

De heer
Saffier 15
2371 KP ROELOFARENDSDVEEN

datum 29 juli 2021
ons kenmerk W2021/181
uw brief van 30 mei 2021
uw kenmerk
behandeld door
onderwerp Omgevingsvergunning voor het plaatsen van een doorlopende dakkapel
aan de Saffier 13 en 15 te Roelofarendsveen
bijlage(n) div.

Geachte heer ,

Op 30 mei 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een doorlopende dakkapel aan de Saffier 13 en 15 te Roelofarendsveen, geregistreerd onder nummer W2021/181.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Saffier 13 en 15 te Roelofarendsveen

Kadastraal bekend: Alkemade, sectie K nummer 4262 en 4261

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1, eerste lid, onder a juncto artikel 2.11 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 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het plaatsen van een
doorlopende dakkapel aan de Saffier 13 en 15 te
Roelofarendsveen

W2021/181

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en de genoemde voorschriften.

Bijgevoegde documenten

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

#	Soort	Naam/omschrijving
1.		6104103_1622386266877_-DEF

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,

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 regels ruimtelijke ordening
4. Bijlagen behorend bij de beschikking

1. Procedureel

Projectomschrijving

De in het aanvraagformulier aangegeven projectomschrijving is als volgt:
het plaatsen van een doorlopende dakkapel samen met de burens.

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.

Verlenging beslistermijn

Bij besluit van 26 juli 2021 hebben wij op grond van artikel 3.9, tweede lid Wabo de beslistermijn met 6 weken verlengd.

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 met inachtneming van de hieronder gestelde voorschriften 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 West-End te Roelofarendsveen met de enkelbestemming 'Woongebied' (artikel 6) geldt. Het aangevraagde is in strijd met onderstaande bestemmingsregel.

- artikel 6.4.2.b van de regels waarin staat dakkapellen aan de voor- en achterzijde middels een binnenplanse afwijking kunnen worden toegestaan, mits de onderzijde van de dakkapel zich meer dan 0,4m en minder dan 1m boven de verdiepingsvloer / dakvoet bevindt > de laatstgenoemde afstand is 1,12m.

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.

ad. d welstand

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het plaatsen van een
doorlopende dakkapel aan de Saffier 13 en 15 te
Roelofarendsveen

W2021/181

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

Zoals aangegeven in onderdeel 2 voldoet de aanvraag niet aan de regels van de bestemming Woongebied (artikel 6) en betreft het om die reden tevens een aanvraag voor een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Dit betekent dat de activiteit alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het afwijken van het planologische regime.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het uitwerkingsplan West-End 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 ongeschikte 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 uitwerkingsplan 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 de aanvraag c.q. de mate van overschrijding is 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 negatief 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 Saffier ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Privacy • Bezonning: gezien de situering en de uitvoering van de dakkapel worden privacy en bezonning niet onevenredig 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 dakkapel veroorzaakt geen lichthinder.
- Overig gemeentelijk beleid: er is geen overig gemeentelijk beleid van toepassing.
- Planschadeovereenkomst: gezien de omvang van de strijdigheid 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 II Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen van een gebouw. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- 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) De dakkapel komt in het voordakvlak maar ingevolge het uitwerkingsplan is dit als zodanig toegestaan
- ad b) Niet van toepassing.
- ad c) Niet van toepassing.
- ad d) Er is geen sprake van een dakopbouw.
- ad e) Niet aan de orde.
- ad f) 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 15 juli 2021 is een het volgende planologisch / stedenbouwkundige advies ontvangen: De aanvraag betreft het realiseren van een dakkapel in het voorgeveldakvlak die doorloopt van de woning op Saffier 13 te Roelofarendsveen naar nummer 15. De aangevraagde maatvoering is op één punt strijdig met de regels uit het uitwerkingsplan: de onderzijde van de dakkapel

bevindt zich op 1,2 meter (lees: 1,12 meter) van de verdiepingsvloer/dakvoet, terwijl minder dan 1,0 meter is toegestaan. De aangehouden positie op het dakvlak is echter gelijk aan de positionering van de twee bestaande dakkapellen op nummer 11 en 17. Het is dan ook wenselijk voor het uniforme straatbeeld om die hoogte ook bij deze aanvraag aan te houden. Het ontwerp is stedenbouwkundig inpasbaar.

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 zeer kleine afwijking van het totale bouwwerk, welke afwijking er bovendien voor zorgt dat de dakkapel in overeenstemming is met de bestaande bouwwerken bij 'de burens' aan beide zijden.

Argumenten

- De aanvraag
 - past binnen de reikwijdte van het Bor
 - past binnen het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er is geen risico op ongewenste precedentwerking.
- Burens 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.

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het plaatsen van een
doorlopende dakkapel aan de Saffier 13 en 15 te
Roelofarendsveen

W2021/181

4. Bijlagen behorend bij de beschikking.

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het plaatsen van een
doorlopende dakkapel aan de Saffier 13 en 15 te
Roelofarendsveen

W2021/181

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling aanvang werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/181

Zaaknummer: : 46479

Omschrijving: : het plaatsen van een doorlopende dakkapel samen met de burens

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

Onderwerp: Omgevingsvergunning voor het plaatsen van een
doorlopende dakkapel aan de Saffier 13 en 15 te
Roelofarendsveen

W2021/181

Ingekomen: _____
(in te vullen door gemeente)

Formulier mededeling beëindiging werkzaamheden

Kenmerk: : W2021/181

Zaaknummer: : 46479

Omschrijving: : het plaatsen van een doorlopende dakkapel samen met de burens

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