

De heer [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

datum 6 oktober 2021  
ons kenmerk W2021/268  
uw brief van  
uw kenmerk  
behandeld door [REDACTED]  
onderwerp **Omgevingsvergunning het bouwen van een aanbouw, erker en dakkapel**  
bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED]

Op 19 augustus 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een aanbouw, een erker en een dakkapel, geregistreerd onder nummer W2021/268.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.  
Plaatselijk bekend: Kanaalweg 12 te Oude Wetering  
Kadastraal bekend: Alkemade, sectie B, nummer 3914

## Besluit

Wij besluiten hierbij:

- a. Gelet op de artikelen:
  - 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo),
  - 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 van de Wabo,
  - artikel 2.22 tot en met 2.25 van de Wabode 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 twee behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel drie 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.	<b>Tekening</b>	6298619_1629390832577_2021-19-B01-B05-20210817
2.	<b>Tekening</b>	6298619_1629390972203_2021-19-D01-D04-20210819

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

### **Inwerkingtreding vergunning**

Gelet op artikel 6.1 lid 1 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 redacted area containing a signature and a stamp, both obscured by black bars.

### **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. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit**
- 4. Bijlagen behorend bij de beschikking**

## **1. Procedureel**

### **Projectomschrijving**

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:  
het plaatsen van een aanbouw, een erker en een dakkapel.

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, alsmede op het bepaalde in 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.

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.

## **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 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 voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

#### ad c. bestemmingsplan

Het aangevraagde, een dakkapel aan de voorzijde, een erker aan de voorzijde, en een uitbouw aan de zijkant zijn gelegen in het gebied waarvoor bestemmingsplan Oude Wetering te Oude Wetering geldt. Het aangevraagde is hiermee in strijd.

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. Wij zijn bereid medewerking hieraan te verlenen. Aanvullende informatie hierover bevindt zich in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking.

Het aangevraagde is in strijd met de regels van bestemmingsplan Oude Wetering op de volgende punten:

- Bouwen in dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering.
- Bouwen in bestemming Tuin.
- Overschrijding van het aantal beschikbare vierkante meters.
- Dakkapel wordt te dicht op de daknok gerealiseerd.

#### 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**

- a. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij cluster VTH de volgende bescheiden worden ingediend:

Constructie van de dakkapel:

- De aanvrager van de omgevingsvergunning moet hiervoor goedgekeurde constructieve gegevens aan de gemeente overleggen. Er kan pas met de bouw gestart worden zodra het goedgekeurde exemplaar en het meldingsformulier 'start bouw' bij de gemeente Kaag en Braassem aanwezig zijn. Meer informatie is te vinden op:  
[https://www.kaagenbraassem.nl/Inwoners\\_en\\_ondernemers/Wonen\\_en\\_bouwen/Bouwen\\_en\\_verbouwen/Constructieve\\_gegevens\\_omgevingsvergunning](https://www.kaagenbraassem.nl/Inwoners_en_ondernemers/Wonen_en_bouwen/Bouwen_en_verbouwen/Constructieve_gegevens_omgevingsvergunning)
- Het aanleveren van detailtekeningen van de dakkapel aan de voorzijde.

**Conclusie**

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

### **3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit**

#### **Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan Oude Wetering te Oude Wetering geldt en heeft hierin de volgende bestemmingen:

- Wonen op grond van artikel 13,
- Tuin op grond van artikel 10,

en de dubbelbestemmingen:

- Archeologie – 1 op grond van artikel 15 en
- Waterstaat – Waterkering op grond van artikel 18.

De voor Wonen en Tuin aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Wonen;
- Tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

De voor 'Archeologie – 1 en Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Het bovenstaande in acht nemend is geconstateerd dat het aangevraagde in is strijd met de volgende bepalingen.

- Artikel 18.2.1: op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming (Waterstaat-Waterkering), zoals in artikel 18 lid 1 bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- Artikel 10.2.1: voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling: op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- Artikel 13.2.3 onder f: het maximaal bebouwbare oppervlakte is 70m<sup>2</sup>. Met de uitbouw wordt er in totaal 97 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken gebouwd.
- Artikel 13.2.6 onder c: bovenzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m onder de daknok.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven waaronder een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan, toch kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- 1°. met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- 2°. in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.



## **Toetsing**

### **– Waterstaat – Waterkering**

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan Oude Wetering regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de strijdigheid met artikel 18.2.1.

In artikel 18.4 van de bestemmingsplanvoorschriften is bepaald dat er bij een positief advies van het Hoogheemraadschap afgeweken kan worden van de bepaling dat er alleen ten gunste van de bestemming gebouwd mag worden.

Op grond van het voorgaande zijn wij bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1<sup>o</sup> Wabo. Om voor de hierboven genoemde strijdigheid af te wijken van het vigerende bestemmingsplan maken wij gebruik van deze bevoegdheid.

Het Hoogheemraadschap Rijnland geeft aan dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. Het plan kan uitgevoerd worden met een binnenplanse afwijking ingevolge artikel 18.4 van de planregels van Oude Wetering.

### **– Tuin**

Het aangevraagde is een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen. Het betreft een categorie zoals deze is opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ingevolge artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor kan een omgevingsvergunning worden verleend voor 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 m<sup>2</sup>.

### **– Wonen**

Ingevolge artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor kan een omgevingsvergunning worden verleend voor 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 ongeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Op grond van het voorgaande zijn wij bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> Wabo juncto artikel 18.4 van de regels van het bestemmingsplan Oude Wetering resp. artikel 4, lid 1 en 4 van bijlage II van het Bor voor de volgende strijdigheden.

- Bijgebouw bouwen in waterstaat.
- Bijgebouw bouwen in Tuin.
- Dakkapel wordt te dicht op de daknok gerealiseerd.
- Overschrijding van het aantal beschikbare vierkante meters.

## **Procedure**

Gelet op de in de aanvraag opgenomen activiteiten en de betreffende afwijkmogelijkheid is er sprake van een reguliere procedure.

### **Afwijken**

Om voor de genoemde strijdigheden af te wijken van het vigerende bestemmingsplan maken wij gebruik van de genoemde bevoegdheden en motiveren dit als volgt. Wij hebben uw bouwplan op planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid beoordeeld en zijn daarbij tot de volgende conclusie gekomen.

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 Oude Wetering opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk een deel van het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en lid 1 van Bijlage II van het Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
- b. b. de oppervlakte niet meer dan 150 m<sup>2</sup>; Het aantal woningen blijft gelijk, zodat wordt voldaan aan het gestelde in artikel 5, eerste lid van Bijlage II van het Bor.

Verder is het mogelijk om de dakkapel te realiseren onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2° van de Wabo juncto artikel 4, aanhef en lid 4 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 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 te kunnen 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 lid 1 van Bijlage II, en een dakkapel als bedoeld in artikel 4 lid 4 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b). De uitgangspunten 2, 4, 5 en 6 betreffen fouten/beleidswijzigingen/experimenten, recreatie, uitbreiding van bedrijvigheid en natuur en zijn derhalve niet van toepassing. Uitgangspunt 3 betreft Realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan en is hier als zodanig wel relevant, voor wat betreft de volgende punten:

- Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750m<sup>3</sup> per woning: akkoord.
- Bij het vergroten van het hoofdgebouw mag de goot- en nokhoogte niet in strijd met het bestemmingsplan worden uitgevoerd: akkoord
- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient bij bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving voor wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn: akkoord

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: er is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

- Groenvoorziening/speelgelegenheid: er zijn groenvoorzieningen noch speelgelegenheden in het geding.
- Monumenten en cultuurhistorische waarden: er is geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Kanaalweg ligt niet in een karakteristiek gebied.
- 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.
- Bodem: bodemonderzoek conform de bouwverordening is niet benodigd, daar dit een uitbouw is die naar aard en omvang gelijk is aan een bouwwerk als genoemd in artikel 2 en 3 Bijlage 2 Besluit Omgevingsrecht.
- Lichthinder: de dakkapel en uitbouw veroorzaken geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten: voor de gemeente zijn geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.

#### *specifieke beoordelingscriteria aanbouw zijkant*

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 lid 1.1. onder d. Bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied.

In het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bestaan mogelijkheden voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken en uitbreidingen daarvan. Realisatie hiervan is mogelijk onder de navolgende voorwaarden:

- a. De maximale bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied bedraagt 3 meter.
- b. De maximale goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ligt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- c. De maximale breedte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken in het naar openbaar gebied gekeerde zijerf bedraagt 3 meter.

- d. Indien vrijstaande bijbehorende bouwwerken op meer dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw worden gerealiseerd, zijn uitsluitend functioneel ondergeschikte bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- e. De stedenbouwkundige kwaliteit van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar. Er dient een positief stedenbouwkundig aanwezig advies te zijn.

*reactie*

Ad a) Voldoet.

Ad b) Voldoet.

Ad c) Voldoet, de breedte is 2.5 meter.

Ad d) Niet van toepassing.

Ad e) Voldoet.

*Specifieke beoordelingscriteria dakkapel*

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:

- a) Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan.
- b) Een dakopbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan.
- c) Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op het hoofdgebouw.
- d) Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan.
- e) 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.
- f) De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar.

*reactie*

Ad a) Voldoet niet, het betreft hier een dakkapel in het voordakvlak.

Ad b) Niet van toepassing.

Ad c) Niet van toepassing.

Ad d) Niet van toepassing.

Ad e) De goothoogte wordt niet verhoogd door het plaatsen van een dakkapel, de dakkapel is een ondergeschikt bouwdeel en heeft dus geen effect op de goothoogte.

Ad f) De stedenbouwkundige kwaliteit is positief beoordeeld.

Bij strijdigheid met een van de specifieke uitgangspunten leidt dat in algemene zin tot de conclusie dat er een negatieve grondhouding bestaat ten aanzien van het initiatief. Dit betekent niet dat het initiatief in alle gevallen niet mogelijk is, maar dat er bijzondere omstandigheden moeten zijn en een zware motiveringsplicht geldt om de negatieve grondhouding in een positieve grondhouding te veranderen.

*Vervolg*

De strijdigheid betreft het feit dat het beleid geen dakkapellen aan de voorkant van de woning toestaat. De dakkapel kan niet vergunningvrij gerealiseerd, omdat deze te dicht op de daknok zit. In dit geval is daar een goede reden voor, namelijk dat het niet op een andere manier gebouwd kan worden. Het laten zakken van de dakkapel zorgt ervoor dat deze aan de binnenkant onbruikbaar wordt. Doordat het dak vrij flauw wegloopt is er simpelweg niet de ruimte om een dakkapel te realiseren die vergunningvrij en toch bruikbaar is.

Geconcludeerd wordt dat er door bijzondere omstandigheden sprake is van een positieve grondhouding.

Verder is een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien het gestelde in dit onderdeel kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit niet in gevaar komt.

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

### **Planologisch**

De aanvraag betreft het realiseren van een dakkapel aan de voorzijde en van een aanbouw aan de zijkant van de woning op Kanaalweg 12 te Oude Wetering, als uitbreiding van de woonkamer. De aanbouw an sich is qua massa ruimtelijk inpasbaar in relatie tot de bestaande omgeving. De hoogte van nog geen 3 meter is beperkt en de ruimte om de woning heen rechtvaardigt deze uitbreiding. Dat een aanbouw verder een eigen identiteit (met name materiaalgebruik/uitstraling) heeft is niet ongewoon in de bouwkunde. Het bestemmingsplan laat geen dakkapellen aan de voorzijde toe en bovendien wordt er niet voldaan aan de gangbare afstand tot de daknok. Echter, we zien steeds vaker dakkapellen ook aan de voorzijde geplaatst worden en de positie op het dak is te verklaren vanwege de relatief lage verdiepingshoogte. Geconcludeerd wordt dat het initiatief stedenbouwkundig inpasbaar is.

### **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 uitbreiding van het hoofdgebouw aan de openbare wegkant;
- private belangen niet worden geschaad door de afstand ten opzichte van de perceelgrenzen;
- voor behoud van tuin aan de zijkant een stuk grond van de gemeente wordt gekocht.

### **Argumenten**

- De uitbouw past binnen het Afwijkingenbeleid, de erker binnen het bestemmingsplan.
- Voor de dakkapel zijn bijzondere omstandigheden die de situering daarvan rechtvaardigen.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.
- Het plan is financieel uitvoerbaar.
- 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: : W2021/268

Zaaknummer: : 51292

Omschrijving: : het plaatsen van een aanbouw, een erker en een dakkapel

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: : W2021/268

Zaaknummer: : 51292

Omschrijving: : het plaatsen van een aanbouw, een erker en een dakkapel

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