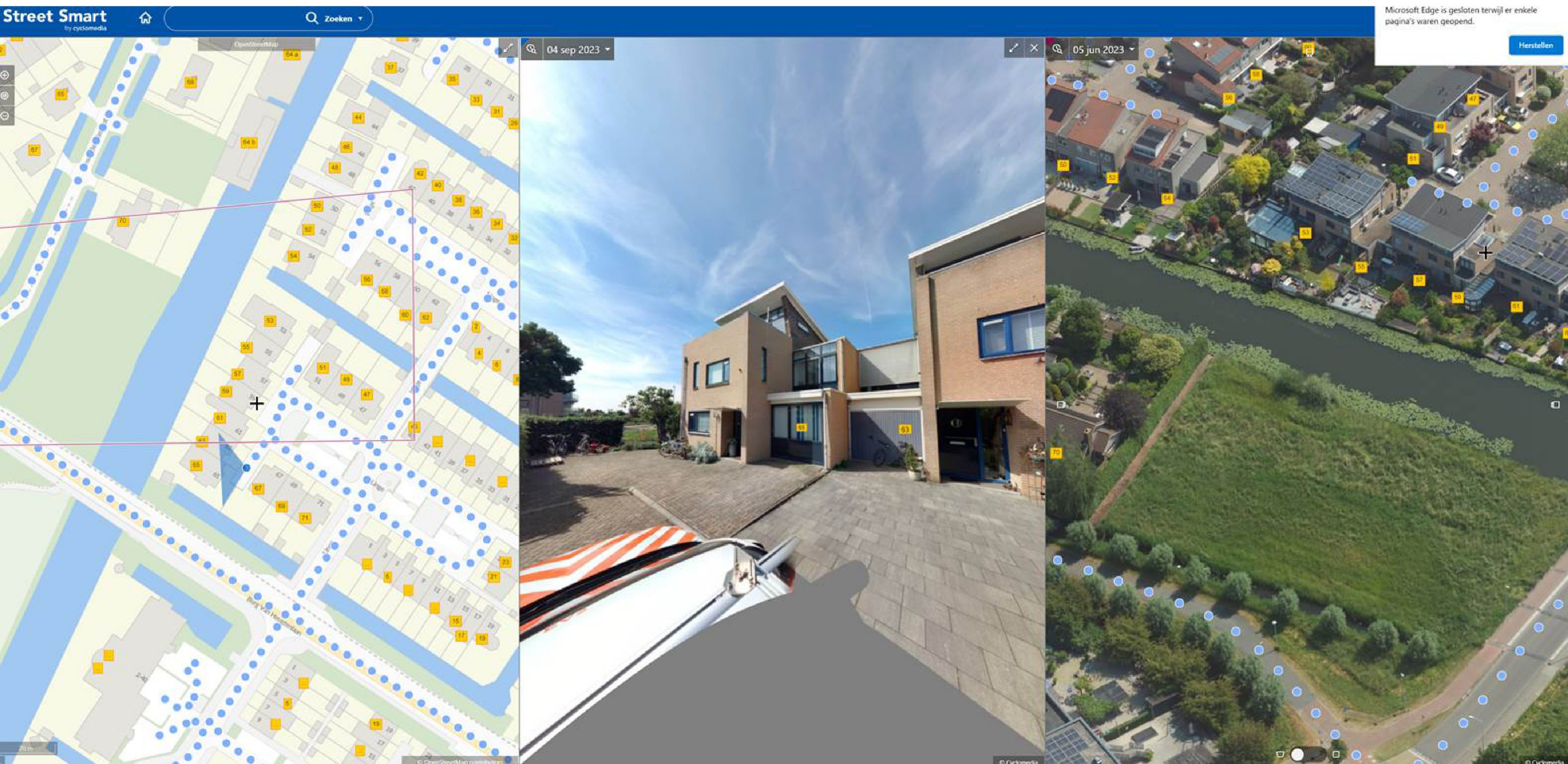
Ook wil men nogmaals inbrengen dat men ook graag tot aan de voorgevel van het onderliggend bouwwerk de dakopbouw wil realiseren en niet 1,5 meter terugliggend.

Men heeft hiervoor 2 argumenten:

1. Het is constructief minder ingrijpend en hierdoor minder duur. Bij een opbouw over de volledige diepte van het bijbehorend bouwwerk kan bij het indelen van de ruimte gebruik gemaakt worden van de bestaande gevelopening naar het platte dak. In geval er 1,5 m terugliggend gebouwd moet worden, zal de doorgang niet passend zijn op hun inrichtingswensen. Het vergroten en / of verplaatsen van de doorgang in de dragende zijgevel brengt extra kosten met zich mee.
2. Is er werkelijk sprake van een forse bouwmassa in ogenschouw nemend dat de garages tussen Linge 55 en 57 reeds geschakeld ten opzichte van elkaar zijn? Omdat de huisnummers 55 en 57 met de garages geschakeld zijn is er naar mening van de initiatiefnemer al minder sprake van een forse bouwmassa, en blijven de woningen los van elkaar ook herkenbaar als geschakelde twee/onder/een kapwoning, ook als deze vanaf de voorgevel van de garage hoger opgetrokken wordt. Zie als voorbeeld hieronder in de streetview de opbouwen bij huisnummers 61 en 63, waarbij ook sprake is van geschakelde voorgevels van de bijbehorende bouwwerken. Is er werkelijk sprake van een forse bouwmassa, indien die opbouwen vanaf de voorgevel waren opgetrokken of zou dit juist een rustiger straatbeeld geven?

Hierbij vraag ik je het RO advies te heroverwegen. Kun je mij binnen 2 weken reactie geven wat de mening van de stedenbouwkundige is, op bovenstaande verzoeken? Dit omwille van de termijn die de bezwaarcommissie de zaak wil aanhouden. Met jullie inhoudelijke reactie gaan we een gesprek met de initiatiefnemer aan.

Ik zet dit adviesverzoek mede uit namens [redacted], die de bezwaarschriften namens het college van B&W van Zuidplas behandeld.



Met vriendelijke groet,

[redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Met vriendelijke groet,

[redacted] - [redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
088 - 54 50 253 | [redacted]@odmh.nl | www.odmh.nl | @ODMIDDENHOLLAND

Werkdagen: ma, wo, do, vr

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [redacted] <[redacted]@zuidplas.nl>

Verzonden: dinsdag 18 juli 2023 15:21

Aan: [redacted] <[redacted]@odmh.nl>

Onderwerp: RO-advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw

Goedemiddag,

Bijgaand het advies m.b.t. bovenstaand dossier. Het is in dit geval van belang dat de initiatiefnemer de dakopbouw aanpast naar die van de burens, dit betekent dat de dakopbouw aan de voor en achterzijde moet worden ingekort. Bij vragen of opmerkingen hoor ik dit graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
Cluster Ruimtelijk Beleid
Team Ruimtelijke Ordening
Bereikbaar: ma-vr
T 0180 – 330 300

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 22 mei 2024 11:45
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Informatie m.b.t. uw bezwaarschrift

Zie onderstaande mailwisseling met betrekking tot Linge 55 en 57 (beroepschrift).
Deze mailwisseling zit niet in de bezwaarzaken zag ik en kan ik nu ook niet meer toevoegen, omdat de zaak al is afgesloten.
Vandaar even per e-mail.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[REDACTED] | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Openingstijden Midden-Hollandhuis: ma - do 08:30 - 17:00, vr 08:30 - 13:00

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: donderdag 15 februari 2024 08:49
Aan: 'Familie [REDACTED]' <[REDACTED]@gmail.com>
CC: [REDACTED]@gmail.com
Onderwerp: RE: Informatie m.b.t. uw bezwaarschrift

Beste [REDACTED]

Dat is correct, dank voor de aanvulling.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda

[REDACTED] | [REDACTED]@odmh.nl | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.

Van: Familie [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 15 februari 2024 08:47
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
CC: [REDACTED]@gmail.com

Onderwerp: Re: Informatie m.b.t. uw bezwaarschrift

Goedemorgen [REDACTED],

Dank voor de mail!

Voor de volledigheid richting [REDACTED] gaf u gisteren telefonisch mede aan dat het RO ook geen reden ziet om hierover een gesprek aan te gaan met [REDACTED] en mij.

Met vriendelijke groet,

Op wo 14 feb 2024 om 12:06 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>:

Beste [REDACTED]

Zojuist heb ik telefonisch contact gehad met [REDACTED] en hem geïnformeerd over het advies van team ruimtelijke ontwikkeling (hierna: RO) over uw (aangepaste) bouwplan. Het is mij niet gelukt om telefonisch contact te krijgen met u, [REDACTED].

Van [REDACTED] begreep ik dat u momenteel op vakantie bent. [REDACTED] heeft mij verzocht om ons telefoongesprek even kort per e-mail te bevestigen naar jullie allebei.

Advies RO

RO heeft aangegeven dat zij bij het eerder gegeven advies blijft en geen reden ziet om hiervan af te wijken.

Bezwaarschriftencommissie

Ik ga het advies formeel delen met de bezwaarschriftencommissie en u zult via hen geïnformeerd worden over het verdere verloop van de behandeling van uw bezwaarschrift.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist

Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omaevinasdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[REDACTED] [@odmh.nl](mailto:[REDACTED]@odmh.nl) | www.odmh.nl | [@ODMIDDENHOLLAND](https://twitter.com/ODMIDDENHOLLAND)

[Omgevingsdienst Midden-Holland draagt bij aan een veilige, duurzame en gezonde leefomgeving.](#)
