

De heer [REDACTED]
Kerkweg 5
2481 KB Woubrugge

datum 20 oktober 2021
ons kenmerk W2021/302
uw aanvraag van 28 september 2021
uw kenmerk -
behandeld door [REDACTED]
onderwerp Omgevingsvergunning plaatsen dakkapel Kerkweg 5 te Woubrugge
bijlage(n)

Geachte heer [REDACTED]

Op 28 september 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde, geregistreerd onder nummer W2021/302.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Kerkweg 5 te Woubrugge

Kadastrale bekend: Woubrugge, sectie B, nummer 3061.

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo),
- artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12 Wabo,
- 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 activiteit(en):

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

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.	tekening	Bestaande en nieuwe situatie

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,

[Redacted signature]

(

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. 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 de regels van ruimtelijke ordening
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde.

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

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 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 voldoet aan de Bouwverordening Kaag en Braassem.

ad c. bestemmingsplan

Het aangevraagde is gelegen in het gebied waarvoor bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade te Woubrugge geldt. Het aangevraagde is in strijd met artikel 25.5 onder c van het betreffende bestemmingsplan: de onderzijde van de dakkapel ligt namelijk op minder dan 0,5 m boven de dakvoet.

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 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.

3. Handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit is het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan Kernen Woubrugge - Hoogmade en heeft de bestemming Wonen (artikel 18). Tevens zijn van belang de Algemene bouwregels (artikel 25), i.c. de Dakkapellenregeling.

Het plan past binnen de woonbestemming maar wijkt af van het bepaalde in
- artikel 25.5.c van de regels waarin staat de onderzijde van de dakkapel meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet gesitueerd te worden > de afstand tot de dakvoet is 0,36m.

Hierdoor is het project strijdig met het bestemmingsplan.

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 Kernen Woubrugge - Hoogmade 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, aanhef en 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 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 4.4 van Bijlage II.

ad c) Uitgangspunt 1 zijn de algemene doelstellingen die zijn verwoord onder ad a) en ad b).

Gezien het specifieke karakter van het bouwwerk is dit 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 geen sprake van een monument in de zin van de Monumentenwet 1988 of een provinciale Erfgoedverordening; het betreft geen karakteristiek pand en de Kerkweg ligt niet in een karakteristiek gebied.

- Privacy • Bezoning: gezien de situering en de uitvoering van de dakkapel heeft deze geen overwegende invloed op de privacy en bezoning van de aangrenzende bewoners c.q. percelen.

- 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 dakkapel veroorzaakt geen lichthinder.

- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.

- Planschadeovereenkomst: gezien de aard van de aanvraag en de strijdigheid 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. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- 1) Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan > niet akkoord, de dakkapel komt in het voordakvlak. Ingevolge het geldende bestemmingsplan
- 2) Een dakopbouw mag niet uit meer dan één bouwlaag bestaan > niet van toepassing.
- 3) Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op het hoofdgebouw > niet van toepassing.
- 4) Op dakopbouwen zijn geen dakkapellen toegestaan > niet van toepassing.
- 5) 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 > de goot- en bouwhoogte worden niet verhoogd.
- 6) De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar > op 6 oktober 2021 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

reactie

ad 1) De dakkapel als zodanig is toegestaan ingevolge het bestemmingsplan Kernen Hoogmade - Woubrugge. De enige reden waarom getoetst wordt aan bovenstaande regels is de afstand tot de dakvoet: in plaats van minimaal 0,51m wordt deze afstand 0,36m. de reden hiervoor is dat het een uitbreiding van de bestaande dakkapel betreft die op dezelfde afstand van de dakvoet is gesitueerd. Verder is ter zake een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

Een belangrijk aspect om al dan niet medewerking te kunnen verlenen is de ruimtelijke kwaliteit: het effect op c.q. de gevolgen voor de aanwonenden en de omgeving. Gezien het gestelde in dit onderdeel en het meergenoemde stedenbouwkundige advies kan geconcludeerd worden dat effect en gevolgen aanvaardbaar zijn en de ruimtelijke kwaliteit derhalve 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 / stedenbouwkundig

Op 6 oktober 2021 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht: De aanvraag betreft het uitbreiden van een dakkapel op het voorgeveldakvlak van de woning op Kerkweg 5 te Woubrugge. De aanvraag is strijdig met de regels omtrent dakkapellen uit het bestemmingsplan, omdat de afstand tot de dakvoet minder is dan 0,5 meter. Echter, het betreft een uitbreiding van een bestaande dakkapel en in de huidige situatie is de afstand van die dakkapel tot de dakvoet ook al minder dan 0,5 meter. Het is wenselijk om dezelfde afmetingen, etc. aan te houden voor een zo uniform mogelijke uitstraling. Bovendien komt de uitbreiding in de plaats van een dakraam. Het ontwerp wordt dan ook ruimtelijk inpasbaar geacht.

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 relatief kleine afwijking van het totale bouwwerk, die wordt veroorzaakt door het feit dat aansluiting wordt gezocht bij de bestaande dakkapel. Verder worden de private belangen niet

wezenlijk beïnvloed: op de plaats van de (uitbreiding van de) dakkapel bevindt zich thans een dakraam.

Argumenten

- De aanvraag past binnen de reikwijdte van het Bor.
- 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: : W2021/302
Zaaknummer: : 53216
Omschrijving: : het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde

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
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: : W2021/302

Zaaknummer: : 53216

Omschrijving: : het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde

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

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN