

Deeladvies

onderwerp
Vul onderwerp in

datum
29-06-2023

zaaknummer
Z2023-00000085

cluster
Ruimtelijk beleid

behandelend team
Team Ruimtelijke Kwaliteit

behandelaar


advies
Akkoord onder voorwaarden

Toelichting:**Linge 57, Nieuwerkerk aan den IJssel**

De initiatiefnemers van Linge 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 dus is 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 2,5 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.

Wanneer ook de dakopbouwen van Linge 57 en Linge 55 aan de voor- en achterkant 2,5 meter korter worden dan de onderliggende bebouwing past dit beter in de omgeving.

Het stedenbouwkundig advies is akkoord onder voorwaarden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 10:27
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Fatale termijn Linge en 55 57 Nieuwerkerk aan den IJssel gemeld bij gemachtigde en aanvrager

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

Ik heb zojuist de gemachtigde (aannemer van beide burens Linge 55 en 57 NWK) gesproken om als procesbewaker, aan te geven dat 13 september snel nadert en dat we graag vernemen of de aanvrager bereid is de termijn op te schorten, zodat we met elkaar voldoende tijd hebben om te beslissen of er een aangepast plan ingediend gaat worden of dat men vasthoudt aan voorliggend plan en een weigeringsbesluit met een bezwaar kan aanvechten.

De gemachtigde geeft aan dat hij er tussen uit wil. [REDACTED] van Linge 57 heeft een jurist in de arm genomen en zij heeft hem op een zijspoor gezet.

Ik heb vervolgens [REDACTED] gebeld, zij is niet blij met het feit dat [REDACTED] nog geen inhoudelijke reactie heeft kunnen geven. Twee weken leek haar een redelijke termijn. Ze vindt het niet netjes van de ODMH. Zij is niet van plan om als aanvrager de termijn op te schorten. Dit geldt voor haar en haar man, de burens hebben mogelijk een andere mening, deze moet ik zelf maar bellen.

[REDACTED] ook gebeld, hij had gehoopt dat er wel op tijd een inhoudelijke reactie van [REDACTED] binnen zou zijn, zodat hij wel overwogen een beslissing kan maken hoe verder. Op mijn uitleg, dat de teamleider buiten het proces en de deadlines van een aanvraag zit, reageerde hij begripvol. Hij is eigenlijk niet voornemens om op te schorten maar gaat dit overleggen met zijn burens. Hij komt er op terug.

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

Goedemorgen ,

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

Met vriendelijke groet,

Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



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

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

Van: " " <@odmh.nl> **Verzonden:** dinsdag 13 februari 2024 16:27 **Aan:** " " <@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,

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

Goedemiddag ,

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 uniform 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 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.

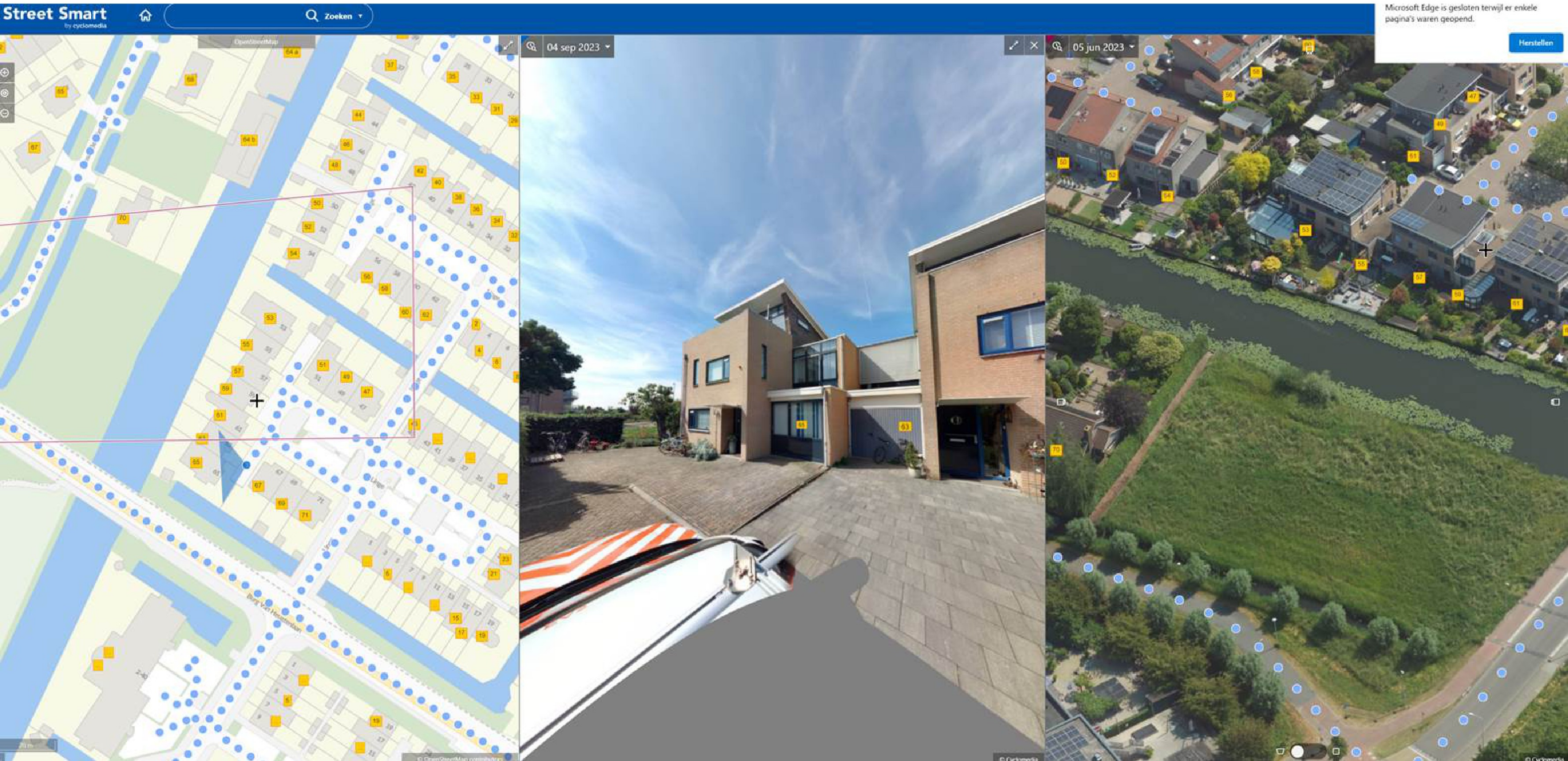
Ook wil men nogmaals inbrengen dat men ook graag tot aan de voorgevel van het onderliggend bouwwerk de dakopbouw wil realiseren en niet 1,5 meter terugliggend.

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 behandelt.



Met vriendelijke groet,

[redacted] - [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
[redacted] | [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 bureu, 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]"
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 07:30
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: lijst openstaande adviesaanvragen RO Zuidplas

Mooi er wordt dus wel aan gewerkt ☐

Ik wacht het advies dan inderdaad even af.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [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.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 09:30
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: lijst openstaande adviesaanvragen RO Zuidplas

De Linge 55 en 57 komt er als het goed is binnenkort aan want die is dinsdag besproken. De behandelaar was alleen ziek.

[REDACTED]

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, di, wo, do

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 08:57
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: lijst openstaande adviesaanvragen RO Zuidplas

Dankjewel, dit is een handig overzicht.

FY [REDACTED] is intussen afgerond en akkoord ook op parkeren.

Ik mis nog Linge 55 en Linge 57 NWK de opbouwen op de garage. Dit deelproces is 21-06 uitgezet. Wil jij deze volgende week meenemen? Dankjewel!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [REDACTED]

Vergunningverlener
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, wo, do, vr

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

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@odmh.nl](mailto:[REDACTED]@odmh.nl)>

Verzonden: woensdag 5 juli 2023 15:50

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@odmh.nl](mailto:[REDACTED]@odmh.nl)>

Onderwerp: lijst openstaande adviesaanvragen RO Zuidplas

Hoi [REDACTED],

De lijst kun je vinden:

<< Afdelingsdata (G:) > BWT > Overleggen > Gemeenten > Zuidplas > Omgevingsoverleg > 2023 > overzichten

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

Werkdagen: ma, di, wo, do

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

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: vrijdag 15 september 2023 12:14
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Linge 55 en 57
Bijlage(n): Brief Linge 55 nwk.docx

Hi [REDACTED],
Cc [REDACTED],

Hierbij mijn brief zoals ik denk dat we kunnen antwoorden op de 'klacht' van 27 augustus van aanvragers Linge 55 en 57 in NWK.

Ik heb hierbij mijn mening gegeven over de ongelukkige formulering van de afrondingsbrief, een beschrijving van het proces en het gesprek tussen aanvragers, [REDACTED] en mij.

Ik heb gebruik gemaakt van [REDACTED] schrijven.

Hopelijk heb je hiermee een kapstok om snel naar de aanvragers te reageren, omdat ze maar 2 weken uitstel op de fatale termijn hebben gegeven. Eigenlijk moet deze week het besluit weg.

Hoor graag wat je ervan vindt....

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - [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.

Beste [REDACTED]

Met deze mail antwoord ik op uw schrijven van 27 augustus 2023. U bent teleurgesteld en heeft ongenoegen over de behandeling van uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor een dakopbouw op het adres Linge 55 in Nieuwerkerk aan den IJssel, ingediend op 7 juni 2023.

Wat vooraf gegaan is

Voorafgaand aan deze aanvraag heeft u via de mail op 22 april 2022 een informatieverzoek ingediend. Er is summier toelichting gegeven bij de vraag of een opbouw over de gehele lengte van de garage volgens het bestemmingsplan mag.

Op bovenstaande vraag is door de ODMH in een brief d.d. 4 mei 2022 gereageerd met een algemeen geformuleerd antwoord. Onder het kopje Resultaat van onze globale toets is genoteerd dat het verzoek in overeenstemming is met de regels van het bestemmingsplan. Dit is genuanceerd in de volgende alinea met de woorden "Indien uw bouwplan voldoet aan deze regelgeving dan past de bouwplans binnen het bestemmingsplan". Dit is geen ondubbelzinnige communicatie naar u geweest.

Verkeerde verwachting

Hierdoor bent u, blijkt nu, ervan uitgegaan dat het bouwplan al volledig getoetst en passend binnen het bestemmingsplan 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. Er heeft dus geen toets op bouw- en of goothoogte plaatsgevonden.

De procedure van vergunningsaanvraag

Bij het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag, op 7 juni 2023, heeft u bouwtekeningen van de te realiseren dakopbouw toegevoegd. Deze zijn volledig getoetst aan het bestemmingsplan. Aan de hand van de bouwtekeningen is er geconcludeerd dat de goothoogte van de dakopbouw te hoog is en dat het bouwplan hiermee strijdig is aan het bestemmingsplan.

De procedure is dan dat het bouwplan wordt voorgelegd aan de afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke ordening. Deze hebben geadviseerd zoals u kunt lezen in de mail van 19 juli j.l.

In het gesprek op 18 augustus 2023 met u, uw burens, uw aannemer en twee van mijn medewerkers, hebben mijn medewerkers hun visie op het interpreteren van het bestemmingsplan in combinatie met uw bouwplan gegeven. U en uw burens hebben een andere visie. Het was partijen duidelijk dat deze visies niet op één lijn te krijgen zijn.

Het is niet zo dat het plan in eerste instantie was goedgekeurd en nu in tweede instantie niet meer passend is, zoals u aangeeft in uw schrijven. Het is zo dat uw plan in april 2022 niet voldoende onderbouwd is geweest met schetsen waardoor er een globale, niet volledige toets is uitgevoerd. En ook is de communicatie in de afrondingsbrief niet duidelijk geweest.

Hoe verder?

Wij vinden het jammer dat door de summiere, onduidelijke, niet ondubbelzinnige communicatie naar aanleiding van uw vraag in april 2022, bij u de verwachting is ontstaan dat uw bouwplans wel passend is binnen het bestemmingsplan. We begrijpen de teleurstelling dat u gedurende de behandeling van uw vergunningsaanvraag het advies kreeg dat u het bouwplan moet aanpassen.

We zien het als leerpunt dat de communicatie bij informatieverzoeken naar de burgers duidelijker moet en werken hier iedere dag aan.

Verder is sinds enige tijd in de brief zoals u in mei 2022 hebt ontvangen een aanvulling opgenomen dat de beantwoording van het informatieverzoek geen besluit is en dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend.

Omdat de afrondingsbrief van 4 mei 2022 ook geen besluit is, kunt u er ook geen rechten aan ontlenen.

De fatale termijn om een besluit te nemen omtrent de vergunningsaanvraag procedure nadert. We hebben tot 27 september om een besluit te maken. We vragen u dan ook zo spoedig mogelijk aan de vergunningverlener [REDACTED] te laten weten of u uw bouwplan wilt aanpassen op het advies van de afdeling Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening en dat de aanvraag verder beoordeeld wordt óf dat u kiest om bezwaar te maken op een weigeringsbesluit op de aangevraagde omgevingsvergunning met het voorliggende bouwplan over de gehele diepte van de garage.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 7 september 2023 13:18
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Linge 55 en 57

Hi [REDACTED]
[REDACTED]

Ik zie dat je bezig bent met de reactie naar aanvragers Linge 55 en 57 in NWK.

Laat je me weten wat te doen, gezien het feit dat ze nog steeds geen opschorting hebben gevraagd. En volgende week woensdag 13-09 de uiterste reactietermijn vervalt. We willen geen vergunning van rechtswege. Ik ben maandag en dinsdag zeer beperkt beschikbaar (cursus en PT), dus wil uiterlijk morgen een weigeringsbesluit klaar maken indien nodig.

Hoor graag, je kan me ook bellen!

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]"
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 07:05
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Linge 55 en Linge 57

Goede morgen [REDACTED],

Ik ga beide huiseigenaren vandaag aangeven dat ik iets langer nodig heb om met een reactie te komen.
 [REDACTED] zal vandaag contact opnemen met de aannemer (aanpassen plan) en zo nodig as. maandag i.v.m. verstrijken termijn een weigering versturen.

Ik weet niet hoelang [REDACTED] uit de roulatie is (hoop kort) maar lukt het anders iemand anders om met een reactie kan komen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Teamleider
 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: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 17:12
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>; [REDACTED] <jvanspengen-[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Linge 55 en Linge 57

Hoi [REDACTED],

Zie bijlages. Betreft Linge 57 [REDACTED] en Linge 55 [REDACTED]

Je bent als het goed is op de hoogte, kan jij mij helpen aan een juridische dichtgetimmerd antwoord.
 Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Teamleider
 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: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 28 september 2023 07:45
Aan: "'Bagbeheer'" <Bagbeheer@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Linge 57 NWK plaatsen dakopbouw 2023-00007208

Beste collega,

Deze vergunning is geweigerd.

De aanvrager is verzocht het bouwplan aan te passen, als gevolg van een RO advies, dit heeft niet plaatsgevonden. Daarom wordt er vooralsnog geen dakopbouw geplaatst.

Dit voor u ter informatie

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - de Kramer
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.

Van: Bagbeheer <Bagbeheer@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 28 september 2023 07:39
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Linge 57 NWK plaatsen dakopbouw 2023-00007208

[REDACTED]
Informatiebeheerder BAG/Applicatiebeheerder DDS



T 0180 330 465 E [REDACTED]@zuidplas.nl | www.zuidplas.nl
Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Locatie/bezoekadres Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: Bagbeheer
Verzonden: donderdag 28 september 2023 07:37
Aan: [REDACTED]@odmh.nl
Onderwerp: Linge 57 NWK plaatsen dakopbouw 2023-00007208

Aanvraag is relevant voor de BAG

[REDACTED]
Informatiebeheerder BAG/Applicatiebeheerder DDS



gemeente
Zuidplas

T 0180 330 465 E @zuidplas.nl | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Locatie/bezoekadres Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 28 september 2023 07:45
Aan: "'Bagbeheer'" <Bagbeheer@zuidplas.nl>
Onderwerp: RE: Linge 57 NWK plaatsen dakopbouw 2023-00007208

Beste collega,

Deze vergunning is geweigerd.

De aanvrager is verzocht het bouwplan aan te passen, als gevolg van een RO advies, dit heeft niet plaatsgevonden. Daarom wordt er vooralsnog geen dakopbouw geplaatst.

Dit voor u ter informatie

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.

Van: Bagbeheer <Bagbeheer@zuidplas.nl>
Verzonden: donderdag 28 september 2023 07:39
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: FW: Linge 57 NWK plaatsen dakopbouw 2023-00007208

[REDACTED]
Informatiebeheerder BAG/Applicatiebeheerder DDS



T 0180 330 465 E [REDACTED]@zuidplas.nl | www.zuidplas.nl
Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Locatie/bezoekadres Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: Bagbeheer
Verzonden: donderdag 28 september 2023 07:37
Aan: [REDACTED]@odmh.nl
Onderwerp: Linge 57 NWK plaatsen dakopbouw 2023-00007208

Aanvraag is relevant voor de BAG

[REDACTED]
Informatiebeheerder BAG/Applicatiebeheerder DDS



gemeente
Zuidplas

T 0180 330 465 E @zuidplas.nl | www.zuidplas.nl

Gemeentehuis Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Locatie/bezoekadres Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Ingediende aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	7847105
Aanvraagnaam	Aanvraag Dakopbouw Linge 57
Uw referentiecode	-
Ingediend op	07-06-2023
Soort procedure	Reguliere procedure
Projectomschrijving	Het door een aannemersbedrijf laten plaatsen van een dakopbouw op onze woning. Wij hebben hiervoor een voortoetsing gedaan bij ODMH waarvan de afrondingsbrief informatieverzoek met kenmerk 2022105836 is bijgevoegd.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Constructieve veiligheid
Bijlagen n.v.t. of al bekend	n.v.t.
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Zuidplas
Bezoekadres:	Raadhuisplein 1 NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Postadres:	Postbus 100 2910 AC NIEUWERKERK AAN DEN IJSSEL
Telefoonnummer:	0180 330300
Faxnummer:	0180 330399
E-mailadres:	
Website:	http://www.zuidplas.nl/
Bereikbaar op:	maandag t/m vrijdag van 09:00 uur tot 15:00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht

- ☒ Man
☐ Vrouw
☐ Niet bekend

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

A dark grey rectangular box redacting personal data, with a small blue 'J' icon in the bottom right corner.

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

A large dark grey rectangular box redacting address data, with a small blue 'J' icon in the bottom right corner.

3 Correspondentieadres

Adres

A dark grey rectangular box redacting correspondence address data, with a small blue 'J' icon in the bottom right corner.

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

A dark grey rectangular box redacting contact data, with a small blue 'J' icon in the bottom right corner.

Gemachtigde

1 Persoonsgegevens gemachtigde

Geslacht

- ☒ Man
☐ Vrouw
☐ Niet bekend

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

J

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

J

3 Correspondentieadres

Adres

J

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

J

5 Akkoordverklaring

Akkoordverklaring

- ☒ Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld, dat ik correspondentie over mijn aanvraag/melding wil ontvangen op het door mij opgegeven e-mailadres of op het door mij opgegeven adres van de berichtenbox en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.



Locatie

1 Adres

Postcode	2911EJ
Huisnummer	57
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Linge
Plaatsnaam	Nieuwerkerk aan den IJssel
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☒ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders
-----------------------------------	---



Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft het bouwwerk een drijvend object? ☐ Ja ☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen? ☐ Ja ☒ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing? ☐ Het wordt geheel vervangen ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting -

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd? ☐ Ja ☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen? Bijgebouw

Naam van het bijgebouw of bouwwerk garage/berging

5 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

6 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 26

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 26

7 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	baksteen	als bestaande woning
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	geemailleerd glas	Ral 7043 grijs
- Voegwerk	voegspecie	als bestaande woning
Kozijnen	hout	als bestaande woning
- Ramen	hout	als bestaande woning
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Balkonhekken	-	-
Dakgoten en boeidelen	Keralit	Ral 9001 (crème wit)
Dakbedekking	EPDM	zwart

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

-

8 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Foto Bestaande Situatie	Foto_Linge_55_-57.PNG	Anders	07-06-2023	In behandeling
afrondingsbrief informatieverzoek	Document_20221-14552_Afrondingsbrief_informatieverzoek_04052023.pdf	Anders	07-06-2023	In behandeling
Aanvraagtekeningen (Linge 57)	Aanvraagtekeningen_nr_57_1005-2023.lite.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Welstand Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties	07-06-2023	In behandeling
Rc-Berekening HSB-gevel	Rc_Berekening_-HSB_gevel_10052-023.pdf	Kwaliteitsverklaringen	07-06-2023	In behandeling
Rc-berekening voorzetwand-metselwerk	Rc_Berekening_-voorzetwand_metselwerk_1005202-3.pdf	Kwaliteitsverklaringen	07-06-2023	In behandeling
Rc-Berekening platdak	Rc_Berekening_-Platdak_1005202-3.pdf	Kwaliteitsverklaringen	07-06-2023	In behandeling
ventilatie balans berekening	ventilatieberekening_nr57_100-52023-.lite-.pdf	Gezondheid	07-06-2023	In behandeling
Duco Ventilatiooroster Attest	Duco_Ventilatioorosters_Attest_061-02021-.pdf	Kwaliteitsverklaringen	07-06-2023	In behandeling



Kosten

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de geschatte kosten in 46500
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten 46500
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Situatie

1:500

Kadastrale Gemeente:

Nieuwerkerk aan den IJssel

Sectie:

A

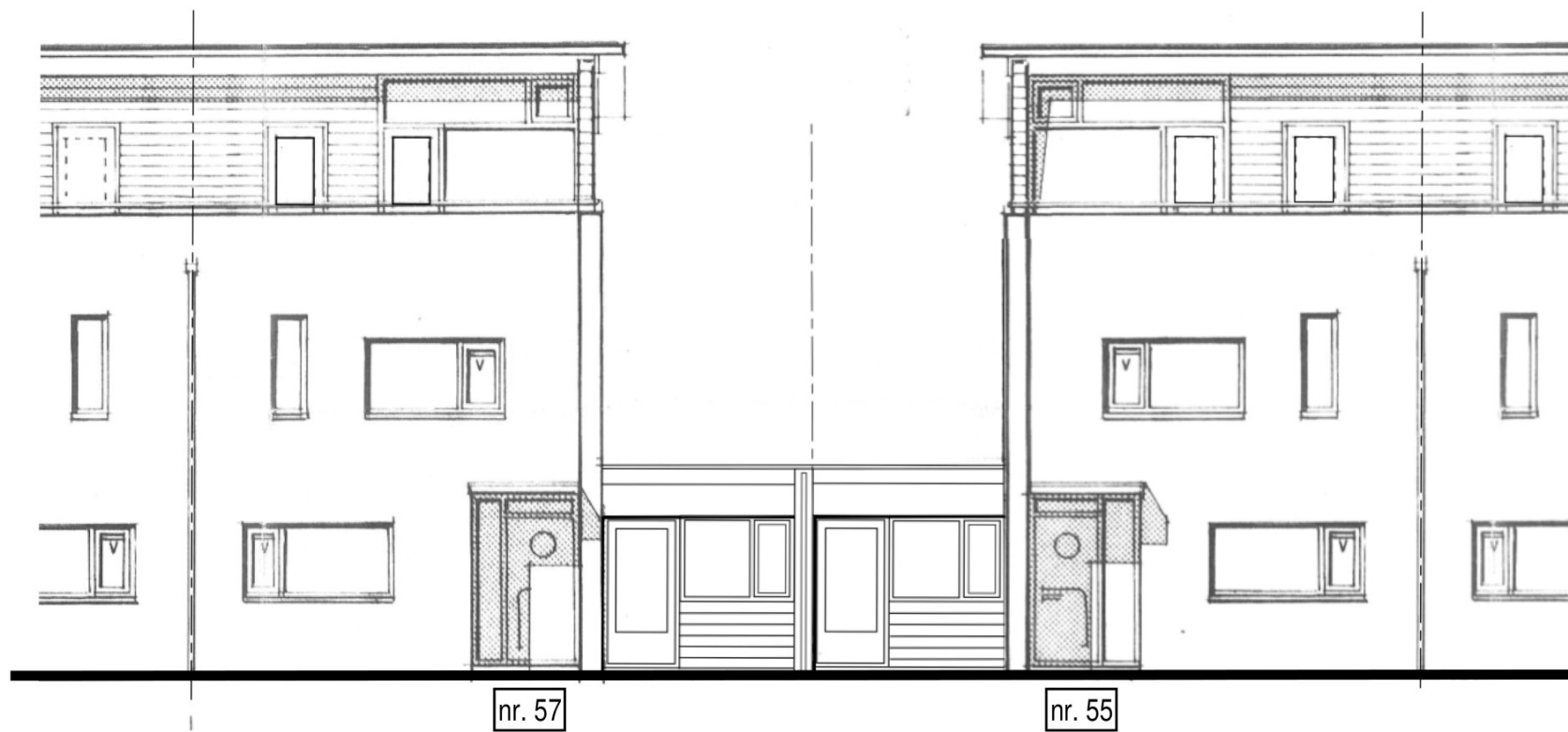
Perceel:

5994

werknr.	
bladnr.	1.
schaal	1: 500 / 1:100
	1:50 / 1:10
form.	A-3

Plan voor het maken van een opbouw op woning aan de Linge 57 in Nieuwerkerk aan den IJssel
werk:
Aanvraagtekeningen
blad:

get.:	
d.d.:	10 mei 2023
A.	
B.	
C.	
D.	
E.	



Bestaande Voorgevel

1:100



Nieuwe Voorgevel

1:100



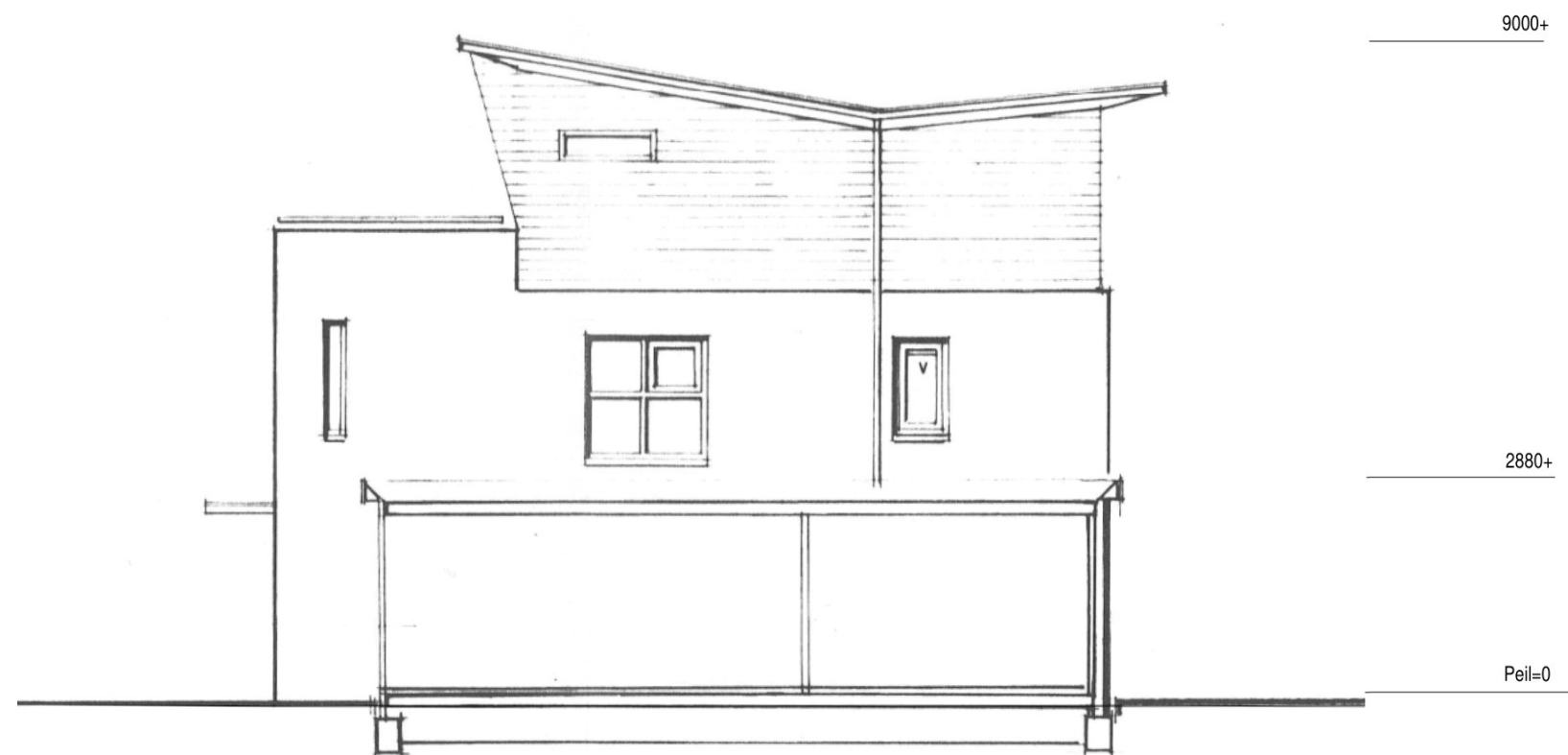
Bestaande Achtergevel

1:100



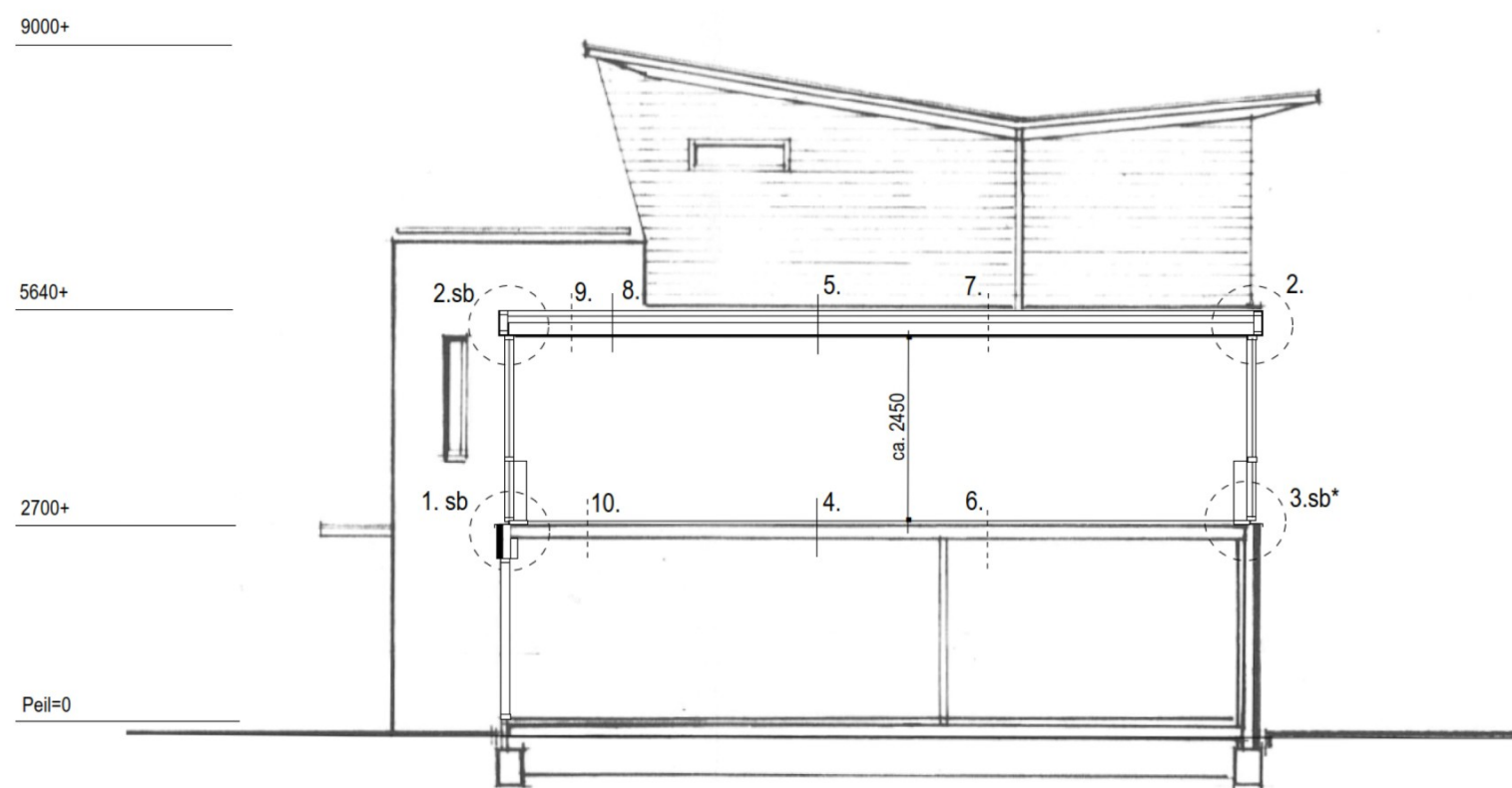
Nieuwe Achtergevel

1:100



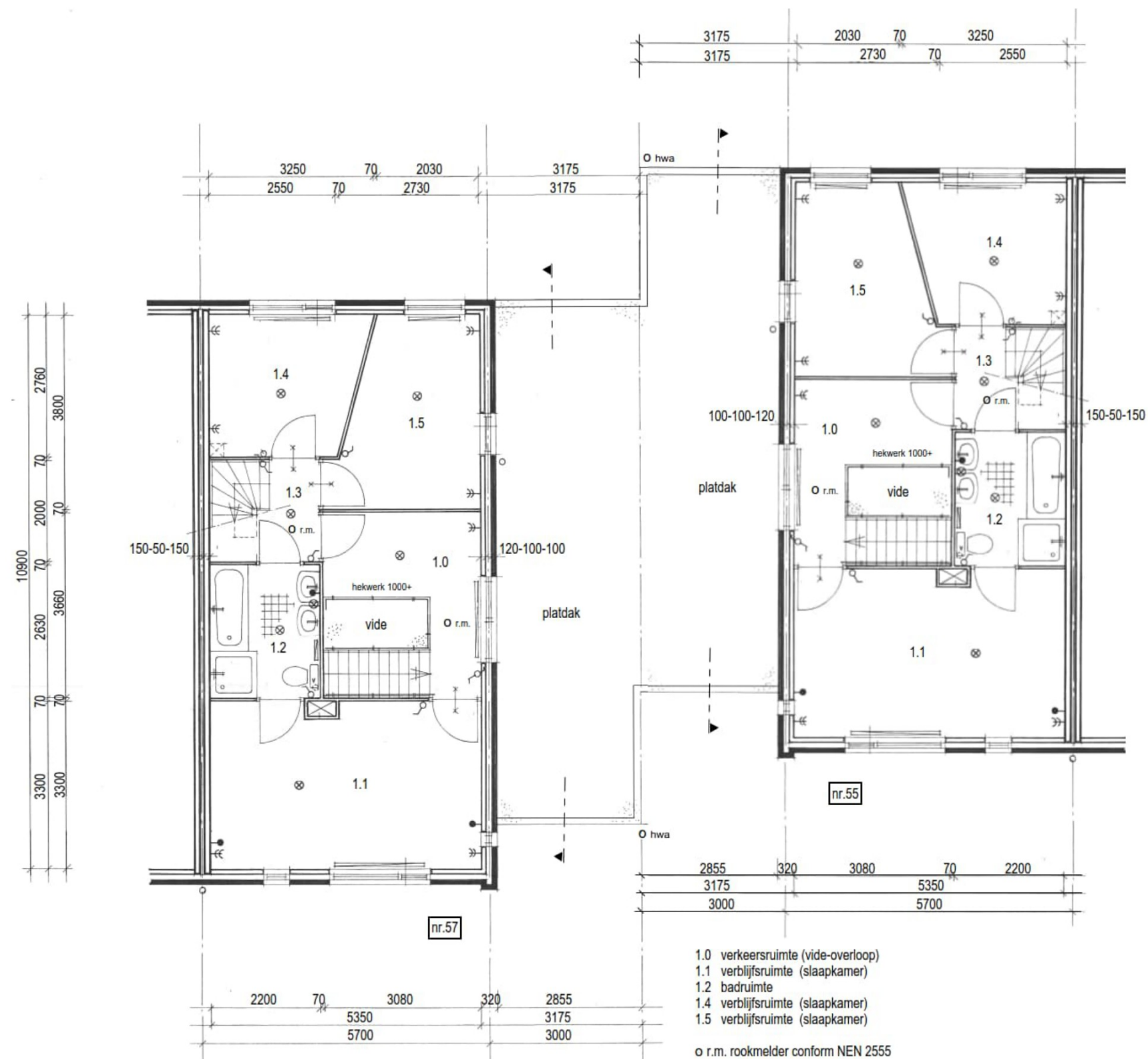
Bestaande Doorsnede (nr. 57)

1:100

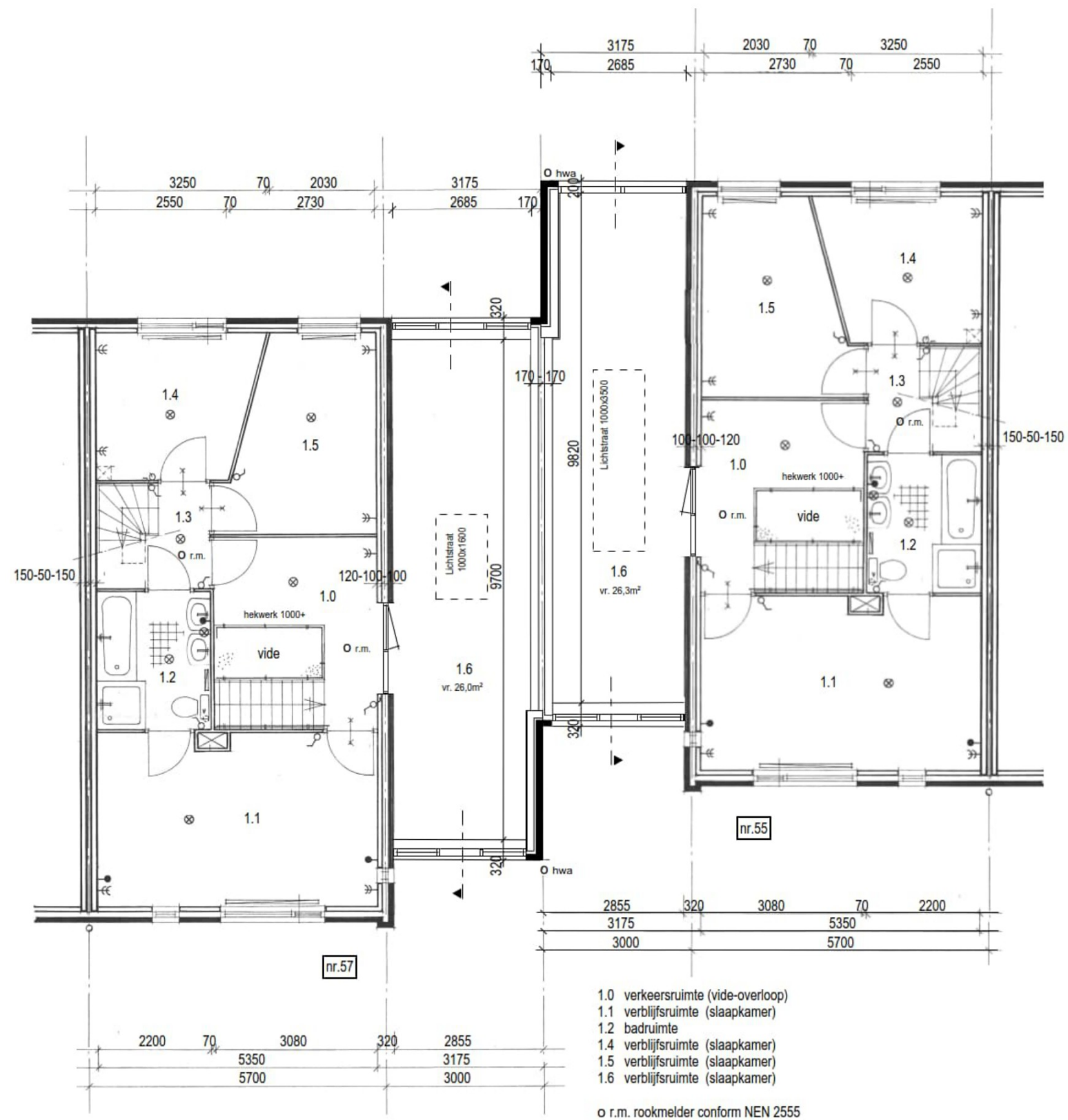


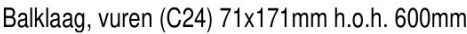
Nieuwe Doorsnede (nr. 57)

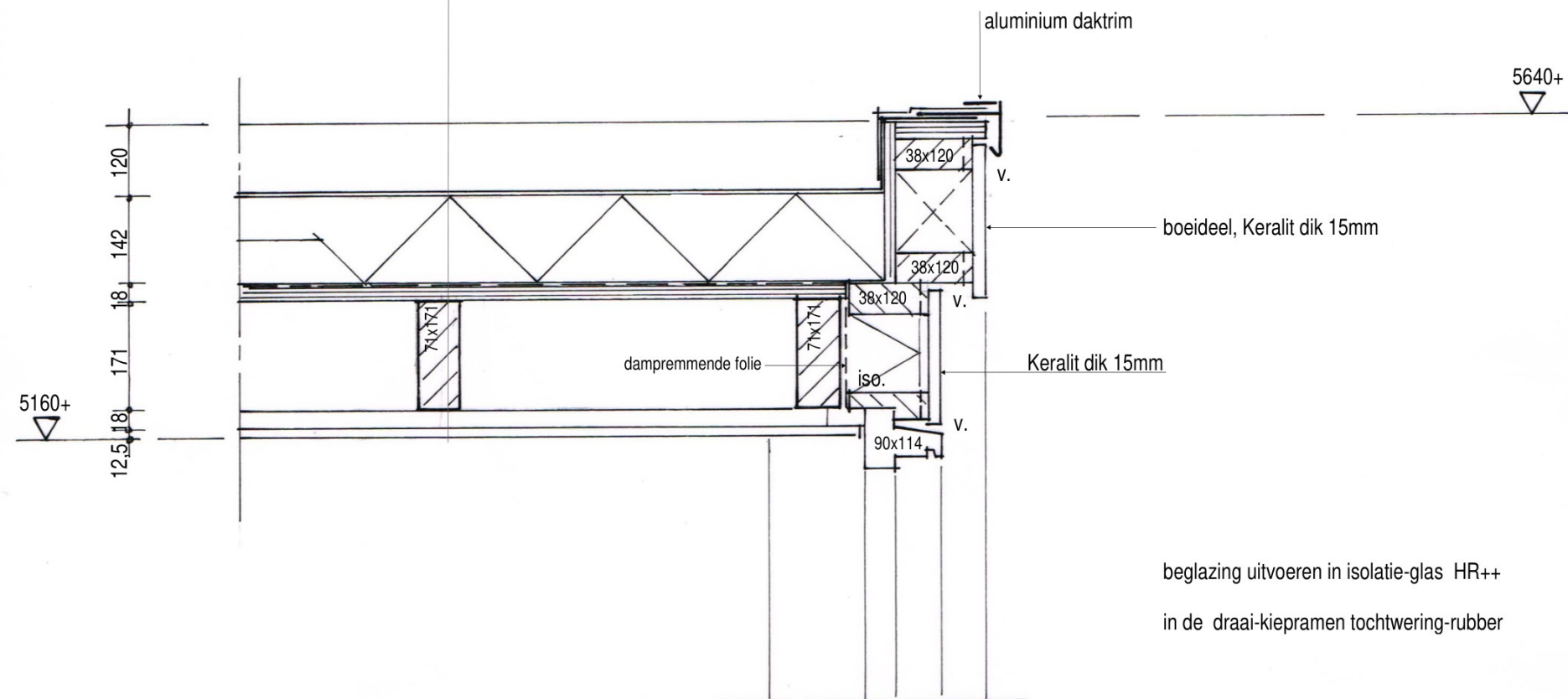
1:100



Bestaande Plattegrond Verdieping

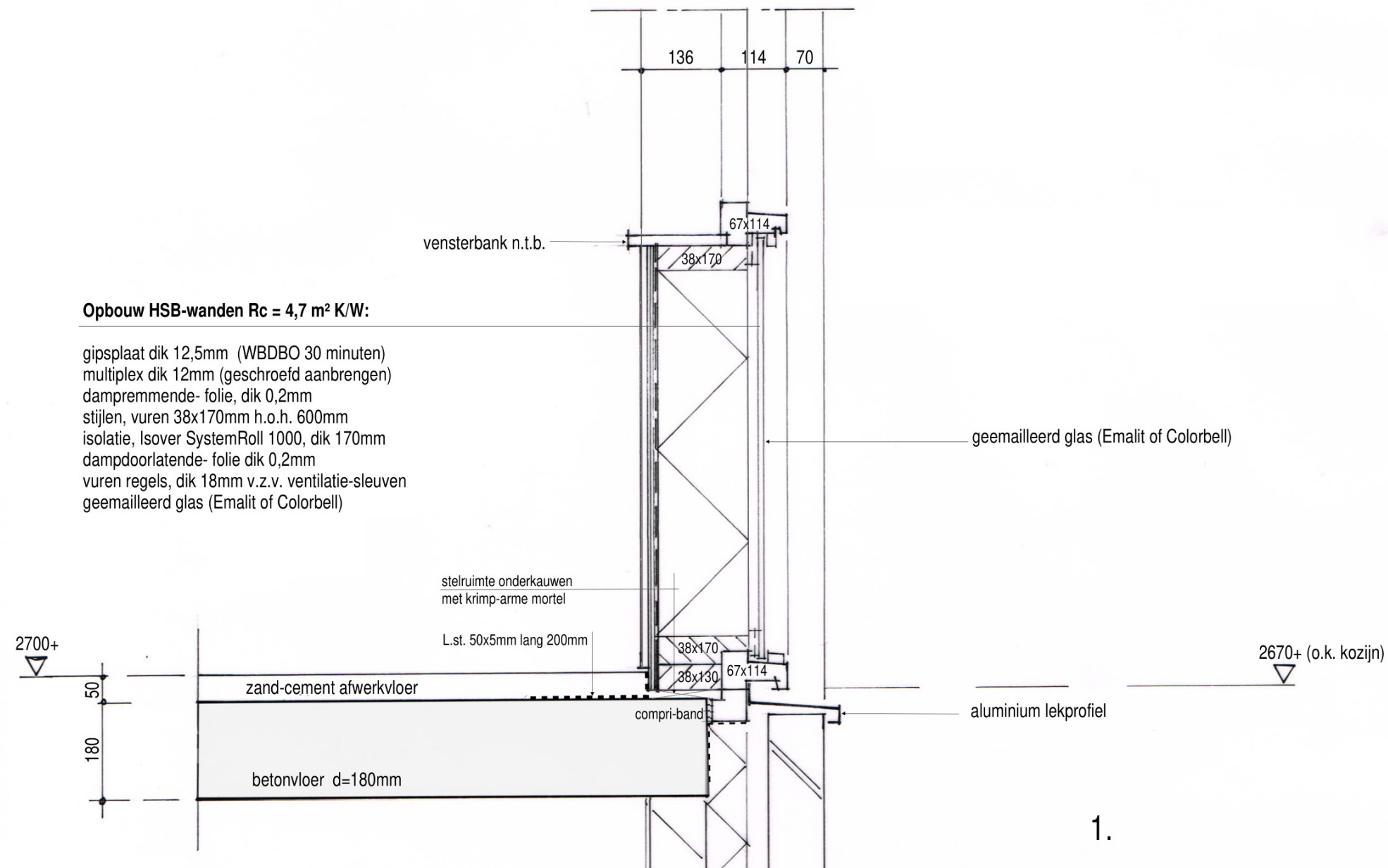


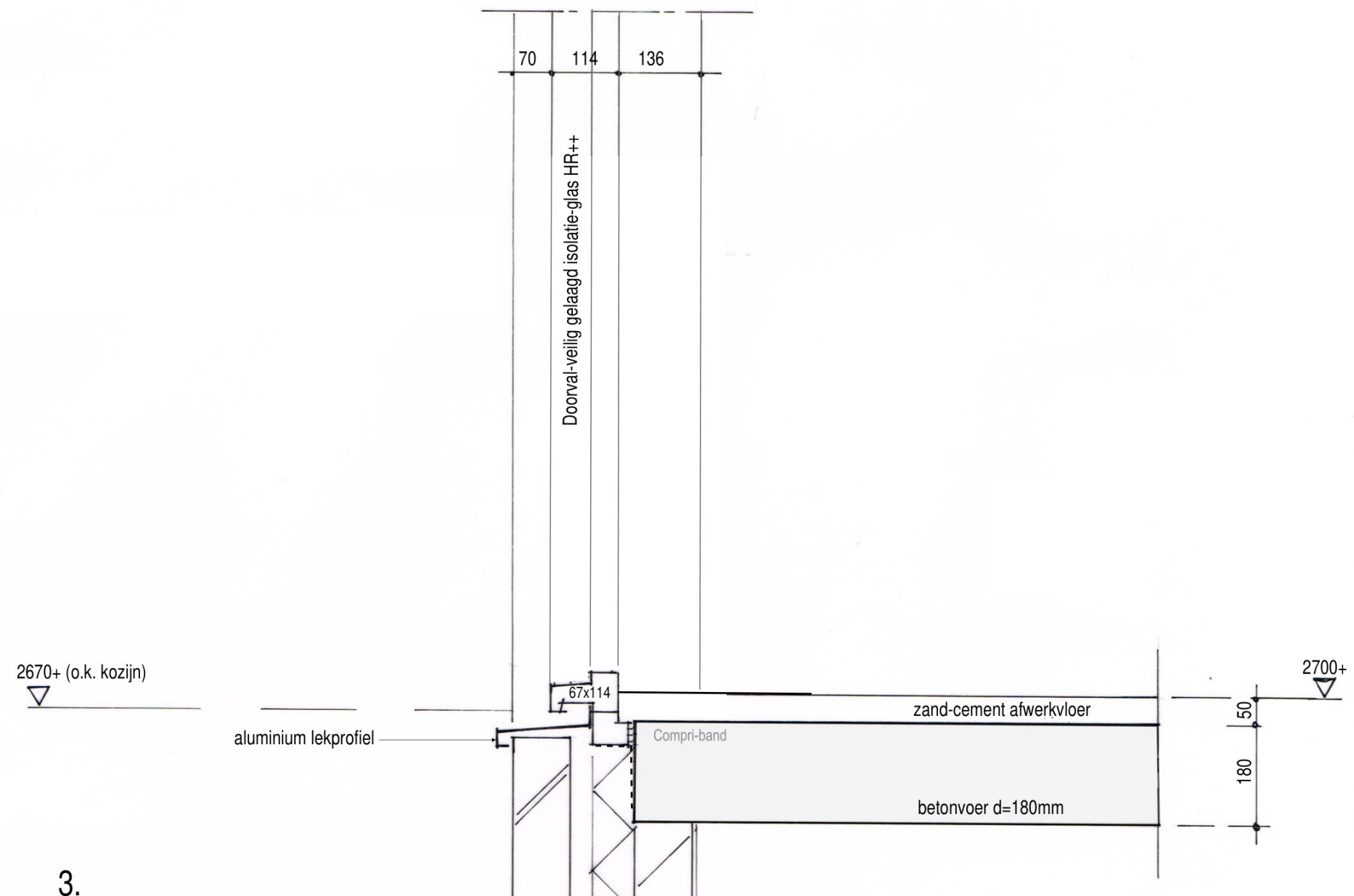
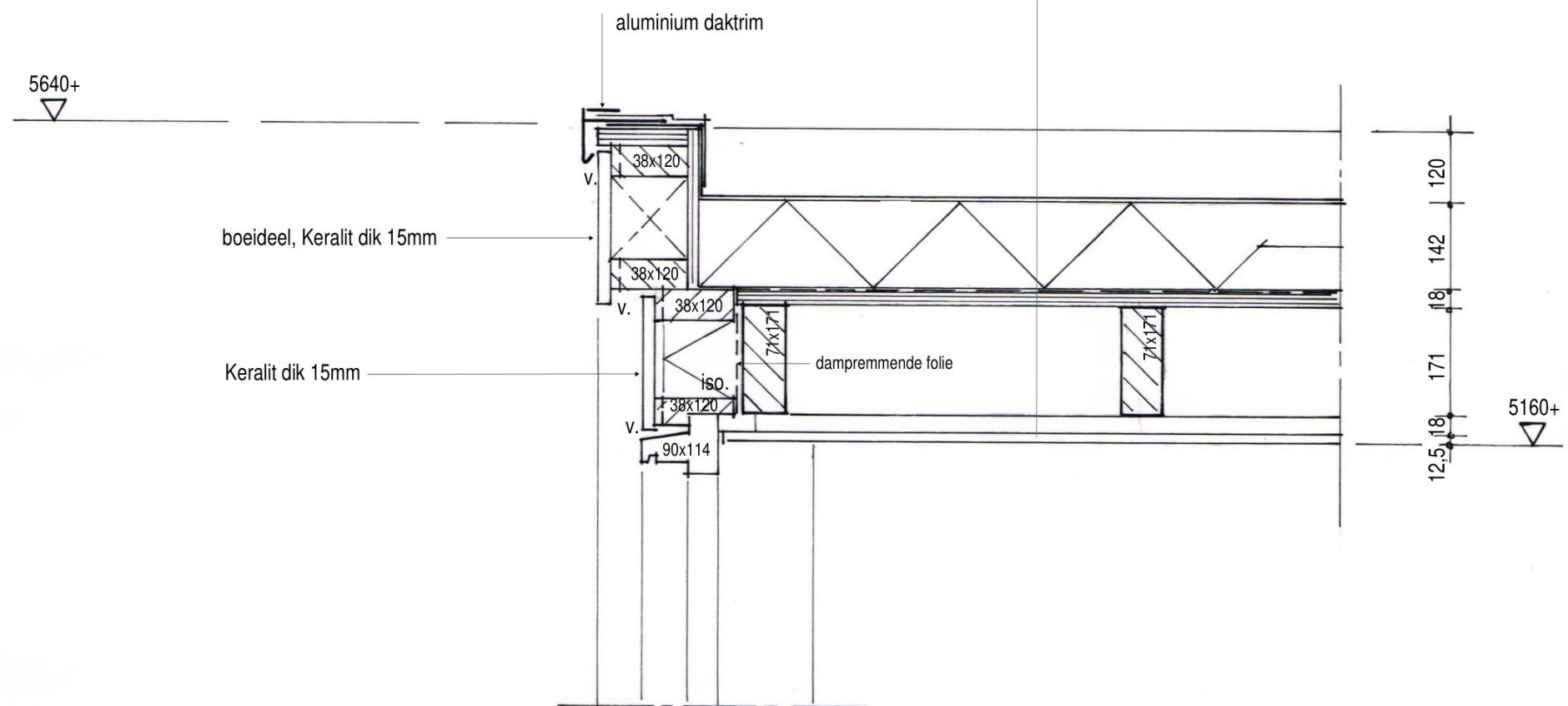




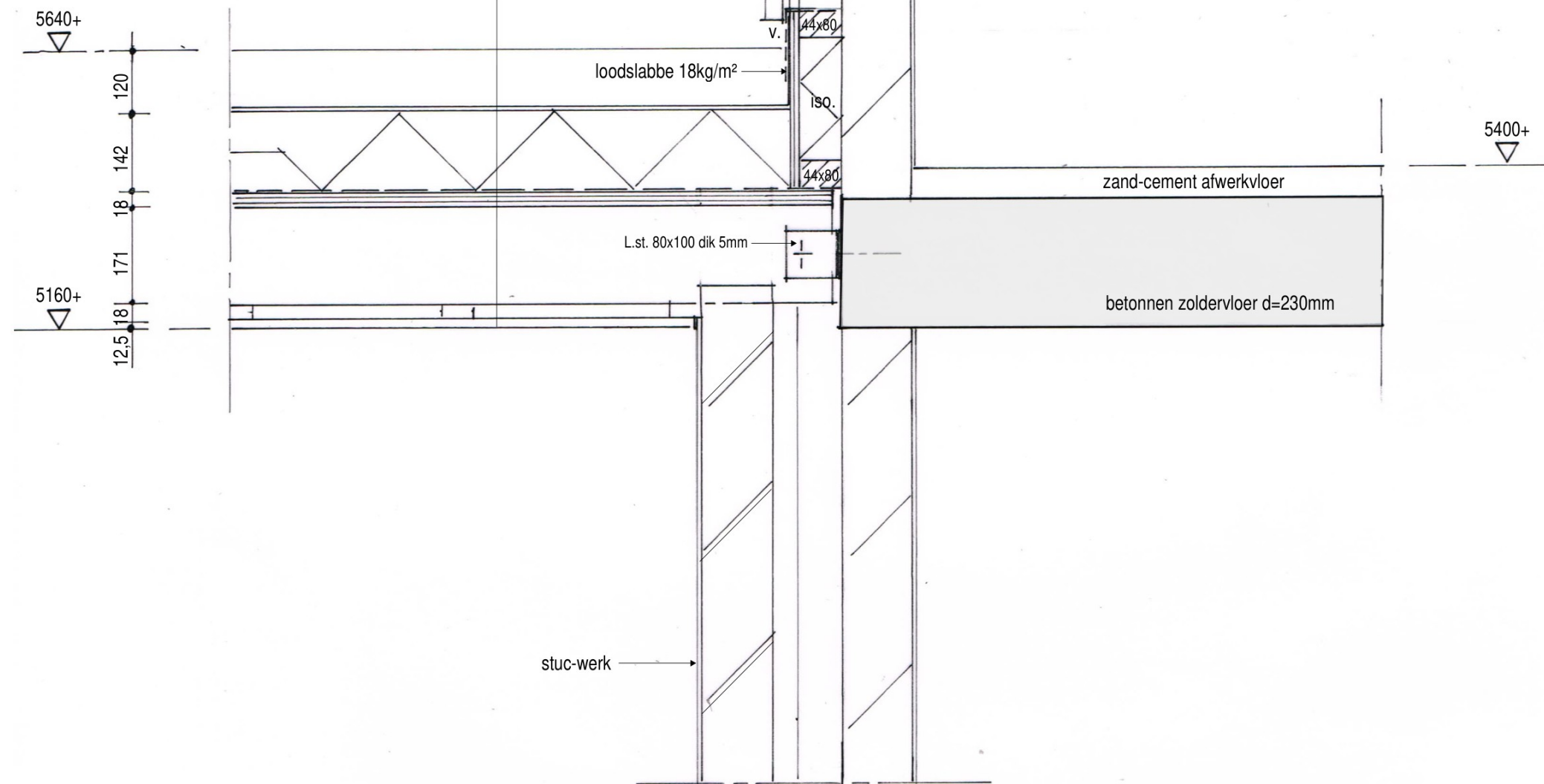
Opbouw HSB-wanden Rc = 4,7 m² K/W:

gipsplaat dik 12,5mm (WBDBO 30 minuten)
multiplex dik 12mm (geschroefd aanbrengen)
dampremmende- folie, dik 0,2mm
stijlen, vuren 38x170mm h.o.h. 600mm
isolatie, Isover SystemRoll 1000, dik 170mm
dampdoorlatende- folie dik 0,2mm
vuren regels, dik 18mm v.z.v. ventilatie-sleuven
geemailleerd glas (Emalit of Colorbell)

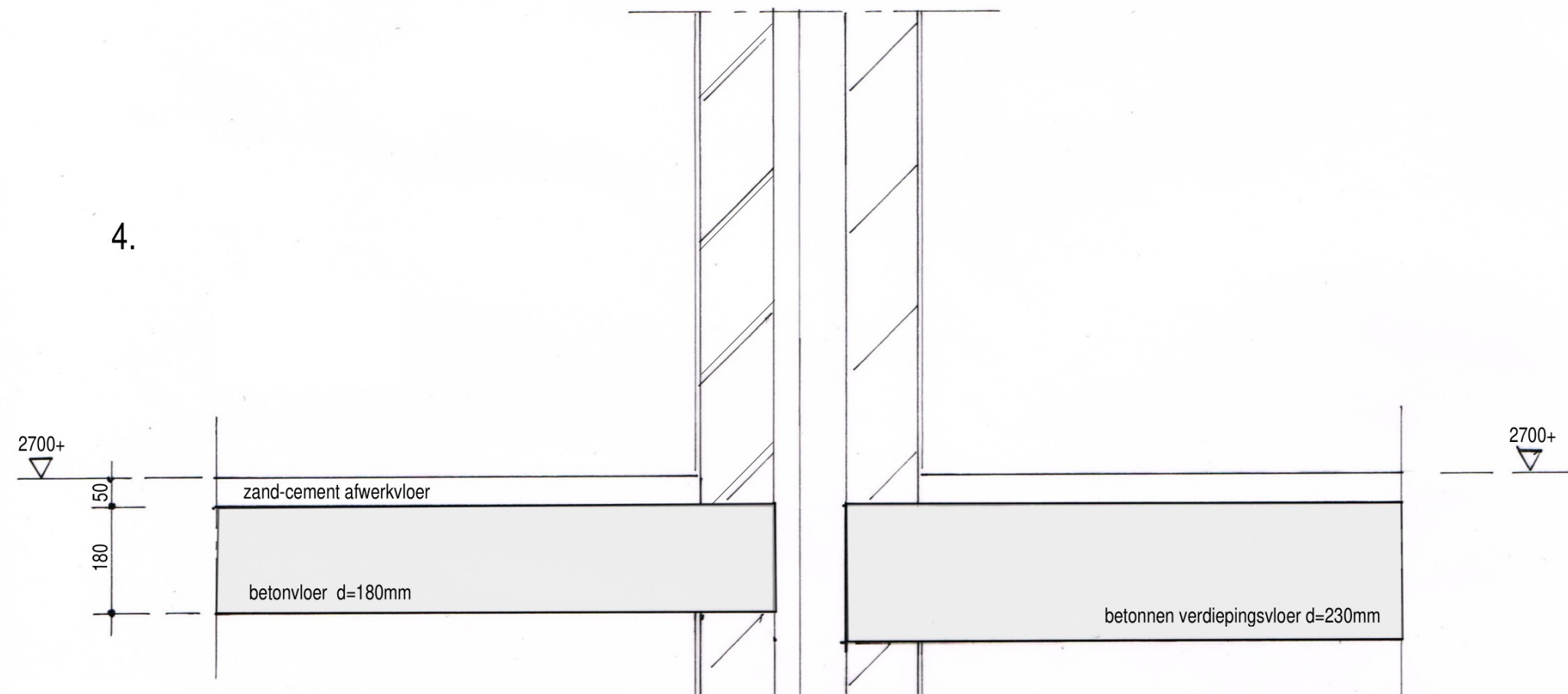




balakaag vuren 71x1171mm h.o.h. 610mm
dampremmende folie, dik 0,2mm
rachels vuren 18x46mm h.o.h. 400mm
gipskartonplaat / Gyproc o.g. dik 12,5mm (WBDBO 30 min.)



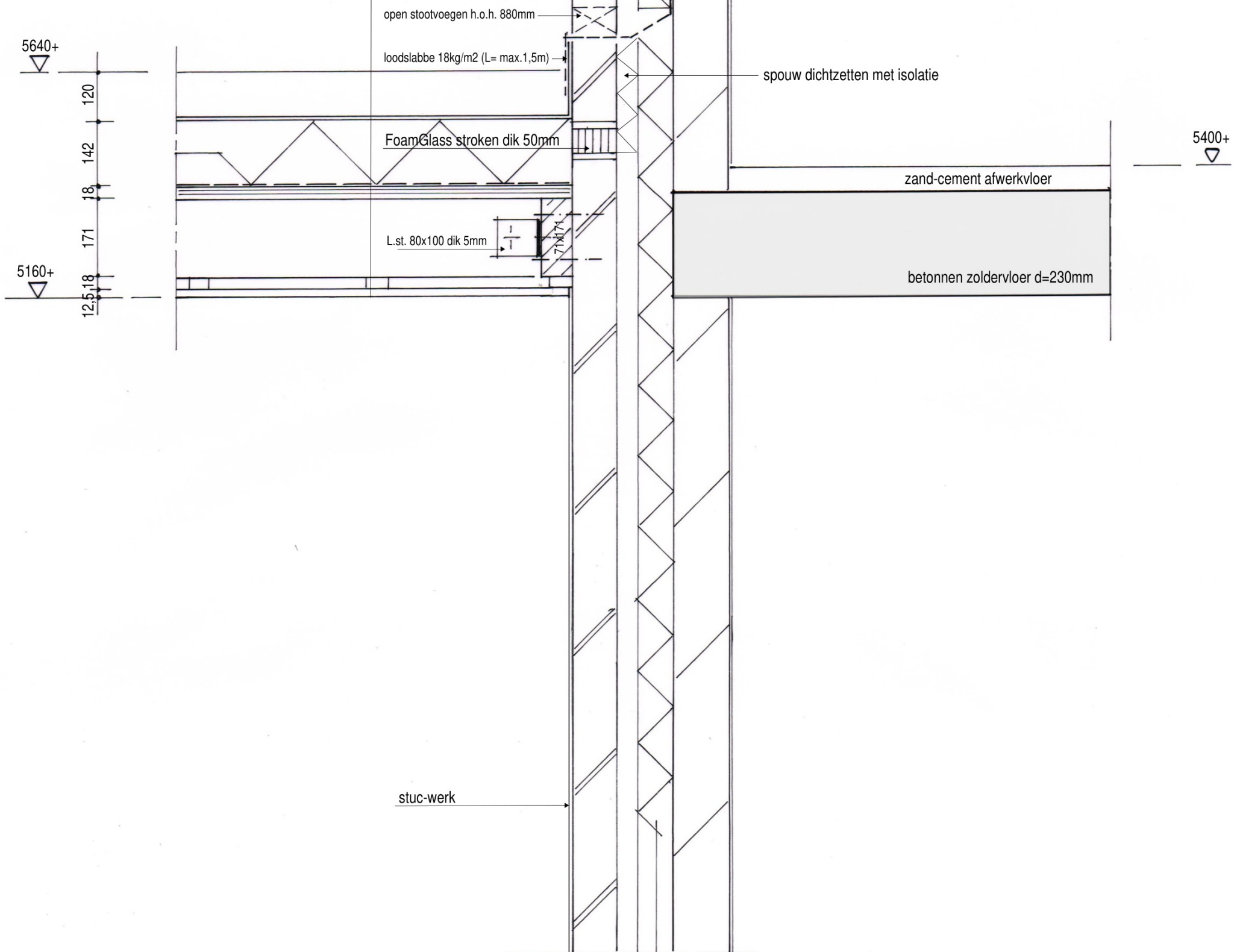
4.

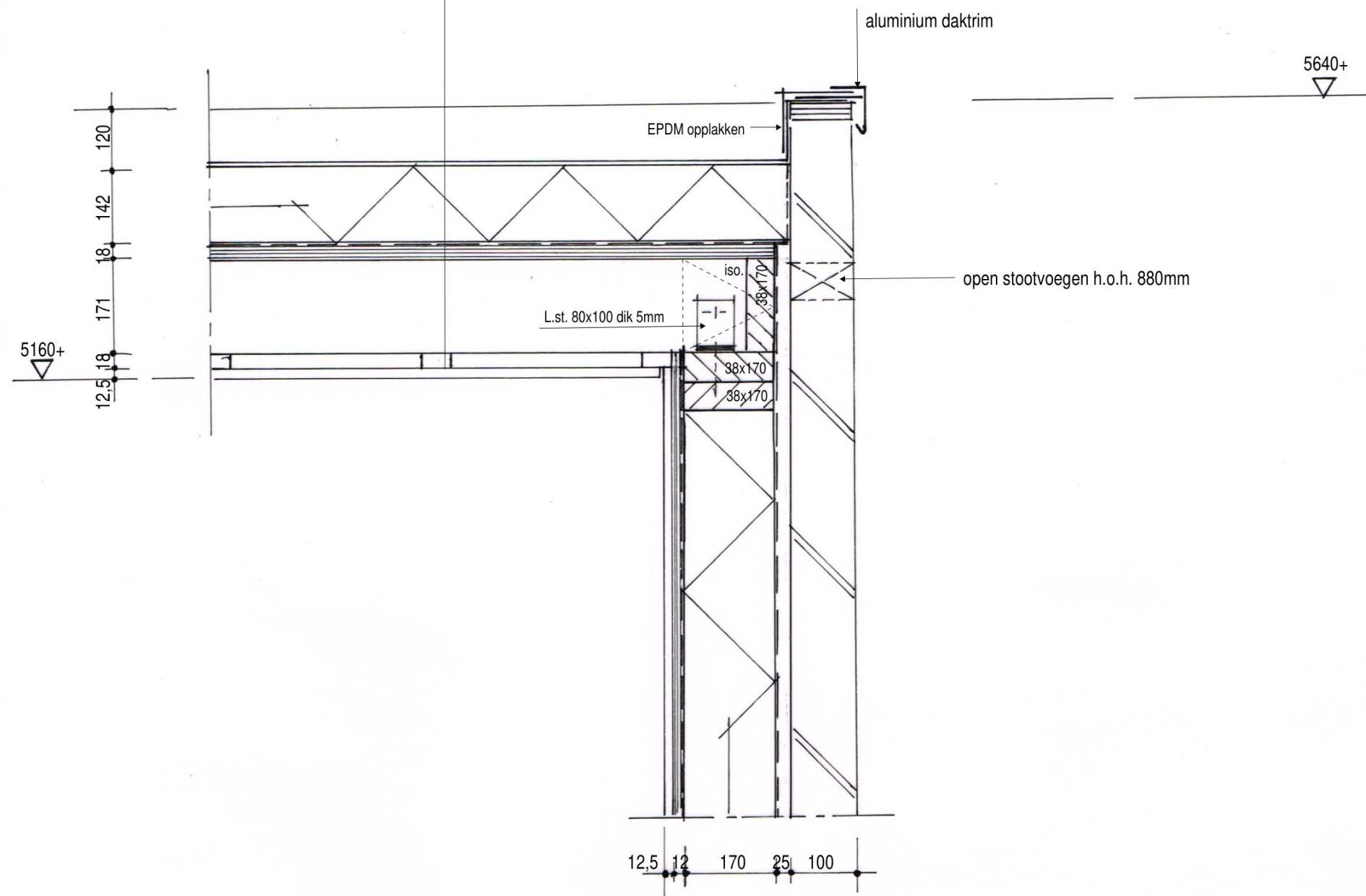




Opbouw Dakconstructie Rc = 6,3 m² K/W:

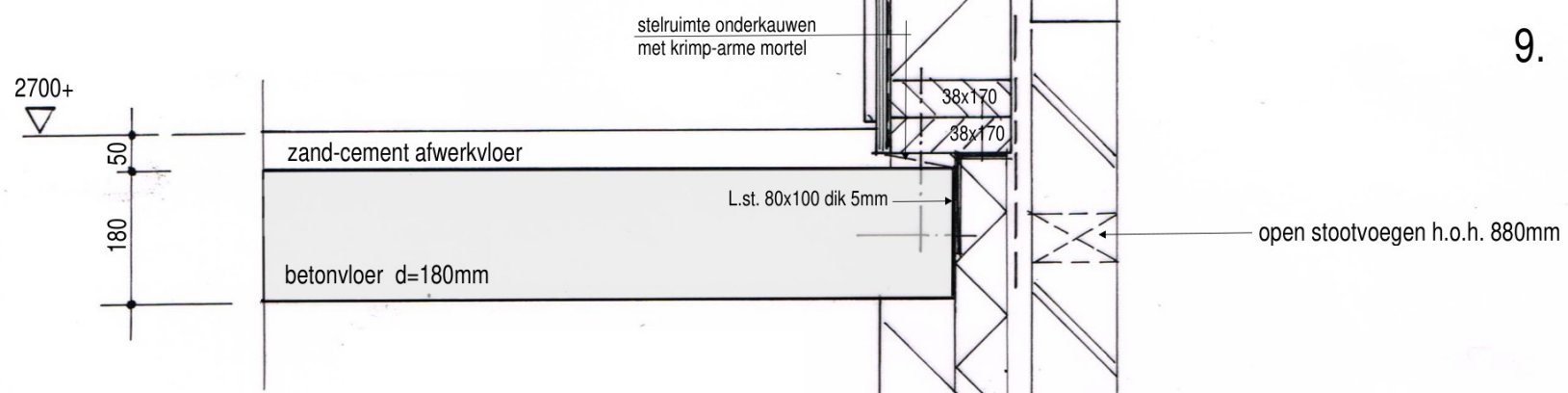
EPDM-dakbedekking
dakbeschot Underlayment 18mm dik
isolatieplaten/ Kingspan Therma TR26FM dik 142mm
balkaag vuren 71x171mm h.o.h. 610mm
dampremmende folie, dik 0,2mm
rachels vuren 18x46mm h.o.h. 400mm
gipskartonplaat / Gyproc o.g. dik 12,5mm (WBDBO 30 min.)





Opbouw HSB-wanden $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$:

gipsplaat dik 12,5mm (WBDBO 30 minuten)
 multiplex dik 12mm (geschroefd aanbrengen)
 dampremmende- folie, dik 0,2mm
 stijlen, vuren 38x170mm h.o.h. 600mm
 isolatie, Isover SystemRoll 1000, dik 170mm
 dampdoorlatende- folie dik 0,2mm
 vuren regels, dik 18mm v.z.v. ventilatie-sleuven
 gevelsteen als bestaande woning dik 100mm



- 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 door: [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 Kruimel 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.)
 Kruimelbeleid (Zuidplas/ Bo-Re/ Wad.) Nee (n.v.t.)
 Cultuurhistorie binnenstad Gouda Nee
 Gemeentegrand Nee (n.v.t.)

Bijlagen:

2023-05-10 Aanvraag tekeningen set

Foto bestaande situatie

Motivering adviseur extern

Naam adviseur :

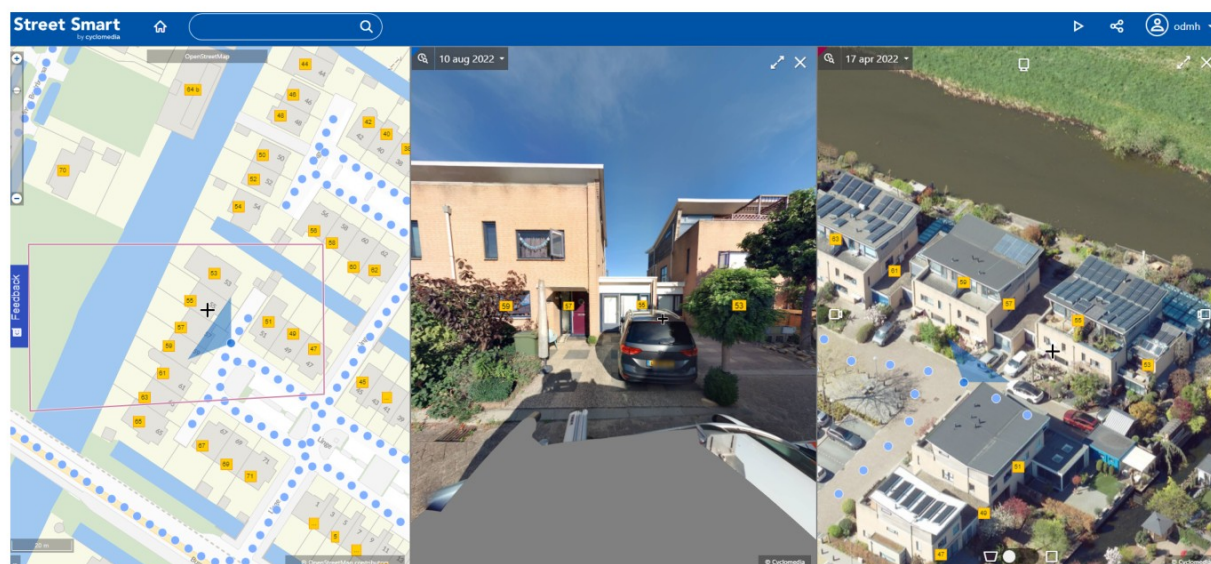
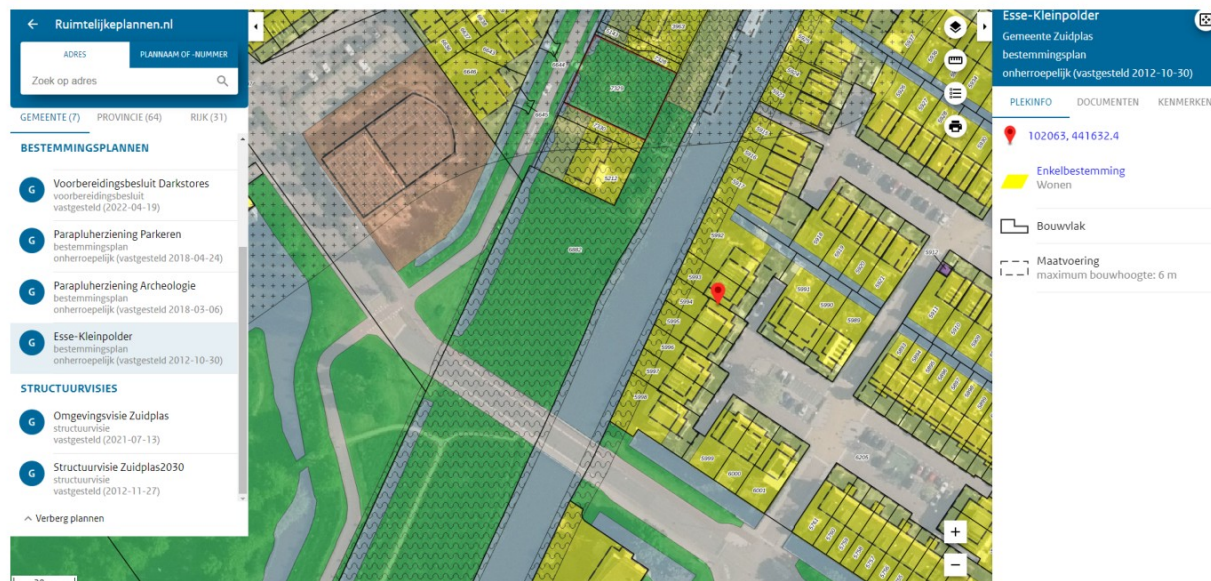
Datum :

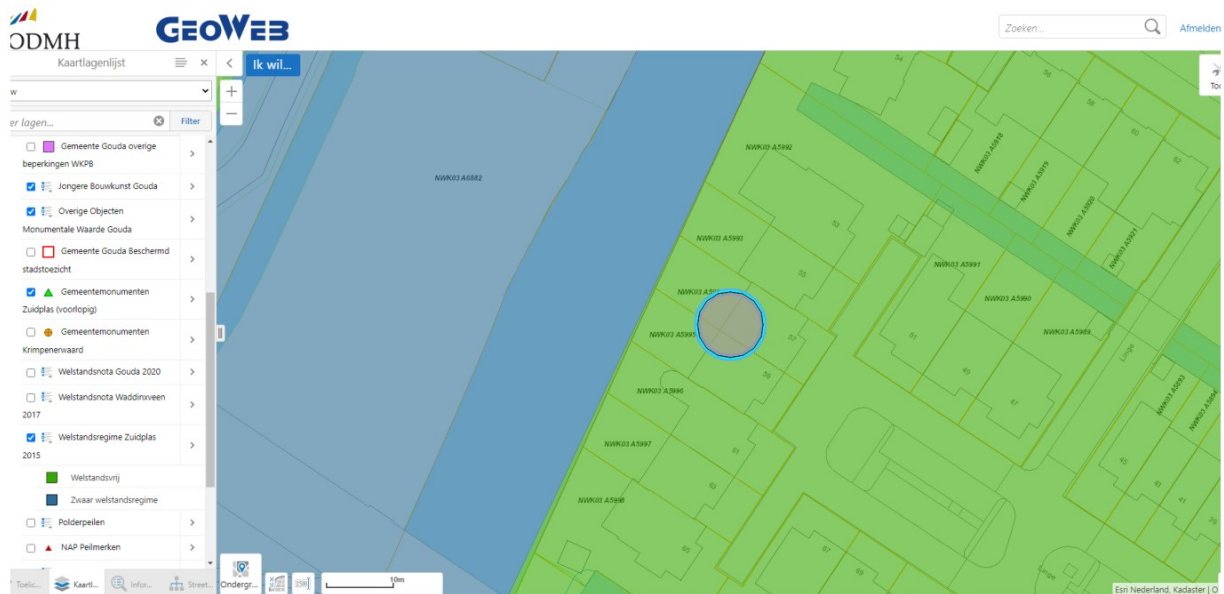
Motivering van de afwijking (wel of niet). Wij zijn bereid af te wijken van de regels van het bestemmingsplan omdat,

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 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;
- 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.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



Notulen Omgevingsoverleg

Dinsdag 4 juli 2023

13.00 tot 15.00 uur

Afstemmingsoverleg aanvragen ODMH

(13.00-15.00 UUR)

1. Opening en mededelingen



2. Verslag vorige omgevingsoverleg

Geen opmerkingen

3. Afgeronde adviezen



- Linge 55 / 57 – NWK – aanvraag (

Strekking: Positief. Betreft het realiseren van een dakopbouw. Bouwhoogte wordt overschreden met 1,64m. Voldoet aan kruimelbeleid en stedenbouw is akkoord.

- Aanpassen advies: zowel de bouwhoogte als de goothoogte worden overschreden
- Er bestaat twijfel of de in het advies genoemde 2,5 meter daadwerkelijk 2,5 meter is. Aangeraden wordt om dit te checken op basis van een eerder verleende vergunning (precedent) in de straat: deze vergunning opvragen bij het Streekarchief en vervolgens de maatvoering die daar is gehanteerd gebruiken in dit advies.
- Advies kan daarna door naar ODMH





gemeente
Zuidplas



T

4. Bespreekpunten

-



T



gemeente
Zuidplas



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek

- 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 [J]

Collegiaal gezien door: [J] op 16 juni 2023 en door [J] 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 Kruimel 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.)
 Kruimelbeleid (Zuidplas/ Bo-Re/ Wad.) Nee (n.v.t.)
 Cultuurhistorie binnenstad Gouda Nee
 Gemeentegrand 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.

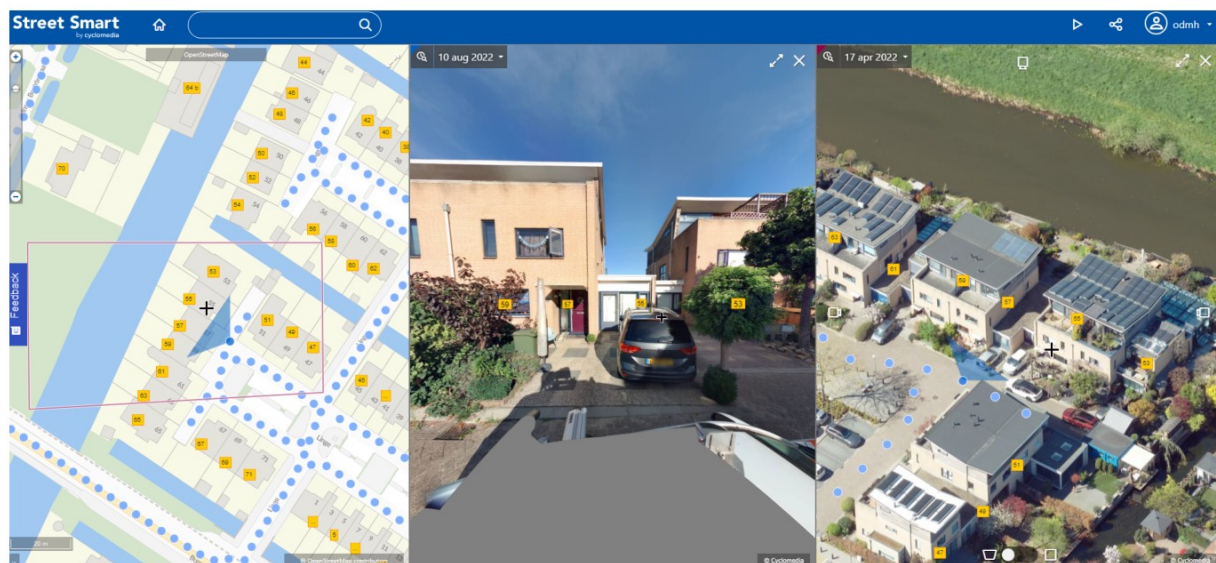
Aanvullende voorwaarden

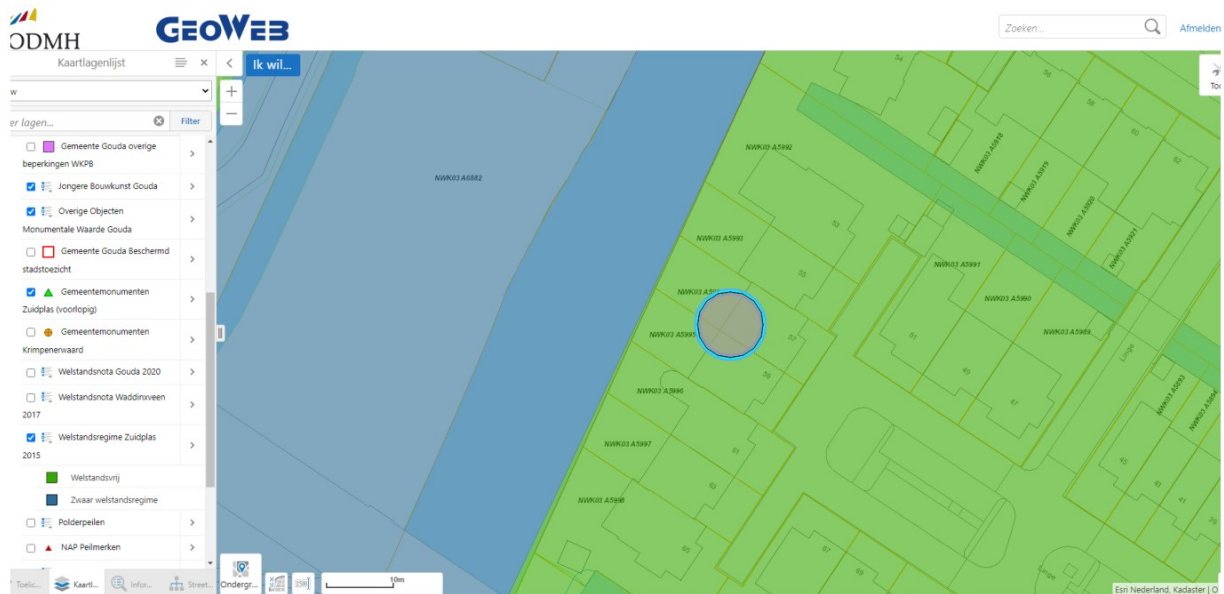
De dakopbouw dient qua afmetingen en materiaalgebruik aan te sluiten op de reeds bestaande dakopbouwen in de straat. Dit betekent dat de dakopbouw moet worden ingekort aan de voor- en achterzijde.

BESTEMMINGSPANNEN

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 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;
- 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.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2024 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Hoi [redacted]

Dank voor je reactie en helemaal mee eens!

Als [redacted] geen opmerkingen meer heeft dan zal ik dit doorsturen naar de ODMH ☺.

Met vriendelijke groet,

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

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 februari 2024 15:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Hoi [redacted],

Ik heb het advies gelezen van de bezwaarcommissie en ik kom tot de conclusie dat we al een alternatief gegeven hebben om een vergunning te verlenen.

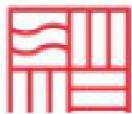
Het advies van stedenbouw was om het plan aan te passen zodat deze dakopbouw dezelfde maatvoering hanteert als de dakopbouwen bij de woningen in de directe omgeving. Het gaat dan om de adressen Linge 53, 59, 63 en 65. Door vast te houden aan deze uitgangspunten waarborgen we een uniform straatbeeld en 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. Ik zie geen aanleiding om voor deze woningen een uitzondering te maken, aangezien de eerdere genoemde adressen identieke woningen zijn.

@ [redacted]: lees jij even mee? Heb jij nog aanvullingen of opmerkingen op deze reactie?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
 Stedenbouwkundige



gemeente
Zuidplas

T 0180 – 330 300 M [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 18:39

Aan: [redacted]

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

Hoi [redacted]

Zie onderstaand verzoek om het advies van Linge 55 en 57 te heroverwegen of samen met de aanvrager in gesprek te gaan om te kijken wat wel mogelijk is. Dit n.a.v. een hoorzitting door de onafhankelijke bezwaarcommissie van de gemeente Zuidplas die gisteren heeft plaatsgevonden.

Kan jij z.s.m. een reactie geven vanuit ruimtelijke kwaliteit?

Met vriendelijke groet,

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

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 17:27

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

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

Beste [redacted]

Op dit moment worden bezwaarschriften van de familie van [redacted] en de heer [redacted] en mevrouw [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 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.

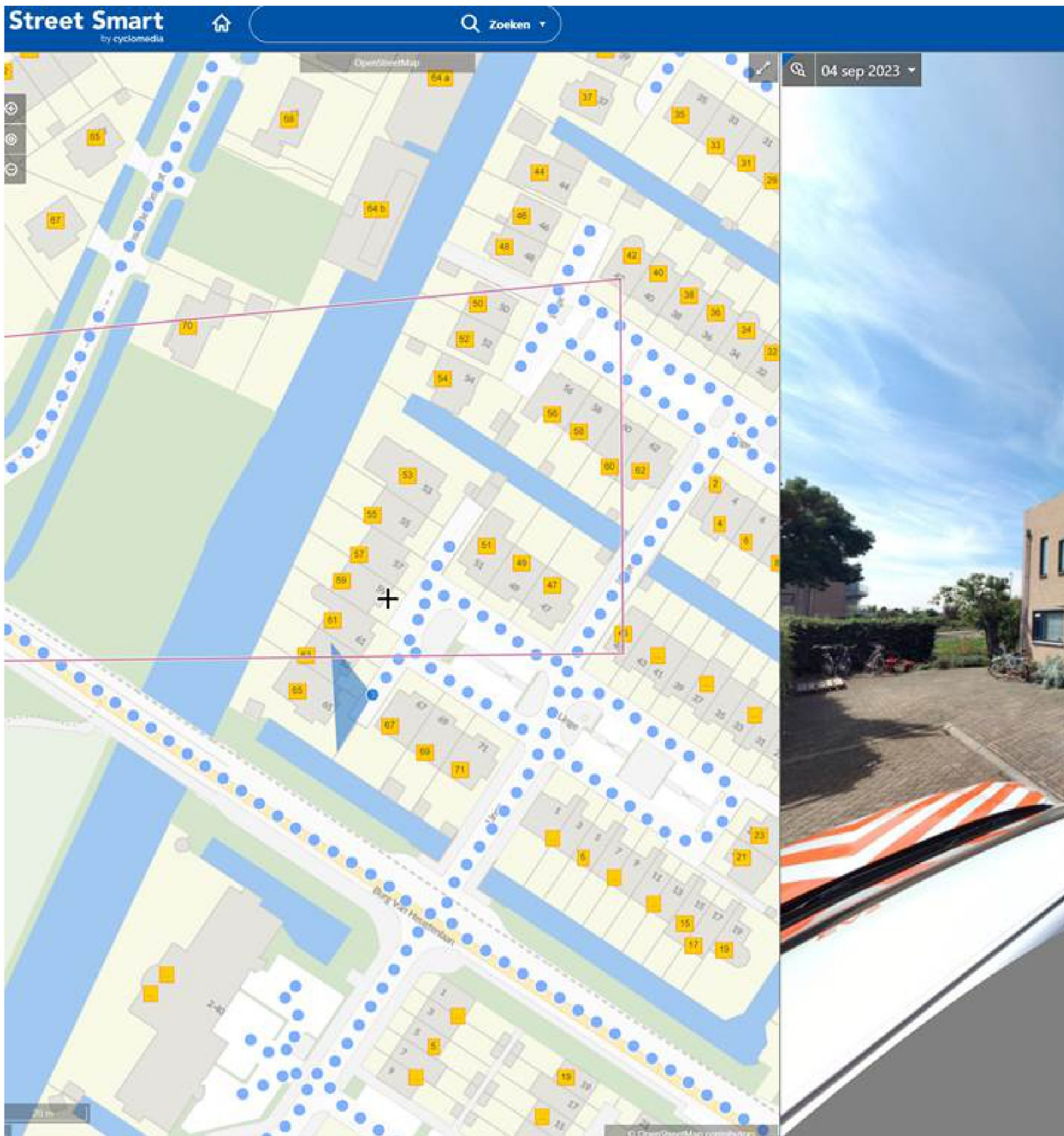
Ook wil men nogmaals inbrengen dat men ook graag tot aan de voorgevel van het onderliggend bouwwerk de dakopbouw wil realiseren en niet 1,5 meter terugliggend.

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 behandelt.



Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] 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.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



Omgevingsdienst Midden-Holland | Postbus 45, 2800 AA Gouda | Thorbeckelaan 5, 2805 CA Gouda
[redacted] 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: dinsdag 18 juli 2023 15:21

Aan: [redacted] >

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

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Kawita Ramsundersingh

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2024 15:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Beste mensen,

Onderstaand is toch het artikel wat e.e.a. mogelijk maakt
Dat is het dan ook en zal men de dakopbouw moeten uitvoeren zoals de burens hebben mogen doen.
Het zorg voor de gewenste uniformiteit.
Ik zie geen enkel reden om af te wijken van de afwijking op het BP.

14.3.1 Afwijking dakopbouw

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 3.2 sub c, voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte, teneinde een dakopbouw te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de toegelaten bouwhoogte met maximaal 0,8 m' overschreden wordt;
- b. de dakopbouw niet breder is dan 80% van de breedte van het dakvlak.

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 9 februari 2024 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: heroverwegen RO advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw, inzake bezwaarschrift op weigering omgevingsvergunning

Hoi [redacted]

Dank voor je reactie en helemaal mee eens!

Als [redacted] geen opmerkingen meer heeft dan zal ik dit doorsturen naar de ODMH ☺.

Met vriendelijke groet,

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

Van: [redacted] 

Verzonden: donderdag 8 februari 2024 15:10

Aan: [redacted]

CC: E [redacted] 

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

Hoi [redacted] 

Ik heb het advies gelezen van de bezwaarcommissie en ik kom 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 uniform 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. Ik zie geen aanleiding om voor deze woningen een uitzondering te maken, aangezien de eerdere genoemde adressen identieke woningen zijn.

[redacted]  lees jij even mee? Heb jij nog aanvullingen of opmerkingen op deze reactie?

Met vriendelijke groet,

[redacted] 
Stedenbouwkundige



T 0180 – 330 300 M [redacted] 

E [redacted]  www.zuidplas.nl

Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel

Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Van: [redacted] 

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 18:39

Aan: [redacted] 

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

Hoi [redacted] 

Zie onderstaand verzoek om het advies van Linge 55 en 57 te heroverwegen of samen met de aanvrager in gesprek te gaan om te kijken wat wel mogelijk is. Dit n.a.v. een hoorzitting door de onafhankelijke bezwaarcommissie van de gemeente Zuidplas die gisteren heeft plaatsgevonden.

Kan jij z.s.m. een reactie geven vanuit ruimtelijke kwaliteit?

Met vriendelijke groet,

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 25 januari 2024 17:27

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

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

Beste [redacted]

Op dit moment worden bezwaarschriften van de familie van [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 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?

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



Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



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

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.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



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

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: dinsdag 18 juli 2023 15:21
Aan: [Redacted]
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

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: zaterdag 9 september 2023 08:00
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Brief Linge
Bijlage(n): Brief Linge.docx
Importance: High

Bij voorkeur via de mail a.s. maandag verzenden (wellicht de mensen vantevoren bellen!)

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)

Werkdagen: ma, di, wo, do, vr

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

Geachte.....

Met excuses voor de late reactie, echter het gevolg van in- en externe omstandigheden, deel ik u naar aanleiding van uw brief van 27 augustus jl. het volgende mede.

Voorafgaand aan de door u ingediende aanvraag heeft u via een mail van 22 april 2022 een zogeheten 'vooroverleg' ingediend. Hieronder treft u een fragment aan van die mail:

Nu zijn wij voornemens om een dakopbouw op de garage te plaatsen. Wij zouden dit graag over de gehele lengte van de garage doen. Alleen nu wist de bouwer niet zeker of dat volgens het bestemmingsplan wel mag. Zouden jullie hierover meer informatie kunnen verstrekken?

We weten dat we voor een dakopbouw hoe dan ook een vergunning nodig hebben.

Bijgaand treft u de bouwtekening van onze woning aan.

Met vriendelijke groet,

Melvin en Ellen van Adrichem

Op basis van deze (summiere) informatie zijn wij uitgegaan van een schuine kapvorm over de gehele lengte van de garage, waarbij de goothoogte niet meer zou bedragen dan de eerste bouwlaag (van het hoofdgebouw) vermeerderd met 0,25 meter tot een maximum van 4 meter. Dit hebben wij ook aangegeven in onze brief van 4 mei 2022.

Kennelijk bent u in de veronderstelling geweest dat het was toegestaan om de gevel in zijn geheel op te trekken en op basis daarvan geanticipeerd en een formele aanvraag ingediend. Wij betreuren deze miscommunicatie. Beter zou zijn geweest als u in uw vooroverleg het één en ander had gevisualiseerd.

Nadien bent u geïnformeerd dat het gevraagde in strijd is met het bestemmingsplan en dat er geen bereidheid was om af te wijken van het bestemmingsplan, althans niet het voorstel zoals deze is ingediend.

Vervolgens heeft tussen u, uw burens en twee van mijn medewerkers een gesprek plaatsgevonden over de ontstane situatie. In dat gesprek is een drietal opties naar voren gekomen, waarover u zou nadenken. Daarbij is ook aan u de vraag gesteld of u de (fatale) termijn wil opschorten, dit om te voorkomen dat anders de vergunning zou moeten worden geweigerd.

Gelet op de beslistermijn verzoek ik u mij per omgaande (via de mail) kenbaar te maken of u deze termijn wil opschorten. Indien u daartoe niet bereid bent of van u geen bericht ontvangen, dan zijn wij helaas genoodzaakt de vergunning te weigeren.

Ik ga er echter vanuit dat u het niet zover laat komen en we gezamenlijk een passende oplossing kunnen vinden, die voor u acceptabel is en voor de gemeente stedenbouwkundig aanvaardbaar is.