

Verwelius Projectontwikkeling B.V.  
De heer [REDACTED]  
Postbus 323  
1270 AH HUIZEN

datum 22 september 2021  
ons kenmerk W2021/267  
uw aanvraag van 17 augustus 2021  
uw kenmerk mtb  
behandeld door [REDACTED]  
onderwerp Omgevingsvergunning plaatsen 18 dakkapellen deelplan De Poelen te Roelofarendsveen  
bijlage(n) div.

Geachte heer [REDACTED]

Op 17 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 18 dakkapellen in deelplan De Poelen in het Braassemerland te Roelofarendsveen, geregistreerd onder nummer W2021/267.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locaties:

Plaatselijk bekend: Veenpluis 17, 20, 26, 32, 38 en 39; Veenwortel 12 en 16; Waterbies 2, 12, 26 en 34; Zegge 2, 14, 16, 18, 26 en 75 te Roelofarendsveen

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie K, de nummers 545, 562, 3026, 3047, 4175, 4243, en 4315 (alle gedeeltelijk)

## Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (activiteit bouwen);
  - artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 Wabo (activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
  - de artikelen 2.22 tot en met 2.25 Wabo;
- de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals en voor zover die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

- b. Dat de omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorende bij deze beschikking beschreven overwegingen en genoemde voorschriften;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen.

### **Bijgevoegde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden met de omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	BR-37 dwarskap
2.	tekening	BR-38 langskap met uitbouw 5,7 m
3.	tekening	BR-46 langskap 5,7 m
4.	tekening	BR-48 langs-en dwarskap 5,4 m
5.	tekening	details dakkapellen
6.	tekening	situatie dakkapellen

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

### **Inwerkingtreding vergunning**

Gelet op artikel 6.1, eerste lid van de Wabo treedt de beschikking in werking met ingang van de dag na bekendmaking, zijnde de verzending van deze beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,  
namens hen,  
teamleider Dienstverlening,

A black rectangular redaction box covering the signature of the official.

### **Bezwaarclausule**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het postadres vindt u rechtsboven in de brief. Vermeld in uw bezwaarschrift uw naam, adres en handtekening, de datum, de omschrijving van het besluit met referentienummer van het besluit en de reden van uw bezwaar.

U kunt uw bezwaar ook digitaal indienen via [www.kaagenbraassem.nl/bezwaar](http://www.kaagenbraassem.nl/bezwaar). Hiervoor hebt u DigiD of e-Herkenning nodig.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig, totdat over uw bezwaar is beslist. Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang dan kunt u, naast uw bezwaarschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag, sector bestuursrecht, postbus 20302, 2500 EH Den Haag. U dient een kopie van het bezwaarschrift toe te voegen. U kunt uw verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u DigiD nodig. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

## **Onderdelen beschikking**

1. Procedureel
2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

## **1. Procedureel**

### **Projectomschrijving**

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt: het realiseren van 18 dakkapellen.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de aanvraag voor een omgevingsvergunning te beslissen.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

### **Volledigheid**

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid. Van de mogelijkheid om aanvullende gegevens op te vragen is geen gebruik gemaakt.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook volledig en in behandeling genomen.

### **Verlenging beslistermijn**

Van de mogelijkheid om op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn te verlengen, is geen gebruik gemaakt.

## 2. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

### Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- 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.

### Toetsing

#### ad a. Bouwbesluit

Het aangevraagde is getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

#### ad b. Bouwverordening

Het aangevraagde is getoetst aan onze bouwverordening. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, onder het stellen van voorwaarden zal voldoen aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

#### ad c. bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Braassemerland met de bestemming Woongebied – 3 (artikel 19). Ook zijn de Algemene bouwregels (artikel 30) van toepassing.

Het aangevraagde is niet in strijd met de regels van de bestemming Woongebied – 3.

De aanvraag is echter in strijd met de Algemene bouwregels aangezien alle dakkapellen te hoog zijn.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 3. behorend bij deze beschikking.

#### ad d. welstand

Het aangevraagde is gelegen in een welstandsluw gebied. Het aangevraagde is daarom niet preventief getoetst aan redelijke eisen van welstand.

#### ad e. wegtunnel

Van een dergelijk bouwwerk is geen sprake.

**Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo**

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- a. Deze vergunning heeft alleen betrekking op het bouwen van de op de situatietekening vermelde dakkapellen.

**Conclusie**

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

### **3. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

#### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

#### Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Braassemerland en heeft de bestemming Woongebied - 3 (artikel 19). Tevens zijn van belang de Algemene bouwregels (artikel 30).

Het plan wijkt af van

- artikel 30.3.a van de planregels waarin staat dat dakkapellen 1,75m hoog mogen zijn > de hoogte van alle dakkapellen wordt 1,85m;

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan. Zie onderdeel 3 van dit document voor de verdere uitwerking van de bestemmingsplantoets.

#### Procedure

Gelet op de betreffende activiteiten en de bijbehorende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

#### Afwijken

Vanwege de strijdigheid is het verzoek op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo mede opgevat als een aanvraag om omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Dit betekent dat het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen in afwijking van het planologische regime.

#### *Buitenplanse Bor-afwijking*

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Braassemerland opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, vierde lid van Bijlage II van het Bor: een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

#### Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplans af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past het betreffende bouwwerk OF de betreffende activiteit binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is of de benodigde afwijking past in het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.

#### *algemene uitgangspunten*

Ten aanzien van buitenplanse afwijkingen wordt bij de Algemene uitgangspunten (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3) onder 1. het volgende gesteld.



- a) Bij initiatieven wordt gebruik gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking. Als het initiatief
- b) past binnen de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor,
- c) niet strijdig is met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk en
- d) de specifieke criteria van hoofdstuk 4, bestaat er een positieve grondhouding. Om medewerking tekunnen verlenen moet het initiatief vervolgens nog voldoen aan
- e) de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

#### *reactie*

- ad a) De buitenplanse afwijking is de eenvoudigste manier om medewerking te verlenen.
- ad b) De strijdigheid betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.4 van Bijlage II.
- ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b).  
Gezien de aard en de omvang van de overschrijding is deze niet aan de overige uitgangspunten getoetst.
- ad d) Voor wat betreft de specifieke criteria van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar hetgeen hieronder bij *specifieke beoordelingscriteria* is vermeld. De conclusie daarvan is positief, hetgeen betekent dat er een positieve grondhouding is.
- ad e) De haalbaarheidstoets is uitgevoerd (voor zover relevant c.q. niet elders in deze beschikking genoemd), waarbij is gebleken dat er geen belemmeringen zijn:
  - Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context: door uitvoering van het bouwplan worden ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet overwegend beïnvloed; dit blijkt mede uit het positieve stedenbouwkundige advies dat ter zake is uitgebracht.
  - Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is in de omgeving geen karakteristiek pand of monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening aanwezig en de straten liggen niet in een karakteristiek gebied.
  - Privacy • Bezonning: gezien de situering en de uitvoering van de dakkapellen worden privacy en bezonning niet overwegend beïnvloed.
  - Brandveiligheid: de brandpreventieve toets is geïntegreerd in de toets van het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
  - Duurzaamheid: het bouwplan moet worden uitgevoerd conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.
  - Lichthinder: de dakkapellen veroorzaken geen lichthinder.
  - Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
  - Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de strijdigheden en het geringe risico op planschade is geen planschadeovereenkomst afgesloten.
  - Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

#### *specifieke beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo zijn in hoofdstuk 4, paragraaf 4.2, de specifieke beoordelingscriteria opgenomen. Het gaat in dit geval om 4.II Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen van een gebouw. Hierover wordt - voor zover hier van toepassing - gezegd:

- 1) Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan.

- 2) Verhoging van de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 1 meter is toegestaan, met dien verstande dat de afwijking voor het vergroten van de bouwhoogte uitsluitend wordt verleend in combinatie met het vergroten van de goothoogte en daardoor de karakteristiek van het straat- en bebouwingsbeeld niet wordt aangetast.
- 3) De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar.

#### *reactie*

- ad 1) Gelet op de letter van het beleid lijkt dit niet akkoord nu er ook dakkapellen op voordakvlakken en zijdakvlakken komen te staan. Maar; op grond van de regels van het bestemmingsplan zijn dakkapellen – mits deze voldoen aan maatvoeringscriteria – op alle dakvlakken toegestaan. Nu het bestemmingsplan een dakkapel op een willekeurig georiënteerd dakvlak toe staat, blijft een beoordeling aan dit criterium hier buiten toepassing.
- ad 2) De goot- en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw c.q. de woningen wordt niet verhoogd.
- ad 3) Akkoord, er is een positief stedenbouwkundig advies.

Conclusie: het initiatief is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening 2020.

#### Planologisch / stedenbouwkundig

Op 30 augustus 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het realiseren van 18 dakkapellen op evenzoveel woningen in deelplan 'De Poelen' van het woningbouwproject Braassemerland in Roelofarendsveen. De aanvraag is op één punt strijdig met de regels van het bestemmingsplan: de dakkapellen zijn 1,85 m hoog, terwijl maximaal 1,75 m is toegestaan. Deze afwijking is zo beperkt dat het geen of nauwelijks impact heeft op het straatbeeld. Bovendien is het voor de uniformiteit positief/wenselijk dat de dakkapellen in dezelfde maat en stijl worden uitgevoerd. De aanvraag is dan ook ruimtelijk inpasbaar.

#### Milieu

Voor wat betreft de aspecten bodem en ecologie worden diverse voorwaarden aan de vergunning verbonden.

#### Belangenafweging

Het belang van aanvrager bij de ontheffing voor het realiseren van het project weegt zwaarder dan het belang van mogelijke bezwaarmakers, waarbij overwogen kan worden dat het gaat om een geringe afwijking van het totale bouwwerk die geen impact zal hebben op de omgeving c.q. de omwonenden.

#### Argumenten

- De aanvraag
  - past binnen de reikwijdte van het Bor
  - past binnen de regels van het Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Buren worden niet onevenredig in hun belangen getroffen.
- Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren.

- Er zijn geen privaatrechtelijke bezwaren.
- Er zijn geen milieubelemmeringen.
- Er is geen strijd met andere regelgeving, zoals Rijks- of provinciaal beleid.

**Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo**

Het is niet noodzakelijk om voor deze activiteit voorwaarden aan de beschikking te verbinden.

**Conclusie**

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

#### **4. Bijlagen behorend bij de beschikking**

- Folder 'Omgevingsvergunning - algemene bepalingen en voorwaarden'
- Formulier melding aanvang werkzaamheden
- Formulier melding beëindiging werkzaamheden

Ingekomen: \_\_\_\_\_  
(in te vullen door gemeente)

## Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/267  
Zaaknummer: : 51235  
Omschrijving: : het realiseren van 18 dakkapellen

Waarom is het voor u belangrijk om het formulier op tijd in te dienen? Het tijdig melden van de start van de werkzaamheden zorgt ervoor dat onze toezichthouders de verschillende constructieve onderdelen kunnen controleren of deze volgens de tekeningen en berekeningen worden gebouwd. Op deze wijze kan de veiligheid van het bouwwerk voor u als eindgebruiker gewaarborgd worden.

Naam vergunninghouder : \_\_\_\_\_

Adres : \_\_\_\_\_

Locatie werkzaamheden : \_\_\_\_\_

Datum start werkzaamheden : \_\_\_\_\_

Ondertekend door : \_\_\_\_\_

Plaats : \_\_\_\_\_

Datum : \_\_\_\_\_

Handtekening : \_\_\_\_\_

**NB.** U bent verplicht dit formulier minimaal twee werkdagen VÓÓR de start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: [omgevingsloket@kaagenbraassem.nl](mailto:omgevingsloket@kaagenbraassem.nl)

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN

t.a.v. administratie cluster VTH

Ingekomen: \_\_\_\_\_  
(in te vullen door gemeente)

## Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/267  
Zaaknummer: : 51235  
Omschrijving: : het realiseren van 18 dakkapellen

Naam vergunninghouder : \_\_\_\_\_

Adres : \_\_\_\_\_

Locatie werkzaamheden : \_\_\_\_\_

Datum werkzaamheden gereed : \_\_\_\_\_

Ondertekend door : \_\_\_\_\_

Plaats : \_\_\_\_\_

Datum : \_\_\_\_\_

Handtekening : \_\_\_\_\_

**NB.** U bent verplicht dit formulier, uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft in te dienen,

per mail: [omgevingsloket@kaagenbraassem.nl](mailto:omgevingsloket@kaagenbraassem.nl)

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN