ADVIESCOMMISSIE VOOR DE BEZWAARSCHRIFTEN WATERLAND

Advies van de Adviescommissie voor de bezwaarschriften Waterland over het bezwaarschrift van de heren J.H. en [redacted] Zuiderwouder Dorpsstraat 18 in Zuiderwoude, tegen het besluit van burgemeester en wethouders omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een berging in de tuin bij Zuiderwouder Dorpsstraat 16 in Zuiderwoude.

Datum: 2 maart 2015

Aan het college van burgemeester en wethouders van Waterland,

Achtergronden van het geschil

- Op 1 september 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een berging op het perceel Zuiderwouder Dorpsstraat 16 in Zuiderwoude.
- Op 1 oktober 2015 heeft de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland een negatief advies uitgebracht.
- Bij besluit van 14 oktober 2014 heeft uw college meegedeeld de gevraagde vergunning te weigeren.
- Op 23 november 2014 hebben [redacted] en [redacted] een bezwaarschrift tegen dat besluit ingediend.

Inhoud van het bezwaarschrift

- De bezwaarden hebben het perceel indertijd gekocht om de vervallen boerderij op te knappen tot een levensloopbestendige woning. Eén van de wensen die zij in dat verband hebben, is een garage in het verlengde van de inrit. Een garage achter het woonhuis zou het uitzicht belemmeren.
- Er is gevraagd om vergunning voor een garage, niet voor een berging.
- De welstandscommissie heeft een alternatieve locatie voorgesteld, maar ook daar zal de garage zichtbaar zijn.
- Volgens het besluit is handhaving van het doorzicht bij lintbebouwing van belang. Vanuit historisch perspectief bezien, is echter niet de doorkijk van belang, maar de bereikbaarheid van het water. Voor zover toch de doorkijk maatgevend zou zijn, wijzen bezwaarden erop dat plaatsing van de garage verder naar achteren de doorkijk ten goede zal komen.
- Het besluit is gebaseerd op een bestemmingsplan dat uit 1979 dateert.
- Eerder heeft de gemeente medewerking willen verlenen aan een plan voor twee woningen, met een garage.

Hoorzitting

Op 8 januari 2015 hebben wij een openbare hoorzitting gehouden. Het verslag daarvan is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Ontvankelijkheid

De bezwaarden zijn direct belanghebbende bij het bestreden besluit. Het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke eisen met betrekking tot ontvankelijkheid.

Juridisch kader

Het bestemmingsplan
Het perceel waarvoor de vergunning aangevraagd is, ligt in het bestemmingsplan *Kernen Waterland 2013* en is daarin aangewezen voor *Tuin-onbebouwd*, waarop artikel 16 van de planvoorschriften betrekking heeft.

16.2.1. Gebouwen en overkappingen
Op of in deze gronden worden geen gebouwen en geen overkappingen gebouwd, met uitzondering van:
a. erkers tot ten hoogste 1,00 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw en tot een bouwhoogte van ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,20 m;
b. bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bunker'.

Het bouwplan waarvoor vergunning aangevraagd is, past derhalve niet in het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo verbiedt het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan bepaald is.

Artikel 2.10 Wabo omschrijft de gevallen waarin een omgevingsvergunning moet worden geweigerd:
a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12.

Op grond van artikel 2.10, tweede lid, Wabo wordt een vergunning alleen geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.1, kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd met het bestemmingsplan is, worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking. Artikel 40 van de planvoorschriften biedt echter geen mogelijkheid om af te wijken van artikel 16.2.1.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a.2, kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd met het bestemmingsplan is, worden verleend in de bij algemene maatregel van bestuur (Besluit omgevingsrecht, Bor) aangewezen gevallen.

Besluitvorming

In de motivering van het bestreden besluit heeft u de overwegingen opgesomd op grond waarvan u niet bereid bent gebruik te maken van de bevoegdheid in artikel 2.12, eerste lid onder a.2 Wabo. U wijst ook op het negatieve advies van 1 oktober 2014 van de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland. Naar ons oordeel geven de overwegingen, verwoord in de bijlage bij het bestreden besluit, voldoende inzicht in de motivering. Wij verwijzen daarom kortheidshalve naar die bijlage.

Overleg na de hoorzitting

Omdat tijdens de hoorzitting op 8 januari 2015 werd meegedeeld, dat bezwaarden naast de in het bestreden besluit afgewezen aanvraag ook andere plannen hebben voor een nieuwe inrichting van het perceel die ook bij een bezoek van de wethouder aan de familie Van der Schaaf zijn besproken, hebben wij hen geadviseerd die plannen voor te leggen aan de gemeente.
De bezwaarden hebben daarop een stedenbouwkundig advies overgelegd van HzA stedebouw en landschap, van 16 januari 2015, met een schets van de nieuwe indeling van het perceel. Volgens die schets wordt het hoofdgebouw vernieuwd en wordt de huidige., grote schuur achter het hoofdgebouw gesloopt. De garage/berging wordt volgens de schets geplaatst op dezelfde locatie als in de afgewezen aanvraag. Uit het contact van de bezwaarden met de gemeente is gebleken dat zij vasthouden aan die locatie.
Onze commissie heeft hieruit geconcludeerd dat bezwaarden in hun plannen voor de nieuwe inrichting van het perceel geen rekening gehouden hebben met de mogelijkheid die artikel 22 van de planvoorschriften biedt, om een garage/berging achter het hoofdgebouw te situeren.

Beoordeling van de bezwaren

Wij gaan hieronder in op de bezwaren zoals die ingediend zijn tegen het bestreden besluit. Wij moeten daarbij uitgaan van het geldende bestemmingsplan Kernen Waterland 2013. Het door bezwaarden na de hoorzitting overgelegde stedenbouwkundige advies bepleit weliswaar een locatie voor de garage/berging die afwijkt van het bestemmingsplan, maar dat advies kan niet in de plaats treden van het geldende bestemmingsplan.
De bezwaarden hebben het perceel indertijd gekocht om de vervallen boerderij op te knappen tot een levensloopbestendige woning. Eén van de wensen die zij in dat verband hebben, is een garage in het verlengde van de inrit. Een garage achter het woonhuis zou het nu vrije uitzicht belemmeren.
Het bouwplan is op de eerste plaats afgewezen omdat het bestemmingsplan een bijgebouw op de beoogde locatie, die bestemd is voor bijbehorende bijgebouwen, niet toestaat.
Wat betreft belemmering van uitzicht vanuit de bestaande en nieuwe woning, merken wij op dat de huidige schuur achter de woning aanzienlijk groter is dan een garage/berging volgens de afmetingen van de aanvraag. Naar ons oordeel zal plaatsing van een garage/berging het uitzicht niet verder beperken dan in de huidige situatie al het geval is.

- *Er is gevraagd om vergunning voor een garage, niet voor een berging.*

Artikel 16.2.1 van de planvoorschriften verbiedt het bouwen van gebouwen of overkappingen op *Tuin-onbebouwd*. Afgezien van mogelijke begripsverwarring in de aanvraag, maakt het artikel met die term *gebouwen* geen onderscheid tussen garages of bergingen.

- *De welstandscommissie heeft een alternatieve locatie voorgesteld, maar ook daar zal de garage zichtbaar zijn.*

Een alternatieve locatie is wellicht aan de orde geweest tijdens de behandeling door de welstandscommissie. De gemachtigde van aanvragers heeft die behandeling bijgewoond. Dat de welstandscommissie een alternatieve locatie geschikt zou vinden, hebben wij echter niet uit het advies kunnen afleiden. Afgezien daarvan moet de welstandscommissie zich in beginsel richten naar de bouwmogelijkheden en beperkingen van een bestemmingsplan. Dit is constante jurisprudentie sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juli 2006, nummer AY3672.

- *Volgens het besluit is handhaving van het doorzicht bij lintbebouwing van belang. Vanuit historisch perspectief bezien, is echter niet de doorkijk van belang, maar de bereikbaarheid van het water. Voor zover toch de doorkijk maatgevend zou zijn, wijzen bezwaarden erop dat plaatsing van de garage verder naar achteren de doorkijk ten goede zal komen.*

Uw vertegenwoordigster heeft tijdens de zitting op 8 januari 2015 zowel in haar verweer als in haar toelichting voldoende duidelijk gemaakt wat maatgevend is: de mogelijkheid om vanaf de straat naar het achterliggende landschap te kunnen kijken.

- *Het besluit is gebaseerd op een bestemmingsplan dat uit 1979 dateert.*

Het bestreden besluit is gebaseerd op het bestemmingsplan Kernen Waterland 2013, dat op 21 oktober 2013 onherroepelijk geworden is.

- *Eerder heeft de gemeente medewerking willen verlenen aan een plan voor twee woningen, met een garage.*

In 2012 is er vooroverleg geweest over een bouwplan voor het vervangen van de boerderij door twee woningen achter elkaar. Ook toen was er het plan om een garage op enkele meters naast de woningen te bouwen. In het stedenbouwkundig advies dat toen uitgebracht is, werd echter behoud van het doorzicht over de kavel bepleit. Dat is volgens het advies een van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie. Er is dus geen sprake van gewijzigd inzicht.

Conclusie

Wij concluderen dat het bestreden besluit is genomen in overeenstemming met de daarvoor geldende voorschriften.

Advies

De commissie adviseert het college:

1. de bezwaarden ontvankelijk te verklaren,
2. de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Vastgesteld door [redacted] voorzitter, ing. [redacted] en [redacted] leden.

[redacted]