

Weigering omgevingsvergunning

Zaaknummer: O-14-0269

Burgemeester en wethouders hebben op 14 juli 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

de heer C.J. Olivier
Schoffel 7
1749 KN Warmenhuizen

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van een woning op het perceel Kalverdijkerlaantje 20, 1747 GG in Tuitjenhorn, kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie I, nummer 4920.

Besluit

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) weigeren wij de omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Overwegingen

De overwegingen om de aanvraag voor een omgevingsvergunning te weigeren zijn als bijlage toegevoegd.

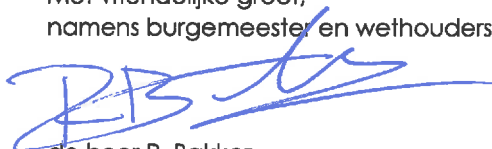
Bijbehorende documenten

De onderstaande gewaarmerkte stukken en bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit: bijlage I Overwegingen;

01. aanvraagformulier met aanvraagnummer 1382901, ingekomen 14 juli 2014;
02. tekening bladnummer DO-01, ingekomen 9 oktober 2014;
03. tekening bladnummer DO-02, ingekomen 9 oktober 2014;
04. foto's bestaande situatie, ingekomen 14 juli 2014;
05. bouwbesluitberekeningen, ingekomen 9 oktober 2014;
06. energieprestatieberekening, ingekomen 9 oktober 2014;
07. verklaring beëindiging huurcontract, ingekomen 9 oktober 2014;
08. begeleidende brief indienen aanvullende gegevens, ingekomen 9 oktober 2014;
09. ingekomen e-mail, ingekomen 24 oktober 2014.

Tuitjenhorn, 19 februari 2015.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen



de heer R. Bakker
Teamleider Ruimte, afdeling Ruimte

Beroep Instellen

Bent u het niet eens met deze beslissing? Bent u een belanghebbende en heeft u zienswijzen ingediend? Dan kunt u binnen zes weken na de dag van terinzage legging van dit besluit in beroep. U kunt in beroep gaan door een brief (beroepschrift) te sturen naar de Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR, Haarlem. In uw brief vermeldt u in ieder geval de datum van uw brief, uw naam, adres, een omschrijving van de beslissing waartegen u in beroep gaat en de redenen waarom u in beroep gaat. Vergeet niet uw handtekening te zetten.

Uw beroepschrift houdt niet de werking van het besluit tegen. Wilt u om spoedeisende redenen niet dat het besluit in werking gaat, dan kunt u tegelijk een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Bijlage I Overwegingen

Aan het besluit met zaaknummer O-14-0269 liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Aanvraag

Een aanvraag is ingediend voor het oprichten van een woning.

Voor de realisering van het project is de volgende activiteit aangevraagd:

- bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo).

Aan het project is van rechtswege de onderstaande activiteit toegevoegd. Dit doen wij op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo.

- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Hiermee zijn alle noodzakelijke activiteiten voor de uitvoering van het project aangevraagd.

Publicatie

De aanvraag om omgevingsvergunning is bekendgemaakt op de website www.overheid.nl en ter informatie in het 'Schager Weekblad'.

Belanghebbende

De aanvrager is belanghebbende voor het doen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Bevoegd gezag

Om een beslissing te nemen op uw aanvraag zijn wij het bevoegde gezag (artikel 2.4 van de Wabo).

Procedure

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Volledigheid

Op 2 september 2014 bent u door ons in de gelegenheid gesteld om uw aanvraag compleet te maken. U heeft op 9 oktober 2014 aanvullende gegevens ingediend.

Uw aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van uw aanvraag op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom volledig en wij hebben deze in behandeling genomen. De indieningsvereisten staan in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van 5 november 2014 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen hebben wij aan de omgevingsvergunning toegevoegd en maken integraal onderdeel uit van dit besluit.

Bouw (artikel 2.1, lid 1, onder a en artikel 2.10 Wabo)

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, ligt in het bestemmingsplan "Tuitjenhorn" met de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Uw bouwplan past niet binnen de bij de bestemming 'Wonen' behorende planregels. Concreet is de gevraagde woning in strijd met artikel 18.2.1, onder d waarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer zal bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het aantal krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor de inwerkingtreding van het plan is ingediend, kan worden gebouwd.

Onder 'bestaand' wordt verstaan: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Op het moment van terinzagelegging van dit plan was er één woning aanwezig op het perceel Kalverdijkerlaantje 20. Dit betekent dat er niet meer dan één woning gerealiseerd mag worden op het perceel. Uw aanvraag (het bouwplan) voorziet echter in een tweede woning op het perceel Kalverdijkerlaantje 20.

Op de tekening met bladnummer DO-01, d.d. 7 oktober 2014, ingekomen 9 oktober 2014, is de bestaande woning met de daarbij behorende bouwwerken aangemerkt als bijgebouwen. Hiermee lijkt het de bedoeling om de bestaande woning te gebruiken als een bijgebouw. Wij hebben hierbij in overweging meegenomen dat niet in voldoende mate aannemelijk is gemaakt dat de bestaande woning niet meer als woning zal worden gebruikt.

De begane grond van de bestaande woning bevat een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers en een badkamer met wc. De verdieping bevat nog een extra slaapkamer. Aan de hand van deze gegevens stellen wij vast dat alle ruimten, die nodig of gebruikelijk zijn voor zelfstandige bewoning, in de bestaande woning aanwezig zijn. Daarnaast bevat de nieuw te bouwen woning ook alle voorzieningen die nodig zijn om ook deze woning zelfstandig te kunnen bewonen. Beide woningen hebben een eigen entree. In dit geval kan dan ook zonder meer gesproken worden van twee zelfstandige woningen die afzonderlijk van elkaar bewoond kunnen worden.

De bestaande woning bevindt zich niet meer in een bouwvlak. Het bouwvlak is zo'n 24 meter naar het zuiden komen te liggen. Hiermee is de bestaande woning en het gebruik als woning onder het overgangsrecht komen te vallen. Dat betekent dat het bewonen van de bestaande woning mag worden voortgezet. Hier komt bij dat in de huidige situatie de bestaande woning wordt verhuurd. Een toezegging dat de woning niet meer bewoond zal worden zodra de nieuwe woning wordt gebouwd geeft onvoldoende zekerheid. Nadat de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning is verleend is het namelijk nog steeds mogelijk om op grond van het overgangsrecht de bestaande woning te gebruiken als woning, waarbij dan een situatie ontstaat dat er twee woningen op het perceel aanwezig zijn.

Daarnaast heeft u te kennen gegeven dat de aanwezige voorzieningen in de bestaande opstallen niet verwijderd zullen worden (zie e-mail van 24 oktober 2014). Reden hiervan is dat u de ruimten van de bestaande woning wil gebruiken voor beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis of voor bewoning door uw kinderen. De oppervlakte van de aanwezige (bestaande) woning overstijgt echter de maximaal toegestane oppervlakte voor beroep- of bedrijfsactiviteiten aan huis van 50 m² en is alleen om die reden al strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Aangezien de aanwezige voorzieningen niet verwijderd worden en gezien het feit dat de woning overgangsrechtelijk beschermd is komen wij tot de conclusie dat door middel van het bouwplan een tweede woning op het perceel gerealiseerd zal worden.

Een mogelijke oplossing in deze is het verwijderen/slopen van de bestaande woning ten behoeve van de nieuwe aangevraagde woning. Hiermee wordt de bestaande woning uit het overgangsrecht gehaald en ontstaat er ruimte voor één nieuwe woning. U heeft aangegeven dit niet als oplossing te zien en wilde hier verder niet op in gaan.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo)

Het bouwplan voorziet in het bouwen van een tweede woning op het perceel Kalverdijkerlaantje 20 te Tuitjenhorn. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwen van een tweede woning op het perceel. Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan uw project. Onze overwegingen hiervoor worden hieronder nader gemotiveerd.

Straat- en bebouwingsbeeld

De voorgestelde wijziging heeft een aantal consequenties. Door de verschuiving van het bouwvlak en het bouwen van de nieuwe woning in dit bouwvlak ontstaat er in combinatie met de bestaande woning een ander straat- en bebouwingsbeeld en andere gebruiksmogelijkheden van het erf. De relatief kleine ruimtelijke verandering is stedenbouwkundig van ingrijpende aard.

Het huidige hoofdgebouw heeft een functioneel voorkomen waarmee het zich presenteert als woongebouw. Dit wordt voornamelijk bepaald door het architectonische uiterlijk waardoor, in combinatie met de nieuw te bouwen woning, in de beleving een onevenredige invulling van het erf ontstaat.

Handhaving van de bestaande woning en de bouw van de nieuw te bouwen woning geeft een onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Een straatbeeld bestaat doorgaans uit een samenstel van lossere gebouwen dan wel compact aangegebouwde vormen. Open zones zijn bepalend voor de identiteit en karakteristiek. Na realisatie van het bouwplan ontstaat hier een samengestelde bouwmassa die zich uitstrekt langs en naar de weg. Vanuit het straatbeeld zou een compactere opzet (verwijdering bestaande woning) aanwezig moeten zijn.

De relatief kleine ruimtelijke verandering is stedenbouwkundig van ingrijpende aard. Gezien de structuur, grootte, belevingswaarde, bebouwingskarakteristieken, bouwensemble en erfopbouw is de verschuiving van het bouwvlak aanvaardbaar. Gezien de structuur, grootte, bebouwingskarakteristieken, bouwensemble, belevingswaarde en erfopbouw is behoud van de bestaande bebouwing in combinatie met de nieuw te bouwen woning niet aanvaardbaar.

Het bouwplan voor het realiseren van een nieuwe woning was bij ons al in 2010 bekend. Wij hebben rekening gehouden met uw wens voor het realiseren van een woning op een andere locatie. Het meest recente beleid hebben wij vastgelegd in het bestemmingsplan "Tuitjenhorn". Uitgangspunt is dat er geen extra woningen worden toegevoegd.

Beantwoording zienswijze tegen het weigeren van de omgevingsvergunning

De heer C.J. Olivier heeft een aanvraag ingediend voor het oprichten van een woning op het perceel Kalverdijkerlaantje 20 in Tuitjenhorn. Wij zijn van mening dat deze aanvraag voor een omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan. Vanaf 5 november 2014 hebben wij het ontwerpbesluit tot het weigeren van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Er is gedurende deze termijn één zienswijze naar voren gebracht.

Zienswijze

In de beantwoording van de zienswijze bespreken wij de naar voren gebrachte zienswijze. De definitieve omgevingsvergunning, waar de beantwoording zienswijze onderdeel van uitmaakt, is voorgelegd aan het college ter besluitvorming. Na dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Holland.

Er is één zienswijze ontvangen van Pot Jonker advocaten, namens de heer C.J. Olivier, (hierna te noemen: indiener). De zienswijze is door ons ontvangen op 9 december 2014. Daarmee is de zienswijze binnen de ter inzage periode ingediend. Hieronder treft u onze beantwoording aan.

Beantwoording zienswijze:

Geschiedenis bouwplan

In 2010 was het college bereid medewerking te verlenen aan een bouwplan op het betreffende perceel. Het huidige bouwplan komt echter niet overeen met hetgeen waarvoor het college in 2010 bereid was medewerking te verlenen. Het huidige plan waarvoor nu een omgevingsvergunning is aangevraagd was bij ons destijds niet bekend.

Het principeverzoek op basis waarvan het college in 2010 bereid was medewerking te verlenen zag wat betreft het onderdeel woning/garage op:

- het slopen van de bestaande garage met zadeldak en slopen van het grootste deel van het woningdeel met plat dak, in totaal zal er 96 m² worden gesloopt;
- de bestaande woning in gebruik nemen als garage voor onze auto's en berging, behorend bij de nieuwe woning;
- een nieuwe woning bouwen van maximaal 660 m³ op de locatie van de dan gesloopte garage.

Daarnaast hield het principeverzoek in dat de bestaande woning veranderd en bestemd zou worden naar een garage en een berging en zou in de linker zijgevel een houten dubbele deur als garagedeur geplaatst worden. De topgevels en de dakkapel zouden worden aangepast.

Gezien het bovenstaande was bij indiener de intentie de bestaande woning daadwerkelijk in gebruik te nemen als zijnde bijgebouw. Gezien het gebruik als garage zou mogen worden verwacht dat de voorzieningen (voor de huidige woning) daarbij zouden worden verwijderd. Het college was in 2010 positief gestemd over het bouwplan. Het huidige bouwplan wijkt hier vanaf.

Bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de bij de bestemming 'Wonen' behorende planregels. De gevraagde woning is in strijd met artikel 18.2.1, onder d van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat het aantal woningen niet meer zal bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het aantal krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor de inwerkingtreding van het plan is ingediend, kan worden gebouwd.

Volgens indiener dient het bouwplan niet getoetst te worden aan artikel 18.2.1. In het bestemmingsplan staan onder 'artikel 18.2 Bouwregels' en onder 'artikel 18.2.1 Hoofdgebouwen' de tekst: 'Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:'. Vervolgens worden zes toetsingscriteria genoemd. Dit betekent dat een nieuw op te richten hoofdgebouw (in dit geval de woning) aan alle bouwregels uit artikel 18.2.1 getoetst dient te worden.

Er staat in de toelichting op pagina 58 van het bestemmingsplan dat de bestemming Wonen - 3 qua regeling lijkt op de bestemming Wonen - 2, hier verwijst indiener ook naar (34). Er is echter wel een verschil tussen deze twee bestemmingen. In de regeling voor de bestemming Wonen - 2 is aangegeven dat het aantal hoofdgebouwen per bouwvlak ten

hoogste één zal bedragen. In de regeling voor de bestemming Wonen – 3, die van toepassing is op het perceel Kalverdijkerlaantje 20, staat omschreven dat het aantal woningen niet meer zal bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het aantal krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor de inwerkingtreding van het plan is ingediend, kan worden gebouwd. Dit is een wezenlijk verschil tussen de bestemmingen Wonen – 2 en Wonen – 3 en dient dan ook op de manier gelezen te worden zoals het er staat. Dit verschil komt ook tot uiting in de toelichting waar de indiener naar verwijst, hier staat namelijk nogmaals duidelijk verwoord dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De stelling van indiener dat bij de bestemming Wonen – 3 bedoeld is te stellen dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, zodat het op deze manier meer zou aansluiten bij de bestemming Wonen – 2 volgen wij dan ook niet.

Onder 'bestaand' wordt verstaan: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Op het moment van terinzagelegging van dit plan was er één woning aanwezig op het perceel Kalverdijkerlaantje 20. Dit betekent dat er niet meer dan één woning gerealiseerd mag worden op het perceel. De aanvraag (het bouwplan) voorziet echter in een tweede woning op het perceel Kalverdijkerlaantje 20.

Elke toevoeging van een woning op de bestemming Wonen - 3, of dat nu binnen een bouwvlak is of daarbuiten, is strijdig met het bestemmingsplan. Indien er voor gekozen zou worden om de bestaande woning te slopen en vervolgens een aanvraag in te dienen voor het oprichten van een nieuwe woning wordt het bestaande aantal niet vermeerderd.

Op de tekening met bladnummer DO-01, d.d. 7 oktober 2014, ingekomen 9 oktober 2014, is de bestaande woning met de daarbij behorende bouwwerken aangemerkt als bijgebouwen. Hiermee lijkt het de bedoeling van de aanvrager om de bestaande woning te gebruiken als een bijgebouw. Wij hebben hierbij in overweging meegenomen dat niet in voldoende mate aannemelijk is gemaakt dat de bestaande woning niet meer als woning zal worden gebruikt. Dit volgt onder andere uit de gesprekken die zijn gevoerd, het feit dat op geen van de voorgestelde opties is ingegaan, dat indiener geen wijzigingen wil aanbrengen (bijvoorbeeld slopen van de bestaande bouwwerken of het wijzigen van het uiterlijk zoals in 2010 wel is aangegeven) en de brief van 17 februari 2014 waarin om splitsing van het perceel verzocht wordt.

Uit jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2004:AO4388 en ECLI:NL:RBLEE:2005:AT8540) blijkt wanneer een gebouw aangemerkt moet worden als een zelfstandige woning. Alle feiten en omstandigheden zijn van belang voor de vraag of hier sprake is van een eerste en tweede zelfstandige woning. Dit volgt niet uit het bestemmingsplan maar voornamelijk uit de feitelijke situatie. De begane grond van de bestaande woning bevat een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers en een badkamer met wc. De verdieping bevat nog een extra slaapkamer. Aan de hand van deze gegevens stellen wij vast dat alle ruimten, die nodig of gebruikelijk zijn voor zelfstandige bewoning, in de bestaande woning aanwezig zijn. Daarnaast bevat de nieuw te bouwen woning ook alle voorzieningen die nodig zijn om zelfstandig te kunnen bewonen. Beide woningen hebben een eigen entree. In dit geval kan dan ook zonder meer gesproken worden van twee zelfstandige woningen die afzonderlijk van elkaar bewoond kunnen worden.

De bestaande woning bevindt zich niet meer in een bouwvlak. Het bouwvlak is zo'n 24 meter naar het zuiden komen te liggen. Hiermee is de bestaande woning en het gebruik als woning onder het overgangsrecht komen te vallen. Dat betekent dat het bewonen van de bestaande woning mag worden voortgezet. Hier komt bij dat in de huidige situatie de bestaande woning wordt verhuurd. Een toezegging dat de woning niet meer bewoond zal worden zodra de nieuwe woning wordt gebouwd geeft onvoldoende zekerheid. Nadat de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning is verleend is het namelijk nog steeds mogelijk om op grond van het overgangsrecht de bestaande woning te gebruiken.

Voor een vergelijkbare situatie verwijzen wij u naar uitspraak 201404363/1/A1. In deze uitspraak gaat het om een perceel met daarop een woonhuis en een aangebouwd bijgebouw. Het woonhuis is gelegen buiten het bouwvlak en het bijgebouw is gelegen binnen het bouwvlak. Het bouwplan betreft een tweede zelfstandige woning op het perceel door de verbouw van de zolder van het bijgebouw tot overloop, twee slaapkamers en badkamer. De afdeling komt ook hier tot de conclusie dat er geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Op het perceel is reeds een woning aanwezig (buiten het bouwvlak) en voorts is binnen het bouwvlak bebouwing toegestaan ten behoeve van de woonbestemming, zij het dat daar geen nieuwe zelfstandige woning mag worden toegevoegd.

In de door indiener aangehaalde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak (200806381/1/H1) wordt gesproken over het al dan niet illegaal bewonen van een bijgebouw. Hier heeft men willen handhaven op het gebruik van het bijgebouw door te stellen dat het in strijd is met het artikel van het bestemmingsplan waarin staat aangegeven dat er per bouwvlak één woning mag worden gebouwd. De Afdeling stelt dat deze laatste bepaling van betekenis is voor de toetsing van aanvragen om bouwvergunning aan het bestemmingsplan, waarbij van belang is dat het betreffende artikel is geplaatst onder het opschrift "Bouwvoorschriften". Met andere woorden: handhaven op het gebruik van het bijgebouw is niet mogelijk op grond van regels uit het bestemmingsplan welke zijn opgesteld voor bouwen.

Hetgeen indiener stelt (38) is dan ook gedeeltelijk juist: als wij willen handhaven op het gebruik van de reeds bestaande woning dan is dat niet mogelijk op grond van artikel 18.2.1 van het bestemmingsplan. Echter zijn wij hier niet aan het handhaven, wij toetsen een aanvraag omgevingsvergunning aan de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Deze uitspraak is dan ook niet relevant.

Dat bijgebouwen gebruikt mogen worden voor aan huis gebonden beroepen staat hier eveneens niet ter discussie. Het betreft hier feitelijk het toevoegen van een extra woning.

Zoals al eerder is aangegeven, is het niet mogelijk om de bestaande woning in deze hoedanigheid te gebruiken als een bijgebouw conform de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Zoals hierboven omschreven is hier sprake van een bestaande woning en kan deze niet aangemerkt worden als een bijgebouw.

Correspondentie

Op 9 september 2014 hebben wij van indiener een e-mail ontvangen met daarin een voorstel. Het voorstel betrof het aangaan van een privaatrechtelijke overeenkomst waarin een bepaalde datum zou worden vastgelegd (voorstel van 7 jaar na verlening van de omgevingsvergunning) voor het laten 'uitsterven' van het gebruik van de bestaande woning als woonhuis. Wij hebben op 12 september per e-mail aangegeven dat wij niet op dit voorstel in kunnen gaan. De privaatrechtelijke bevoegdheden mogen de publiekrechtelijke regeling niet op onaanvaardbare wijze doorkruisen. Wanneer iets langs publiekrechtelijke weg is uitgesloten, is dat ook niet mogelijk langs privaatrechtelijke weg. Door middel van het sluiten van een overeenkomst kan het overgangsrecht niet uitgesloten worden.

Indien we een overeenkomst sluiten geeft dat aan dat er twee woningen op het perceel aanwezig zijn en dat het gebruik van de bestaande woning 7 jaar na verlening van de omgevingsvergunning pas beëindigd zal worden.

Op 19 september 2014 hebben wij door middel van een e-mail een aanvullende reactie gegeven. In deze e-mail hebben wij een stedenbouwkundige visie gegeven op het bouwplan en hebben wij aangegeven in welke gevallen wij wel medewerking kunnen verlenen aan het bouwplan.

Optie 1: We kunnen door middel van een reguliere Wabo procedure medewerking verlenen aan de bouw van de woning. De bestaande woning dient dan gesloopt te zijn alvorens de aanvraag om omgevingsvergunning voor de nieuwe woning is ingediend. Voor deze optie moet de huidige aanvraag om omgevingsvergunning ingetrokken te worden.

Optie 2: We kunnen door middel van een uitgebreide Wabo procedure medewerking verlenen aan de bouw van de woning. In dit geval doorlopen we de uitgebreide procedure met alle facetten die daarbij horen. Er dient dan aangegeven te worden dat de bestaande woning binnen een bepaalde termijn (denk hierbij aan bijvoorbeeld drie maanden na het gereedkomen van de nieuwe woning) gesloopt gaat worden. Dit verbinden wij vervolgens als een voorschrift aan de omgevingsvergunning.

De indiener is op beide opties niet ingegaan.

Indiener verzoekt in de zienswijze om enkele correspondentie toe te voegen aan het besluit. Wij hebben aan de omgevingsvergunning de correspondentie toegevoegd die inhoudelijk toegevoegde waarde heeft voor de aanvraag en het besluit. Wij zijn van mening dat de aangedragen correspondentie geen meerwaarde heeft voor het besluit. Wij zullen de bijgevoegde correspondentie dus ook niet waarmerken als behorende bij de omgevingsvergunning.

Procedure

De aanvraag was in eerste instantie onvolledig ingediend. Door het onvolledig indienen van de aanvraag konden wij de aanvraag niet op voorhand toetsen aan het bestemmingsplan. Door de gesprekken die zijn gevoerd en de e-mails die wij hebben ontvangen gingen wij ervan uit dat de aanvraag in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. Om er zeker van te zijn of de aanvraag al dan niet in strijd zou zijn met het bestemmingsplan hebben wij op 2 september 2014 een brief gestuurd om aanvullende gegevens op te vragen. Naar aanleiding van de aanvullende gegevens konden wij de aanvraag toetsen aan het bestemmingsplan en zijn wij definitief tot de conclusie gekomen dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Op 15 juli 2014 hebben wij door middel van een brief aangegeven dat de reguliere procedure van de Wabo van toepassing is. Op 10 oktober 2014 hebben wij een nieuwe brief gestuurd en aangegeven dat naar aanleiding van de aangeleverde stukken is gebleken dat de uitgebreide procedure van de Wabo van toepassing is op de aanvraag voor de omgevingsvergunning. In brief van 10 oktober 2014 hebben wij de twee opties, die wij op 19 september 2014 hebben aangegeven, herhaald.

Nadat de indiener zijn aanvraag aangevuld had, was het voor ons duidelijk dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning in strijd was met het bestemmingsplan. Wij hebben nooit te kennen gegeven dat wij hier over hebben getwijfeld. Zowel bij een reguliere als bij een uitgebreide Wabo procedure kan de aanvraag in strijd zijn met het bestemmingsplan.

De indiener heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de activiteit 'bouw'. In verschillende correspondentie met indiener hebben wij aangegeven dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan. Op basis van artikel 2.10, lid 2 Wabo hebben wij de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo. De activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo) hebben wij daarom van rechtswege toegevoegd aan de aanvraag en dit ook genoemd in de ontwerp weigering omgevingsvergunning.

De aanvraag voor het oprichten van een woning resulteert in een tweede woning en is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om af te wijken van de planregels voor het bouwen van een extra woning. Daarnaast biedt artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet de mogelijkheid om af te wijken van het

bestemmingsplan. Ingevolge artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, voor zover thans van belang, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°. De uitgebreide procedure van de Wabo is van toepassing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Stedenbouwkundige beoordeling

In de beoordeling of wij bereid zijn medewerking te verlenen is zowel de bestaande als de nieuwe woning meegenomen. In het ontwerpbesluit is de relatie tussen de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning en bestaande bebouwing op één perceel beoordeeld en geoordeeld dat het plan het straat- en bebouwingsbeeld onevenredig aantast.

Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan het plan mede op grond van de volgende overwegingen:

- een straatbeeld bestaat doorgaans uit een samenstel van lossere gebouwen dan wel compact aaneen gebouwde vormen. Open zones zijn bepalend voor de identiteit en karakteristiek. Na realisatie van het bouwplan ontstaat hier een samengestelde bouwmassa die zich uitstrekt langs en naar de weg waardoor deze niet meer aansluit bij de bestaande karakteristiek. Vanuit het straatbeeld zou een meer compacte opzet aanwezig moeten zijn, hetzij door het verwijderen van de bestaande woning dan wel door sloop van (een deel van) de bestaande bijgebouwen;
- nu de relatief grote nieuwe woning aaneen gebouwd wordt met de bestaande garage en niet meer vrij op de kavel is gesitueerd, ontstaat er een onevenwichtige opbouw van het geheel dat niet aansluit bij de bestaande structuur, korrelgrootte, bebouwingskarakteristiek, bouwensemble, belevingswaarde en erfopbouw;
- het handhaven van de bestaande woning betekent een verdere verdichting van dit, aan de rand van Kerkbuurt, gelegen perceel. Die overgang naar het meer open buitengebied verdraagt geen verdichting maar is juist reden voor een verdere 'verdunding' zoals in de oorspronkelijke opzet;
- uitgangspunt van het bestemmingsplan is maximaal een oppervlakte van 100 m² aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Bij dit bouwplan is duidelijk meer aanwezig: bij omzetting naar de functie van bijgebouw voor alle bestaande bebouwing is dat hier circa 157 m²;
- bij het handhaven van de hoofdvorm en uitstraling van de bestaande woning ontstaat er met de bouw van de nieuwe woning een onevenwichtige opbouw van het straatbeeld omdat er geen duidelijk onderscheid is tussen hoofd- en bijgebouwen;
- gezien de structuur, grootte, bebouwingskarakteristieken, bouwensemble, belevingswaarde en erfopbouw is behoud van de bestaande bebouwing niet aanvaardbaar.

Het bouwplan voor het realiseren van een nieuwe woning was bij ons al in 2010 bekend. Wij hebben nadrukkelijk rekening gehouden met de wens van indiener voor het realiseren van de woning op een andere locatie op basis van het herschikken van de bestaande bebouwde oppervlakte. Uitgangspunt in het meest recente bestemmingsplan is dat geen extra woningen worden toegevoegd mede om de bestaande karakteristiek te behouden.

Afwijken van het bestemmingsplan door middel van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo is een bevoegdheid van het college. Gezien de bovenstaande argumenten is het college niet bereid medewerking te verlenen en zal het toestaan van een tweede woning op het perceel resulteren in een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.