

datum 11 april 2022
ons kenmerk W2022/068
uw aanvraag van 15 maart 2022
uw kenmerk 2022039
behandeld door [REDACTED]
onderwerp **Omgevingsvergunning dakkapel voorzide Weidse Wetering 3 Hoogmade**
bijlage(n) div.

Geachte heer [REDACTED],

Op 15 maart 2022 hebben wij namens u van RoAn Bouwvergunningen een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde, geregistreerd onder nummer W2022/068.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie.

Plaatselijk bekend: Weidse Wetering 3 te Hoogmade

Kadastraal bekend: Woubrugge, sectie D nummer 1833

Besluit

Wij besluiten hierbij:

a. Gelet op:

- artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) (bouwen);
- artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 Wabo (handelen in strijd met regels RO);
- 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, 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.	<i>tekeningen</i>	2022039 AO-01 Weidse Wetering 3 Hoogmade 2022-04-06

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. 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. Verklaring vergunningvrij inzake deelactiviteit Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo):
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 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

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 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. Verklaring vergunningvrij inzake deelactiviteit Bouwen (art. 2.1 lid 1a Wabo):

De dakkapel voldoet aan de maten voor vergunningvrij bouwen die voorgeschreven worden in artikel 3 lid 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor). Voor wat betreft de deelactiviteit 'bouwen' is de dakkapel vergunningvrij. De dakkapel is wel strijdig met het bestemmingsplan Hoogmadese Wetering, omdat dit bestemmingsplan dakkapellen niet toestaat. In onderdeel 3 wordt de deelactiviteit 'handelen in strijd met regels RO' verder uitgewerkt.

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

Zoals aangegeven in onderdeel 2 past de aanvraag niet binnen de regels van het bestemmingsplan Hoogmadese Wetering 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 het bouwplan alleen kan worden uitgevoerd indien toestemming wordt verleend voor het bouwen in afwijking van het planologische regime.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid 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, eerste lid, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, voor een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan, 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.

Buitenplanse Bor-afwijking

Het project past niet binnen de in het bestemmingsplan Hoogmadese Wetering opgenomen regels inzake afwijking. Wel is het mogelijk het project te realiseren onder toepassing van artikel 2.12 lid 1, 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 ongeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

Zoals hierboven aangegeven kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen 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 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 zijn de overige uitgangspunten niet van toepassing.

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 Weidse Wetering ligt niet in een karakteristiek gebied.
- Privacy • Bezonning: Gezien de situering en de uitvoering van de dakkapel heeft deze geen overwegende invloed op de privacy en bezonning 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.

- 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 25 maart 2022 is een positief stedenbouwkundig advies uitgebracht.

reactie

ad 1) Strijdigheid met een van de specifieke beoordelingscriteria leidt 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

Het gaat in dit geval om een rijwoning waarbij men beoogt zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel te plaatsen. Alleen de dakkapel aan de achterzijde kan volledig vergunningvrij worden geplaatst op grond van artikel 2 lid 4 van Bijlage II van het Bor. De dakkapel aan de voorzijde is alleen strijdig met het bestemmingsplan, maar niet met de regels voor vergunningvrij bouwen zoals deze gesteld worden in artikel 3 lid 3 van Bijlage II van het Bor. Beide dakkapellen zijn echter zichtbaar vanaf de openbare weg. Er is een te verwaarlozen verschil in ruimtelijke uitstraling tussen de dakkapel aan de voorzijde en die aan de achterzijde. De ruimtelijke impact van een dakkapel aan de voorzijde is daarom ook gering. Omdat deze dakkapellen op gelijke hoogte gebouwd worden, wordt de ruimtelijke uitstraling juist bevorderd. Bovendien staan nieuwere bestemmingsplannen dakkapellen aan de voorzijde toe, wat in lijn is met het huidige beleid omtrent dakkapellen. Al met al is er voldoende reden om de negatieve grondhouding te veranderen in een positieve grondhouding.

Planologisch

De aanvraag betreft het realiseren van een dakkapel aan de voorzijde van de nieuwbouwwoning op het adres Weidse Wetering 3 te Hoogmade. De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan, omdat er geen regels omtrent dakkapellen zijn opgenomen. De dakkapel past qua maatvoering wel binnen de voorwaarden van vergunningvrij bouwen. De dakkapel wordt daarnaast gerealiseerd op dezelfde hoogte als de dakkapel aan de achterzijde en recentelijk is er een dakkapel vergund/gerealiseerd op het naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak van de woning op nummer 1. Al met al kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn en de aanvraag ruimtelijk 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 relatief kleine afwijking van het totale bouwwerk en dat de dakkapel ruimtelijk inpasbaar is.

Argumenten

- De aanvraag past binnen de reikwijdte van het Bor.
- De dakkapel aan de voorzijde voldoet aan de eisen in artikel 3 lid 3 van Bijlage II 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: : W2022/068
Zaaknummer: : 434788
Omschrijving: : het plaatsen van 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

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: : W2022/068
Zaaknummer: : 434788
Omschrijving: : het plaatsen van 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

t.a.v. administratie cluster VTH

of

per post: Gemeente Kaag en Braassem

Antwoordnummer 19021

2300 VD LEIDEN