
Zaaknummers: 343161, 345027, 345566, 346099, 346616
Zittingsdatum: 9 februari 2021
Onderwerp: Bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning V2020/304 voor het bouwen van een garage en botenhuis, inclusief gastenverblijf, aan de Dorpsstraat 70 te Koudekerk aan den Rijn
Advies ondertekend op: 13 april 2021

Commissie bezwaarschriften

Op grond van hoofdstuk 6 en 7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Verordening behandeling bezwaarschriften Alphen aan den Rijn 2014, brengt de Commissie bezwaarschriften advies uit aan het college van burgemeester en wethouder van Alphen aan den Rijn (het college).

De Commissie bezwaarschriften, bestaande uit drs. L.J. Heijlman (voorzitter) mr. H.M.F.F. Verbeet (lid) en mr. Y.E. Staal (lid) en bc. P.M. Lenssinck (secretaris), heeft het bezwaarschrift behandeld in een Skype-hoorzitting. Daarbij heeft tevens deelgenomen S. van Heijningen, N. van der Krogt, P.M.G. Gribnau, mevrouw C.H. van der Bijl-van Eck, T.F. Beukeboom (bezwaarden), J.A.J. Zandbergen (vergunninghouder), alsmede E. Falan en M. le Feber (verweerder) namens het college. Van het horen is een videoverslag gemaakt.

Conclusie

De Commissie is van mening dat het bezwaar ontvankelijk is en dat het bestreden besluit herroepen dient te worden.

Hieronder wordt toegelicht hoe de Commissie tot dit advies is gekomen.

Voorgeschiedenis en aanleiding

Op 17 april 2020 heeft het college een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een garage en botenhuis, inclusief gastenverblijf, geregistreerd onder nummer V2020/304, plaatselijk bekend: Dorpsstraat 70 te Koudekerk aan den Rijn. Het college van burgemeester en wethouders (verder het college) besluiten de omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bezwaarden kunnen zich in deze vergunning niet vinden en komen daar tegen op.

Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend. Bezwaarden zijn belanghebbend in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaarschrift voldoet aan de eisen die de Awb stelt in verband met de ontvankelijkheid, zodat de bezwaren inhoudelijk mogen en dienen te worden beoordeeld.

Inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift

Juridisch kader (zie bijlage)

Artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Beheersverordening Koudekerk aan den Rijn

Beoordeling bezwaren:

Door bezwaarden van Heijningen en Dijkstra wordt het volgende aangevoerd:

1. Foutief gebruik van het perceel, afstand tot de erfgrens.
2. Foutieve maatvoering ten opzichte van de oever.
3. Vergunning komt niet overeen met tekening.
4. Ontneming zicht op twee Rijksmonumenten en doorbreking doorzicht dorpslint.
5. Mogelijke schade aan Rijksmonument door bouwwerkzaamheden.
6. Aantasting of sterfte aanwezige bomen, met gevolgen voor Rijksmonument.
7. Rijksmonument Koetshuis maakt geen onderdeel uit van Welstandstoetsing.
8. De vrijstelling om, middels een "recreatiegelegenheid" en "exploitatie" daarvan, de functie "wonen" te pareren is uitgebuit waardoor alle andere strijdigheden met het bestemmingsplan en de welstand ontzien konden worden.
9. Ontheffing Beheersverordening geschiedt d.m.v. artikel t.b.v. een logiesfunctie uitsluitend voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.
10. De toetsing van Wabo (t.b.v. recreatie en exploitatie) mist een totale belangenafweging t.a.v. buurt, omgeving en omwonenden.
11. De vergunde bouwmassa heeft een negatieve invloed op het woon- en leefmilieu van bezwaarden: Uitzicht, zonlicht, privacy, overlast en planschade.
12. Het belang van aanvrager (boothuis met 2 persoons slaapgelegenheid) wordt reeds op voorhand boven dat mogelijk bezwaarden gesteld.

Door bezwaarden Van der Bijl wordt in het bezwaarschrift het volgende aangevoerd:

1. Het bouwen van een garage en botenhuis, inclusief gastenverblijf tussen twee Rijksmonumenten is een inbreuk op historische Koudekerk aan den Rijn en meer specifiek op de Buitenplaats Bijdorp (Dorpsstraat 70) en Koetshuis Groot Poelgeest (Dorpsstraat 70 AB).
2. Het uitzicht vanuit de woning van bezwaarden op het Rijksmonument Buitenplaats Bijdorp, de Koudekerkse brug en het verre uitzicht naar het westen over de Oude Rijn zal worden aangetast.
3. Door de aanwezigheid van een gastenverblijf zal een Bed & Breakfast of iets dergelijks zal worden gerund door de bewoners van Dorpsstraat 70. Dit zal overlast met zich brengen.

Door bezwaarden Beukeboom en Koek wordt in hun bezwaarschrift het volgende aangevoerd:

1. Door het nieuw te bouwen botenhuis/gastenverblijf wordt het woongenot aangetast met name doordat het uitzicht drastisch wordt beperkt door het nieuwe pand.
2. Door de hoogte van het bouwwerk zal de tuin eerder in de schaduw komen te liggen wat als zeer vervelend ervaren zal worden.
3. Het welstandsadvies gaat alleen in op de kleur van dakpannen en een enkel geveldetail maar behandelt niet de historische waarde van dit gedeelte van de Dorpsstraat in Koudekerk aan den Rijn.

Door bezwaarde Gribnau wordt in het bezwaarschrift het volgende aangevoerd:

1. Het historische lint langs de Rijn wordt aangetast door de ligging van het botenhuis te dicht aan de rand van de kade. Tevens vermindert het doorzicht en levert het botenhuis verdere verdichting

op. Het zicht op 'historisch koetshuis als overblijfsel van het oude kasteel' verdwijnt grotendeels vanaf het water, zowel als vanaf de straat.

2. De vergunning is strijdig met de Provinciale eis van een minimale afstand van 5 meter van de kade. Ook is de garage/boothuis vergund buiten het bouwvlak bij de beheersverordening en de insteekhaven is eveneens strijdig met de beheersverordening.

Reactie in verweer:

Verweerder verwijst ter zitting naar het gestelde in het verweerschrift: "Op het adres Dorpsstraat 70 te Koudekerk aan den Rijn is een verzoek binnengekomen om een botenloods en gastenverblijf te realiseren. Het betreft een perceel grond aan de Dorpsstraat 70 waar een monumentaal landhuis op staat. Dit perceel maakt deel uit van het historische lint langs de Rijn, van het dorp Koudekerk aan den Rijn. Naast het perceel staat een van de belangrijkste historische monumenten van Koudekerk, een koetshuis dat het enige grotere overblijfsel is van het oude kasteel. Het is een half open lint met her en der doorzichten. Het is niet wenselijk dat het lint al te zeer verdicht wordt. Anderzijds is er in de regio wel een behoefte aan meer recreatiegelegenheid. Maatwerk is dus vereist. Het ontwerp betreft in basis een rechthoekig bouwwerk in L-vorm, dat haaks op de Rijn is gesitueerd. Het gaat om een stenen gebouw met een zadeldak van 1 laag en een kap. Op een deel van de huidige plek van de beoogde loods staat een garage die zal worden gesloopt. Ook deze garage beperkt het doorzicht vanaf de Dorpsstraat al in enige mate. Maar het bouwwerk zal wel 2,5 meter dicht bij het naastgelegen historische monument komen. Op de begane grond is de botenloods met bergruimte. Het gastenverblijf komt in de kap van het bouwwerk en is met een trap bereikbaar. Deze opzet beperkt het ruimtegebruik op maaiveld en dat is dus positief. Gasten genieten van het uitzicht over de Rijn. Het grondoppervlak is ruim 20 meter lengte en ongeveer 9 meter breed ter plaatse van de garage en 6 meter breed ter plaatse van de botenloods. Het gebouw wordt in steen uitgevoerd met een schuin dak. De nokhoogte wordt 5,5 meter en de goothoogte 3 meter. De architectuur is soortgelijk aan die van de huidige garage."

"Bij de toetsing aan de beheersverordening is gebleken dat er sprake van strijd is met de beheersverordening. O.g.v. artikel 5 lid 5.4.1 sub a van deze beheersverordening mogen gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het staat vast dat de garage en botenhuis buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarmee is het project in strijd met de beheersverordening. Daarnaast mag op basis van artikel 5, lid 5.1 van de beheersverordening op de bestemming gemengd geen insteekhaven worden gemaakt. Deze insteekhaven is ten behoeve van de bestemming Water. Bij het verlenen van de gevraagde vergunning heeft de belangenafweging plaatsgevonden. Op basis van deze belangenafweging is besloten de gevraagde vergunning te verlenen. In het kader hiervan is afgewogen dat het plan stedenbouwkundig verantwoord is, daarnaast zijn de belangen van de eigenaren van naastgelegen woonpercelen, tevens gelet op de aard en de situering van de overschrijdingen niet onevenredig geschaad. De belangen die de Wet ruimtelijke ordening beoogt te beschermen worden niet in onevenredige mate geschaad door het verlenen van de gevraagde planologische afwijking, ofwel door toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 2 van de Wabo. Tenslotte, er is een planschade vergoedingsovereenkomst getekend."

"Op 25 juli 2020 heeft de Provincie Zuid Holland aangegeven akkoord te zijn met het ingediende plan, Mits de gebouwen 5 meter vanaf de kade van de Rijn worden gerealiseerd. Omdat de Rijn ten opzichte van de voorste perceelsgrens, het perceel en de bestaande bebouwing schuin loopt, is het niet wenselijk om de botenloods aan beide zijden 5 meter vanaf de kade te positioneren. De dicht bij de woning gelegen zijde is 5 meter vanaf de kade

gelegen. De andere zijde ligt op 2,63 meter. Omdat er in het bestemmingsplan niets over een onbebouwde zone ten behoeve van de kade is opgenomen, er vergunningsvrij in deze zone wel kan worden gebouwd en er langs de Rijn al verschillende bouwwerken op minder dan 5 meter van de kade zijn gebouwd, is besloten om aan het plan medewerking te verlenen.”

“Het nieuwe bouwwerk is op te vatten als een groot bijgebouw van het landhuis. De garage was er al maar wordt nu vergroot met een botenhuis en daar boven op het gastenverblijf. In overleg met de initiatiefnemer is het plan aangepast en met name het botenhuis heeft een eigen karakter gekregen dat een nieuw element toevoegt aan het lint langs de Rijn. Het vormt daardoor een eigentijdse toevoeging aan het landhuis en de cultuurhistorische waarde van het landhuis wordt hierdoor niet aangepast. Het oude koetshuis (Laat Middeleeuws) stond in het verleden meer vrij in het lint. Dit lint is in de loop der decennia verdicht. De vrije ligging van het koetshuis in het verleden was waardevol maar het oude restant van het kasteelcomplex bevindt zich nu eenmaal in een dijklint met privé-eigendommen. Er is geen sprake van een belemmeringsstrook die vastgelegd is in een bestemmingsplan bijvoorbeeld als een openbare groenstrook. Het verdichten van het lint is dus moeilijk tegen te houden. Wat niet kan is dat er vrijwel tegen het koetshuis wordt aangebouwd maar daar is geen sprake van. Ook maakt het nieuwe botenhuis het bijzondere architectonische karakter van het koetshuis niet minder herkenbaar. Het wordt alleen wat voller om het oude pand heen. De architectonische inpassing van botenloods en gastenverblijf is derhalve verantwoord. “

“De Commissie voor welstand en monumenten heeft ten behoeve van dit project op 28 april 2020 een positief welstandsadvies uitgebracht. Wij hebben aan dit advies doorslaggevende betekenis toegekend. Hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor de welstandstoetsing bij het college berust, mag het college aan het advies doorslaggevende betekenis toekennen. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij de aanvrager of een derde-belanghebbende een tegenadvies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit is slechts anders indien het advies van de welstandscommissie naar inhoud en wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet –of niet zonder meer– aan haar oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen (28-11-2007 BB8937 ABRS). Nu bezwaarmakers geen tegenadvies hebben overgelegd van een andere deskundig te achten persoon of instantie en het advies van de welstandscommissie geen gebreken vertoont, zijn wij de mening toegedaan dat wij terecht aan het welstandsadvies doorslaggevende betekenis hebben toegekend, waaruit onomstotelijk blijkt dat er geen sprake is van strijd met de redelijke eisen van welstand. Voorts heeft op 5 oktober 2020 heeft de monumentencommissie van Dorp Stad en Land aangegeven dat zij akkoord zijn met het plan. De voorwaarden zijn in de omgevingsvergunning opgenomen. Op deze wijze zal er worden geborgd dat de monumentenwaarden niet worden aangetast en dat in het behoud van deze waarden wordt gehandeld”

“Met betrekking tot het uitzicht wordt het volgende opgemerkt. Aan weerskanten van het beoogde bouwwerk blijft nog vrije ruimte waar (in theorie) doorzichten mogelijk zijn vanaf de Dorpsstraat. Een deel van dit terrein is nu al beplant waardoor er in de praktijk weinig zicht wordt weggenomen. Het bouwwerk komt wel dicht bij het oude koetshuis. Het nieuwe bouwwerk zal het zijwaartse zicht van de naastgelegen woningen op de Rijn verminderen maar er bestaat geen recht op zicht over buurpercelen heen in zijwaartse richting hoe aantrekkelijk dat ook is. De naastgelegen woningen grenzen alle direct aan de Rijn en behouden dus zicht op en over het water. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling geen blijvend recht op vrij

uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649)."

"De positionering van de botenloods leidt ook tot vermindering van het invallen van middag- en avondzon in de tuinen en op de achtergevel van de naast gelegen percelen. Deze tuinen liggen echter op het zuiden aan de Rijn waardoor er nog heel wat zonneschijn overblijft. Ter zitting heeft verweerder aangegeven geen bezonningsstudie te hebben uitgevoerd, maar van professionele inschatting te hebben verricht."

"Het uitzicht vanaf de brug op het koetshuis wordt verminderd, vooral doordat de loods een verdieping krijgt met gastenverblijf. Dit is een onderdeel van het historische dorpsgezicht. Het is jammer dat dit ingeperkt wordt, maar dit uitzicht is niet beschermd in een of andere regelgeving. Hierdoor is het in zijn algemeenheid lastig om ontwikkelingen tegen te houden die zich op privéterrein bevinden en uitzichten of doorzichten inperken. Nu staan er bijvoorbeeld bomen in de zichtlijn en het staat de grondeigenaar vrij om het terrein dichter te beplanten."

"Wij willen opmerken dat het om een gastenverblijf gaat voor een beperkte doelgroep en niet om een Bed en Breakfast met een brede groep klanten. Derhalve verwachten wij niet dat deze voor grote overlast zal zorgen."

"Voor wat betreft de eventuele beschadigingen door (grond) werkzaamheden, wij in de vergunning hebben opgenomen dat er voor de start van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan dient te worden ingediend. Op deze wijze hebben wij wel degelijk gekeken naar de eventuele schade bij naburige percelen."

Reactie vergunninghouder:

Vergunninghouder brengt ter zitting naar voren dat in het gastenverblijf van het botenhuis geen commercieel slaapverblijf geboden zal worden. Het is puur bedoeld om incidentele bevriende gasten van het bedrijf van vergunninghouder te kunnen laten slapen.

Overwegingen Commissie

De bestreden omgevingsvergunning is afgegeven onder toepassing van aan artikel 2.1, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wabo. Voorts is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Op het perceel Dorpsstraat 70 zijn de regels van de ter plaatse geldende beheersverordening "Koudekerk aan den Rijn" van toepassing. Dit perceel heeft de bestemming Gemengd, (artikel 5), met de dubbelbestemmingen "Archeologisch waardevol gebied en "Waterkering". Ingevolge artikel 5 lid 5.4.1 sub a van deze beheersverordening mogen gebouwen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het staat vast dat de garage en botenhuis buiten het bouwvlak worden gebouwd. Derhalve is het project in strijd met de beheersverordening. Daarnaast is in artikel 5, lid 5.1 van de beheersverordening bepaald dat er op de bestemming gemengd geen insteekhaven worden gemaakt. Het bouwplan is dan ook in strijd met de beheersverordening.

Als van een strijdigheid met een bestemmingplan of beheersverordening sprake is, dient het verzoek vergunning mede opgevat te worden als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo. Het project kan alleen kan worden gerealiseerd, indien toestemming wordt verleend voor het gebruik in afwijking van het planologisch regime. Het project past niet binnen de in de beheersverordening opgenomen regels inzake

afwijking. Het college acht ontheffing mogelijk door artikel 4, lid 1 en lid 9 van het Bor. De Commissie meent evenwel dat niet op grond van artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Bor een vergunning kan worden verleend voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een gebouw dat niet feitelijk aanwezig en vergund is. In casu betreft dit het botenhuis met gastenverblijf. In het negende lid staat dat het afwijkende gebruik alleen vergund mag worden als dat niet gepaard gaat met bouwactiviteiten die ertoe leiden dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume worden vergroot. In geval van nieuwbouw is dat echter per definitie het geval. De Commissie baseert zich jurisprudentie van de Afdeling, ECLI:RVS:2020 338.

De Commissie overweegt het volgende: Voor het thans bestreden project wordt de bestaande garage afgebroken en uitgebreid opgebouwd. Tevens wordt een boothuis met gastenverblijf opgericht. Overeenkomstig de bepalingen in de beheersverordening met de Bestemming Gemengd mag dit alleen als sprake is van een bijbehorend bouwwerk. De Commissie kan verweerder volgen in zijn stelling dat de garage behoort bij woning. Ten aanzien van het boothuis kan dit onderbouwd worden. De Commissie kan evenwel verweerder niet zo maar volgen in zijn uitleg dat het gastenhuis bijbehorend is. De daartoe strekkende motivering ontbreekt aan het bestreden besluit.

Een procedure tot afwijking of ontheffing van een bestemmingplan of beheersverordening kent te allen tijde een onderzoek naar, inventarisatie van en weging van alle bij het besluit betrokken belangen. In de bestreden beslissing heeft het college enkel opgenomen dat het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project zwaarder weegt dan het belang van mogelijke bezwaarmakers. Het komt de Commissie voor dat de belangen van niet-bezwaarmakers eveneens gewogen dienen te worden. Zwaarder tilt de Commissie aan het gegeven, en verweerder heeft dit ter zitting niet weerlegd, dat voor zover er onderzoek naar belangen heeft plaats gehad, deze niet kenbaar zijn geïnventariseerd en niet kenbaar zijn gewogen.

Door bezwaarden wordt in de bezwaarschriften een aantal voor hen zwaarwegende belangen beschreven. Ten aanzien van het door bezwaarden aangevoerde verlies aan zonlicht merkt de Commissie op dat het college geen bezonningsstudie aan de bestreden beslissing ten grondslag heeft gelegd. Hoewel de Commissie de deskundigheid van de gemeentelijk medewerkers niet in twijfel wil trekken, merkt zij op dat hun inschatting niet onderbouwd is en niet gelijk staat aan een bezonningsstudie.

Door bezwaarden is ingebracht dat de erfgrens verkeerd is ingetekend waardoor het bouwwerk 60 cm van de officiële erfgrens gesitueerd is. Het door verweerder gevoerde verweer, dat de te slopen garage het doorzicht al beperkt en dat het daar te bouwen bouwwerk 2,5 meter dichterbij het naastgelegen historische monument komt te staan is in de ogen van de Commissie noch een onderbouwing, noch een weging van de betrokken belangen.

Resumé:

Alles overziend concludeert de Commissie dat de bestreden beslissing in strijd met artikel 4, lid 1 en lid 9 van het Bor tot stand is gekomen. Voorts is het bestreden besluit onzorgvuldig voorbereid en mist het een inventarisatie en weging van alle bij het besluit betrokken belangen. De Commissie ziet dan ook aanleiding te adviseren de bestreden beslissing niet in stand te laten.

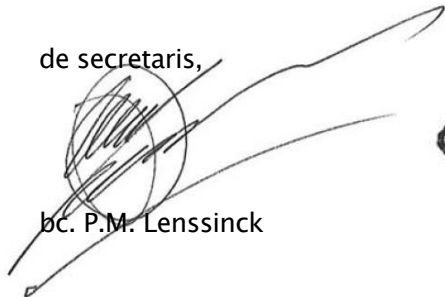
Advies

De Commissie adviseert het college

1. het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren,
2. het bestreden besluit te herroepen en
3. een nieuw besluit te nemen met inachtneming haar advies.

Commissie bezwaarschriften,

de secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P.M. Lenssinck', written over a circular stamp or seal.

bc. P.M. Lenssinck

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L.J. Heijlman', written in a cursive style.

drs. L.J. Heijlman

N.B. de Commissie attendeert het college erop dat het advies van de Commissie bij de beslissing op het bezwaarschrift dient te worden gevoegd en aan bezwaarden, en eventueel derde-belanghebbende(n), toegezonden dient te worden, ook in het geval het advies niet wordt gevolgd.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,*
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,*
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,*
- d. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen,*
- e. 1°. het oprichten,*
 - 2°. het veranderen of veranderen van de werking of*
 - 3°. het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk,*
- f. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht,*
- g. het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald,*
- h. het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht of*
- i. het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving.*

2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld met betrekking tot hetgeen wordt verstaan onder de in het eerste lid bedoelde activiteiten.

3. Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat met betrekking tot daarbij aangewezen activiteiten als bedoeld in het eerste lid in daarbij aangegeven categorieën gevallen, het in dat lid gestelde verbod niet geldt.

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;*
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;*
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;*
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;*
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.*

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;

c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;

d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.15

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

Besluit Omgevingsrecht, bijlage II

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,

b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;

...

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

Beheersverordening Koudekerk aan den Rijn

Artikel 1 Algemene bepaling

Op de onderhavige beheersverordening Koudekerk aan den Rijn 2018 zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:

- a. de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Rijnwoude op 9 juli 2008 en opgenomen in bijlagen 1 en 2;*
- b. de regels van het bestemmingsplan Gebruiksregels woningen gemeente Rijnwoude, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Rijnwoude op 22 september 2011 en opgenomen in bijlage 3.*
- c. alsmede de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.*

Bestemmingsplan Koudekerk aan den Rijn

Artikel 5 – Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

...

h. wonen, met dien verstande dat in geval van wonen in het gehele pand de voorschriften gelden zoals vastgesteld voor de bestemming Wonen in artikel 11;

11.4.1 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart, alsmede de volgende bepalingen:

a. het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;

...

c. de minimale afstand tot één zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor een halfvrijstaande woning 3 m1. De minimale afstand tot beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt voor een vrijstaande woning 3 m1

