




datum 30 maart 2022  
ons kenmerk W2022/032  
uw aanvraag van 6 februari 2022  
uw kenmerk 6714215  
behandeld door   
onderwerp **Omgevingsvergunning reguliere procedure**  
bijlage(n) div.

Geachte heer 

Op 6 februari 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een dakkapel op het zijdakvlak, geregistreerd onder nummer W2022/032.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie:

- Plaatselijk bekend: Herenweg 17 te Leimuiden
- Kadastraal bekend: Leimuiden sectie B nummer 1661

## Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op artikelen:

- 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10, **bouwen**
- 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12, **HISMRO**
- 2.22 tot en met 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de 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:

**Bouwen**

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk, gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze beschikking beschreven overwegingen, en voorschriften indien genoemd.

**Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening**

- 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 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.		6714215_1644155315812_herenweg_17-_leimuiden_- _dakkapel

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,



### **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 dakkapel op het zijdakvlak.

### **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 alsmede de uiteindelijke aanvulling daarop 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 1<sup>e</sup> Herziening Buitengebied Oost te Leimuiden 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.

#### 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. 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.

#### Bestemmingsplan

Het perceel valt onder de bepalingen uit het bestemmingsplan 1<sup>e</sup> Herziening Buitengebied Oost en heeft de bestemming Wonen (artikel 13) en de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf'. Verder zijn van belang de Algemene bouwregels ten aanzien van dakkapellen (artikel.32.7).

Het plan past binnen de bestemming Wonen.

Het plan wijkt af van

- artikel 32.7.a van de regels waarin staat dat een dakkapel niet hoger mag zijn dan 1,75m > de dakkapel is 2,42m hoog;
- artikel 32.7.b van de regels waarin staat dat de onderzijde van een dakkapel meer dan 0,5m en minder dan 1m boven de dakvoet gesitueerd dient te worden > de dakkapel komt 1,21m boven de dakvoet.

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 1<sup>e</sup> Herziening Buitengebied Oost 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<sup>o</sup> 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.

Conclusie: de aanvraag past binnen de reikwijdte van artikel 4.4 van Bijlage II van het Bor.

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 afwijkmogelijkheden 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 negatief c.q. onevenredig 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 Herenweg ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Privacy • Bezonning: gezien de uitvoering en de situering van de dakkapel worden privacy van omwonenden en bezonning van aangrenzende percelen 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 aard van de aanvraag 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. Hiervoor gelden, voor zover van toepassing, de volgende voorwaarden:

- Dakkapellen, dakopbouwen en soortgelijke uitbreidingen op een voordakvlak of een naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak zijn niet toegestaan > de dakkapel wordt geplaatst in een niet naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak.
- 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/of bouwhoogte worden niet verhoogd: de dakkapel wordt 'vrij' in het dakvlak gesitueerd.
- De stedenbouwkundige kwaliteit van het initiatief is aanvaardbaar > ter zake is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

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

Planologisch / stedenbouwkundig

Op 17 februari 2022 is het volgende planologisch/stedenbouwkundige advies uitgebracht:

De aanvraag betreft het realiseren van een dakkapel in het zijdakvlak van de woning op het adres Herenweg 17 te Leimuiden. De dakkapel voldoet niet aan alle voorschriften omtrent dakkapellen uit het bestemmingsplan. Echter, dit komt door de relatief steile kap en het feit dat het dakvlak verder doorloopt dan de verdiepingsvloer. De redenen dat niet voldaan kan worden aan de eisen uit het bestemmingsplan zijn dan ook verklaarbaar en het ontwerp is dus ruimtelijk 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

- de strijdigheid van het bouwwerk met name wordt veroorzaakt door de steile kap van de woning en het feit dat het dakvlak verder doorloopt dan de verdiepingsvloer en
- de private belangen worden niet geschaad door de afstand ten opzichte van de woonbebouwing op de aangrenzende percelen.

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: : W2022/032

Zaaknummer: : 423556

Omschrijving: : het plaatsen van een dakkapel op het zijdakvlak

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: : W2022/032

Zaaknummer: : 423556

Omschrijving: : het plaatsen van een dakkapel op het zijdakvlak

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