

Van: " " **Verzonden:** donderdag 25 januari 2024 16:59 **Aan:** " " <@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

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 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.

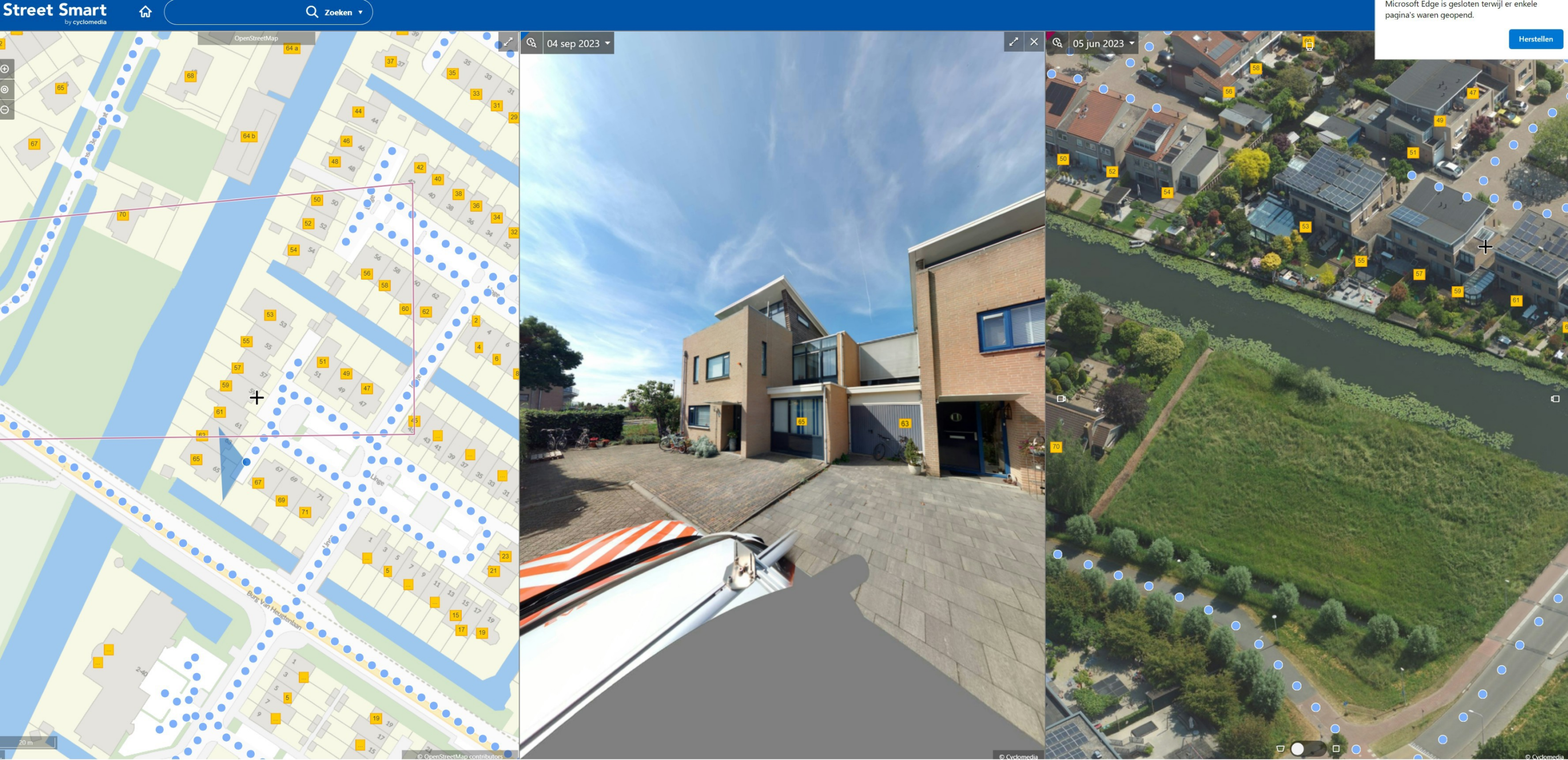
Onderdeel van het overleg is navragen bij RO/ stedenbouw of er nog mogelijkheid is dat er voor initiatiefnemer enig verruiming geboden wordt. Men wil graag een zo groot mogelijk oppervlakte aan de woning toe te voegen, zodat hun gezin er goed kan vertoeven en er ruime slaapkamerruimte gerealiseerd kan 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,

Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



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

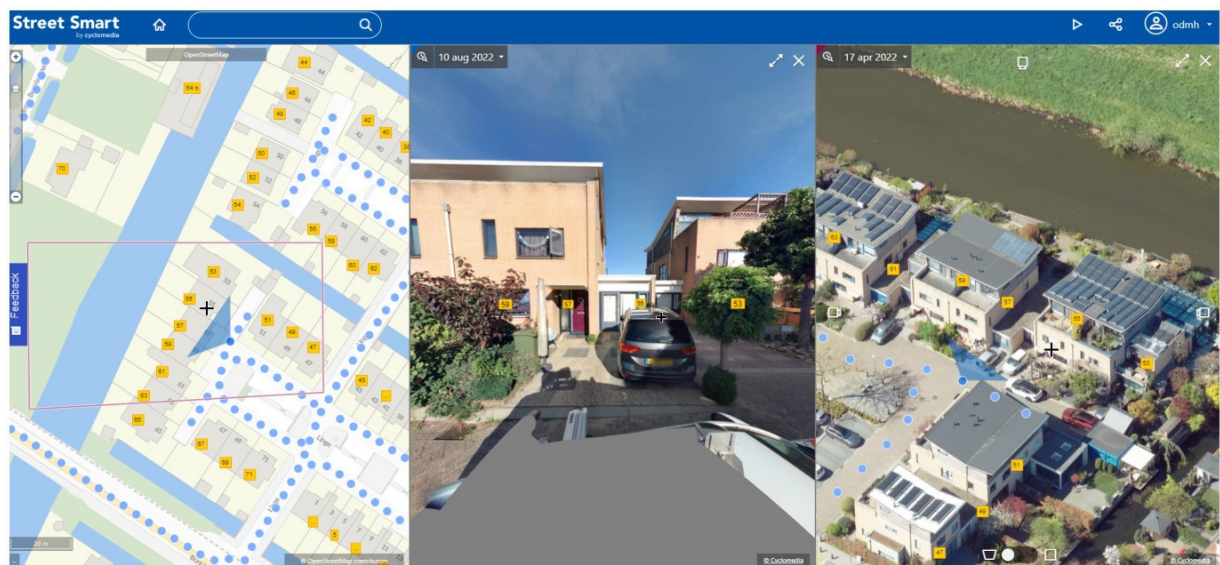
Aanvullende voorwaarden

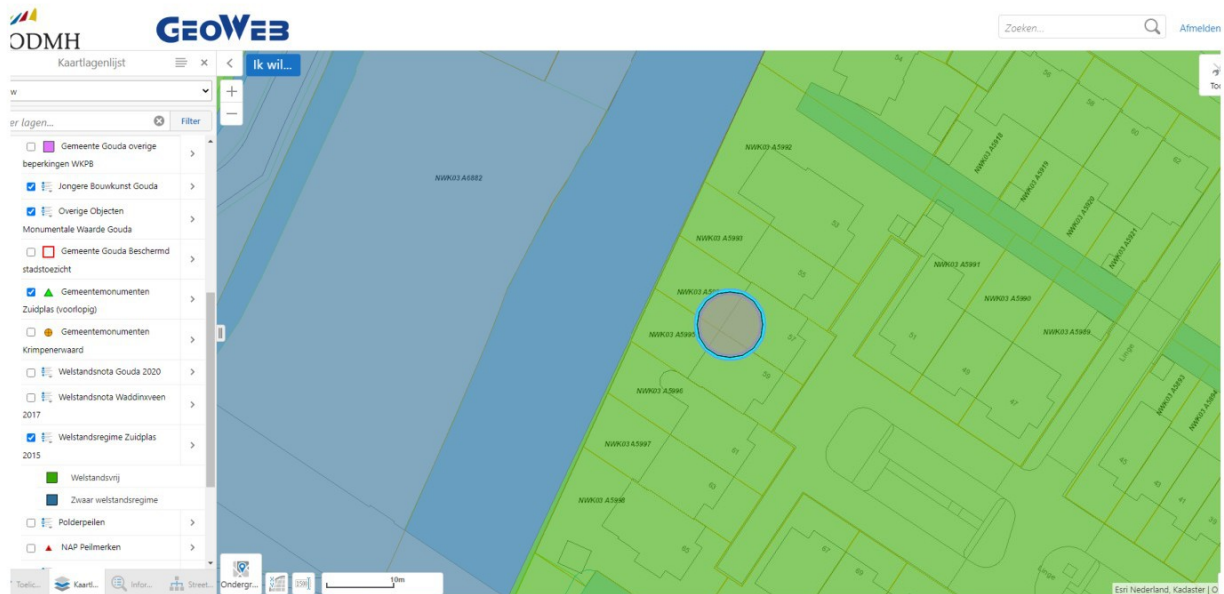
De dakopbouw dient qua afmetingen en materiaalgebruik aan te sluiten op de reeds bestaande dakopbouwen in de straat. Dit betekent dat de dakopbouw moet worden ingekort aan de voor- en achterzijde.

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: woensdag 14 februari 2024 11:10
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@zuidplas.nl>
Onderwerp: Mail m.b.t. de bezwaarschriften Linge 55 en 57 Nieuwerkerk aan den IJssel
Bijlage(n): Informatie m.b.t. uw bezwaarschrift

Document 34

Beste [REDACTED]

Onderstaande mail is voor de bezwaarschriftencommissie.
In de bijlage kun je de mail vinden die ik naar bezwaarmakers heb gestuurd.

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 eerder gegeven advies om het bouwplan aan te passen, zodat de uitvoering gelijk is aan de dakopbouwen in de directe omgeving. 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 in Nieuwerkerk aan den IJssel.

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.

From: "[REDACTED]"
Sent: woensdag 14 februari 2024 11:06
To: "[REDACTED]@gmail.com" <[REDACTED]@gmail.com>;
"[REDACTED]@gmail.com" <[REDACTED]@gmail.com>
Subject: Informatie m.b.t. uw bezwaarschrift

Beste [REDACTED]

Zojuist heb ik telefonisch contact gehad met [REDACTED] [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] [REDACTED] begreep ik dat u momenteel op vakantie bent. [REDACTED] [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.

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] | [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 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]
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: 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; [REDACTED] [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 vindt 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]

Linge 57 en 55

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: woensdag 13 december 2023 11:14
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: Verweerschrift Linge 57
Bijlage(n): Verweerschrift Linge 57.docx

Dag [REDACTED],

Zoals zojuist telefonisch besproken ontvang ik graag jouw feedback op het verweerschrift. Ik heb alleen het verweerschrift van nummer 57 toegevoegd, want nummer 55 heeft dezelfde strekking. Uiteraard een andere naam voor bezwaarmakers en een zinnetje over dat zij geen informatieverzoek hebben ingediend, maar leunen op het informatieverzoek van nummer 57. Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Jurist
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



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

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]
[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 Linghe 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 'Parapluherziening Archeologie' en 'Parapluherziening 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

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.

Commented [SL1]: Dubbelcheck

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

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] of 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,

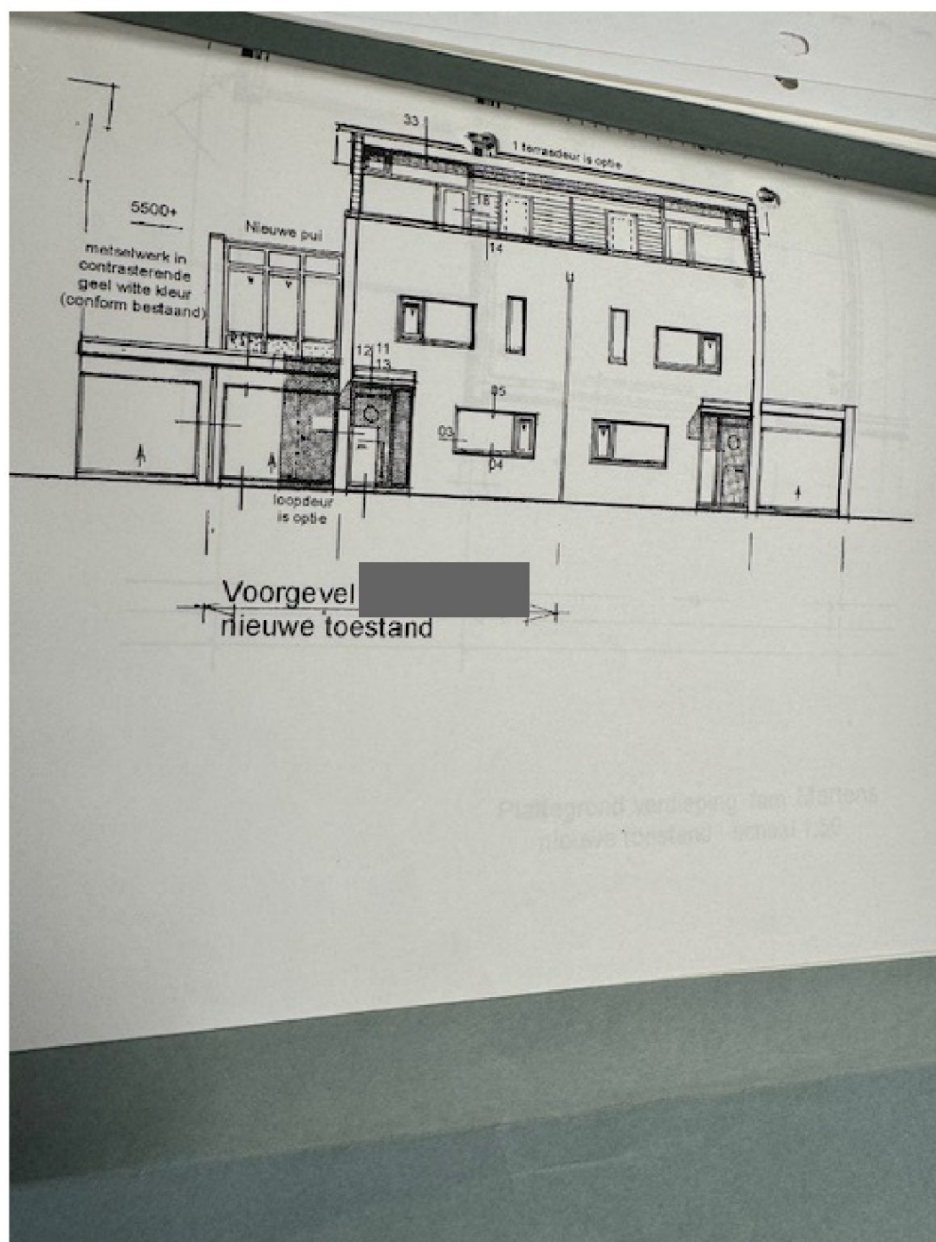
[REDACTED],
Afdelingshoofd Bouw- en Woningtoezicht Omgevingsdienst Midden-Holland

Dit document is digitaal vastgesteld.

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: donderdag 14 december 2023 08:12
Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@odmh.nl>
Onderwerp: RE: Verweerschrift Linge 57.docx ik heb mijn opmerkingen toegevoegd.

Goedemorgen [REDACTED],

Bedankt voor je feedback! Ik heb mij in het verweerschrift alleen gericht op wat zij in het bezwaarschrift hebben aangegeven.
Bedankt voor de extra input over de discussie over de definiëring van het hoofdgebouw! Goed om te weten voor de zitting [REDACTED]



Ik spreek je maandag om 09:00 uur, tot dan!

Met vriendelijke groet,

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



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

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

Van: ██████████ <██████████@odmh.nl>
Verzonden: woensdag 13 december 2023 15:25
Aan: ██████████ <██████████@odmh.nl>
Onderwerp: Verweerschrift Linge 57.docx ik heb mijn opmerkingen toegevoegd.

Hi ██████████,

Op zich niets vergeten.

Tijdens het gesprek op kantoor met ██████████, 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. Er is niet benoemd dat de aanvrager het passend vindt in het BP omdat zij de garage en tuinkamer onderdeel vinden van het hoofdgebouw. (Zie notitie in het vergunningdossier). Dan zou er niet getoetst kunnen worden op de aangegeven goot- en bouwhoogte van uit- en aanbouwen als benoemd in art. 14.2.3 onder e en f. Maar moet er getoetst worden aan 14.2.2 onder c. Ik geef je dit nog mee, mocht men in de behandeling van het bezwaar hierop terug komen.

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](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 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]@odmh.nl | www.odmh.nl | @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]@odmh.nl | www.odmh.nl | @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,

[REDACTED]

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



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]"
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] 2 is een echte twee-onder-een-kap met ruimte tussen de buurwoning.

Er is op het adres [REDACTED] 2 NWK inderdaad een vergunning verstrekt voor het uitbreiden van de bestaande dakopbouw, zaaknummer 2024-00003706.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vergunningverleener
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
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.

1000000

--	--	--

Van: "[REDACTED]"
Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 12:30
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 Veldewater 62. 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] | [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: dinsdag 2 juli 2024 08:35
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**de**bouw moet zijn steden**de**bouw.
Dit is een aantal keren juist en een aantal keren onjuist geschreven.

Verder duidelijk verhaal.

Ik hoor het resultaat wel.

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

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]



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.

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED]

Verzonden:

[REDACTED], van
donderdag 25 januari 2024 17:27

Aan:

CC:

Onderwerp:

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

Bijlagen:

RO-advies Linge 55 en 57 - NWK - realiseren dakopbouw.msg

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 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.

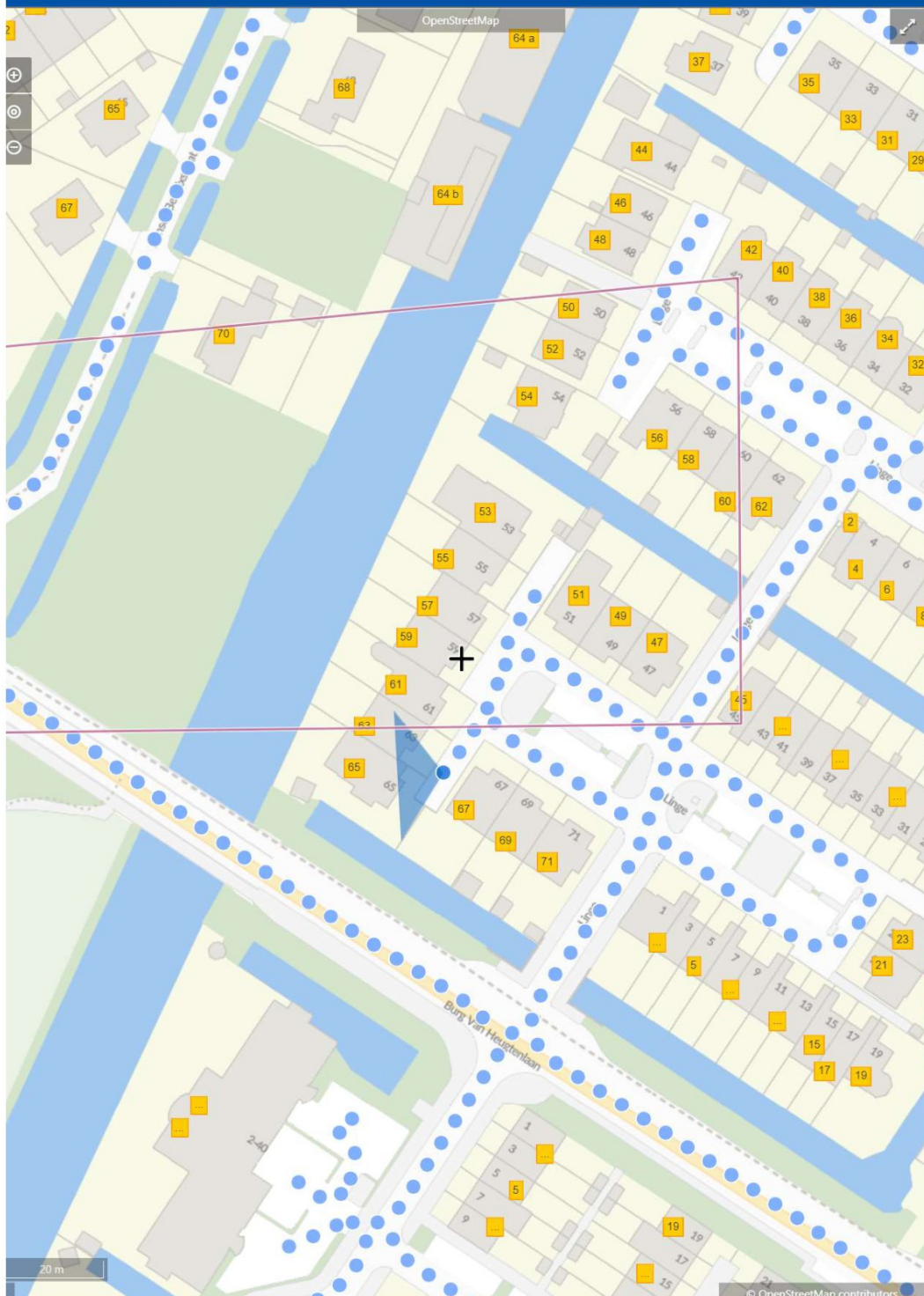
Ook wil men nogmaals inbrengen dat men ook graag tot aan de voorgevel van het onderliggend bouwwerk de dakopbouw wil realiseren en niet 1,5 meter terugliggend.

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,

█ - █
Vergunningverlener
Afdeling Bouw- en Woningtoezicht



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

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]@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

- 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 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 :

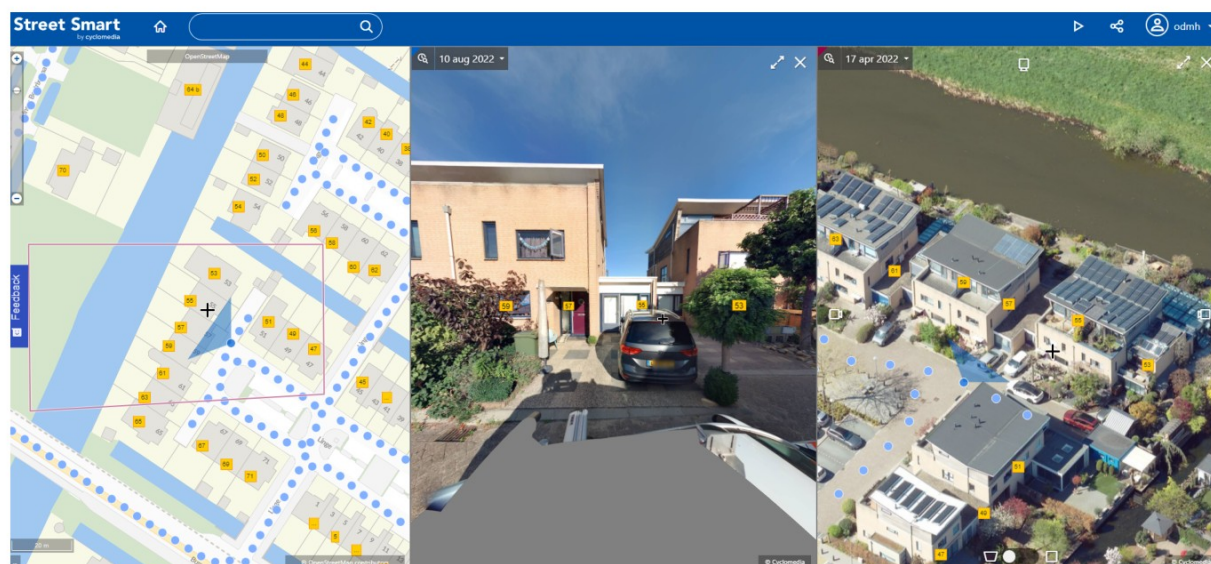
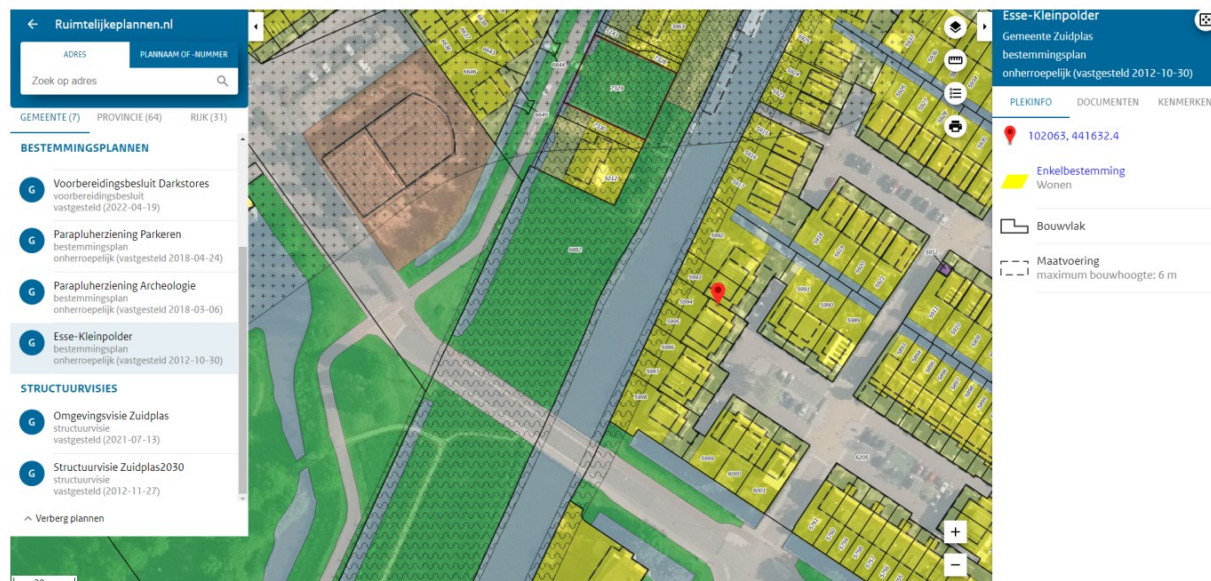
Datum :

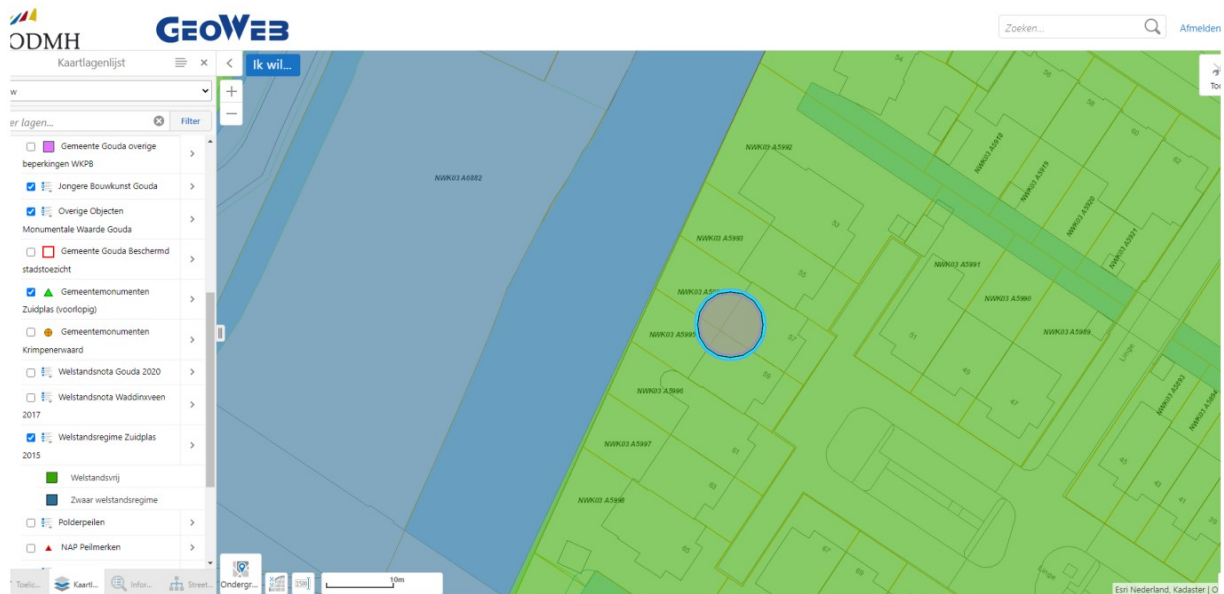
Motivering van de afwijking (wel of niet). Wij zijn bereid af te wijken van de regels van het bestemmingsplan omdat,

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.

- 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

Collegiaal gezien op 16 juni 2023 en door 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 : [REDACTED]
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.

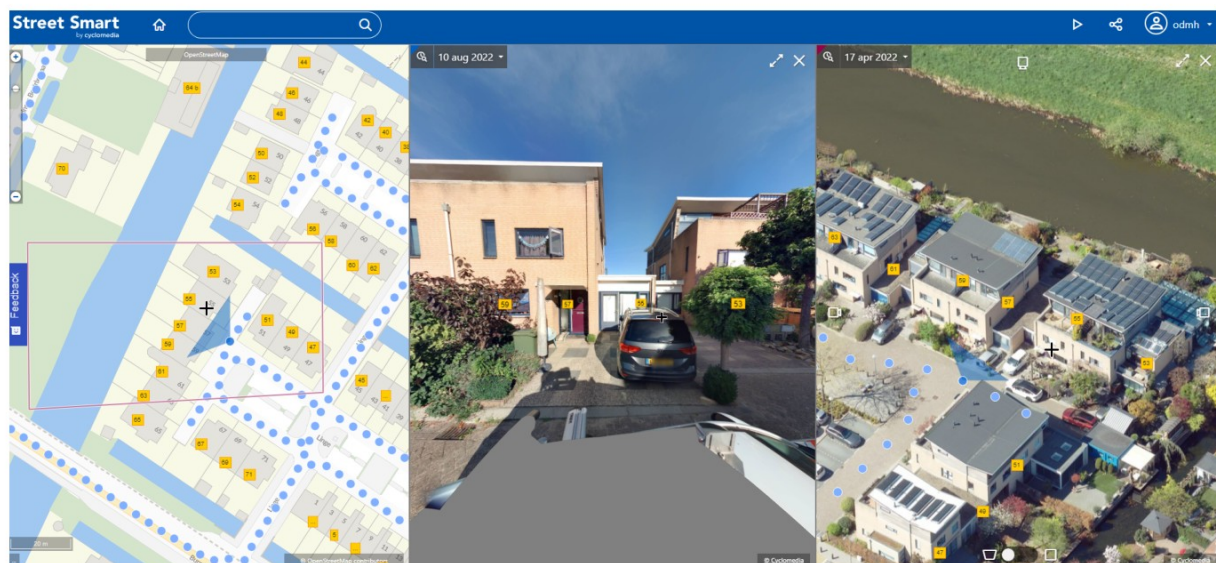
Aanvullende voorwaarden

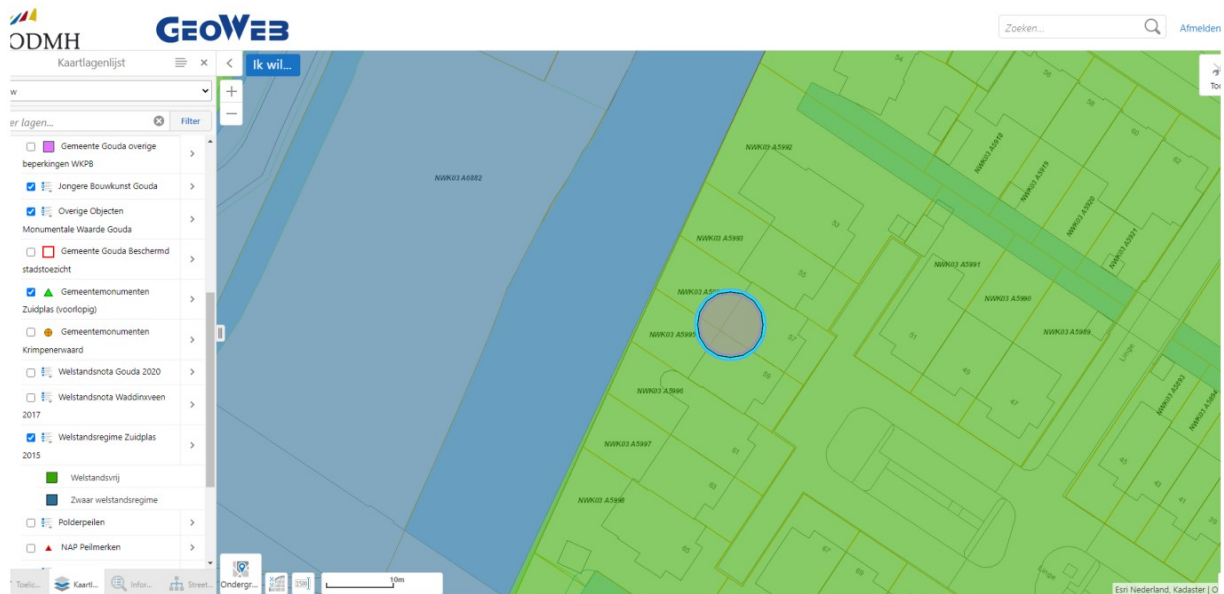
De dakopbouw dient qua afmetingen en materiaalgebruik aan te sluiten op de reeds bestaande dakopbouwen in de straat. Dit betekent dat de dakopbouw moet worden ingekort aan de voor- en achterzijde.

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.

[REDACTED] - [REDACTED]

Van: [REDACTED], van
Verzonden: dinsdag 13 februari 2024 16:27
Aan: [REDACTED]
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](tel:088-5450253) | [\[REDACTED\]@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]@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 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 ██████████ 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.

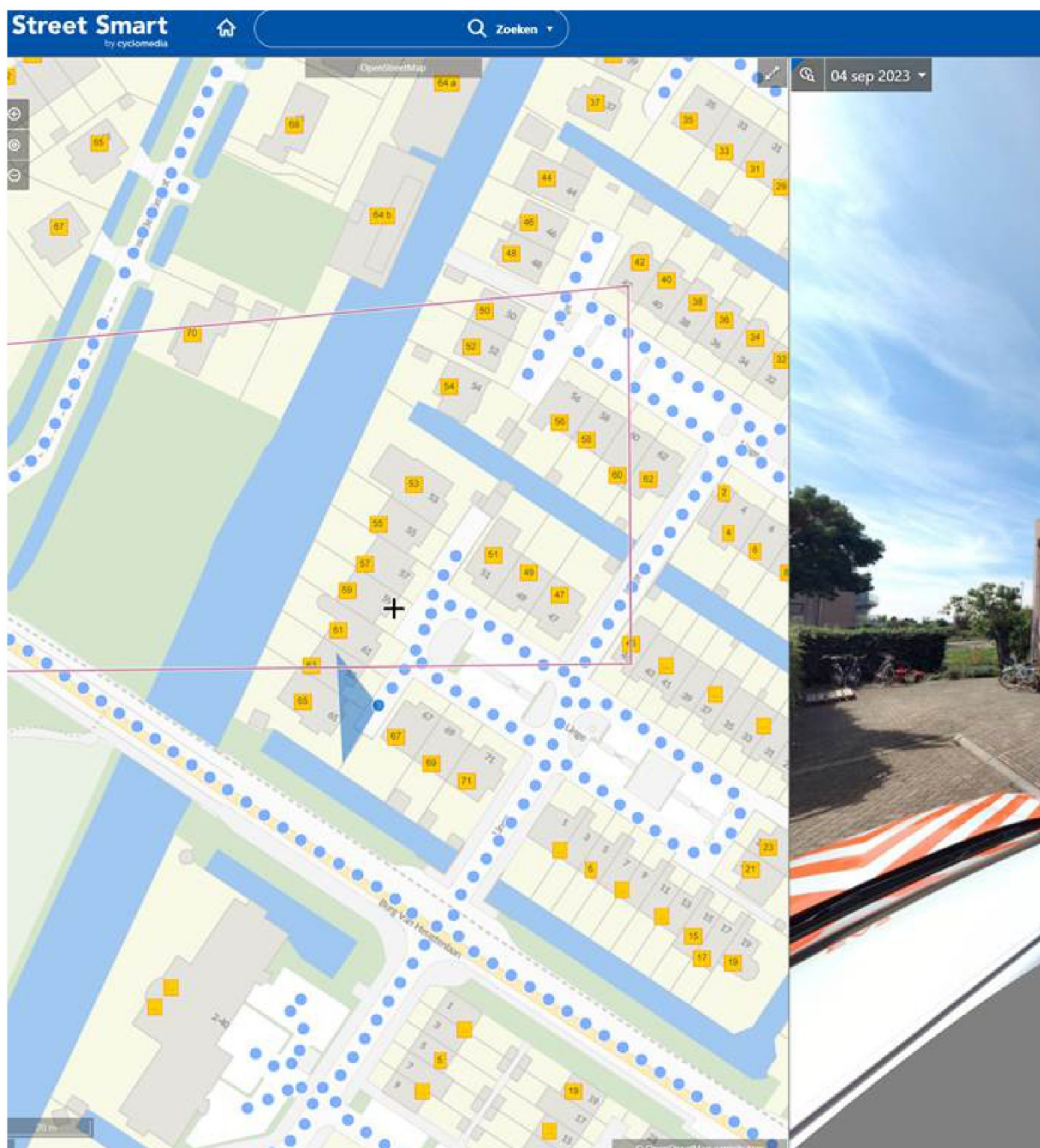
Ook wil men nogmaals inbrengen dat men ook graag tot aan de voorgevel van het onderliggend bouwwerk de dakopbouw wil realiseren en niet 1,5 meter terugliggend.

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



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.

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] [\[redacted\]@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]@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