

Datum : 26 april 2018
Kenmerk : VO-2018-006
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Bijlagen : 1
Uw brief van : 25 april 2018
Uw kenmerk :
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.



Onderwerp: reactie op uw verzoek om vooroverleg

Geachte heer ,

Uw verzoek gaat over het bouwen van een aanbouw op het adres Noordeinde 134 te Monnickendam. In deze brief geven wij onze reactie op uw verzoek en onze redenen daarvoor.

Geen medewerking

Wij kunnen helaas geen medewerking verlenen aan uw verzoek om vooroverleg, omdat dit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Monnickendam, Binnen de vesting 2013', waarin de gronden o.a. de bestemming 'Tuin-onbebouwd' hebben.

Wij hebben ook de mogelijkheid van een afwijking van het bestemmingsplan overwogen. Deze overweging heeft niet geleid tot een positieve reactie op uw verzoek om vooroverleg. De overwegingen voor de afwijzing van uw verzoek om vooroverleg vindt u in de bijlage.

Volgens artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgewezen als het in strijd is met het bestemmingsplan. Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient dat overeenkomt met dit verzoek om vooroverleg, dan wordt de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd.

Beoordeling monumenten- en welstandscommissie

Bij uw verzoek om vooroverleg heeft u aangegeven dat u het plan nog niet wenst voor te leggen aan de welstandscommissie. Deze beoordeling heeft dan ook niet plaatsgevonden.

Leges

Aan deze procedure zijn kosten verbonden. De kosten zijn € . U ontvangt binnenkort een aanslagbiljet met een nota van ons. Als u het niet eens bent met de aanslag, dan kunt u een bezwaarschrift sturen aan de heffingsambtenaar van de gemeente Waterland, Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dagtekening van de aanslag. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Bezwaar en beroep

Voor de goede orde wijzen wij u op het volgende. U heeft bij ons een verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning ingediend.

Een dergelijk verzoek staat gelijk aan een verzoek om informatie waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wenst, kunt u een formele aanvraag om omgevingsvergunning bij ons indienen.

Vragen?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met , bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 9:00 tot 12:30 uur.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,


hoofd afdeling

ntelijke Ordening en Milieu

c.c.: - W3 Architecten en Ingenieurs B.V., 

Overwegingen om NIET af te wijken van het bestemmingsplan behorend bij aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning

Dossier : VO-2018-006

Bouwplan: bouwen van een aanbouw

Adres: Noordeinde 134, 1141AR Monnickendam

Documentdatum: 10 april 2018

NIET af te wijken van het bestemmingsplan:

- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4, lid 1, en artikel 5, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), van artikel 15.2.1, 32.2.1 en 36.2.1 van het bestemmingsplan 'Monnickendam, Binnen de Vesting 2013'.

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

- dat de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo;
- dat de gronden waarop de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Monnickendam, Binnen de Vesting 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet in overeenstemming is met artikel 15.2.1, 32.2.1 en 36.2.2 van het bestemmingsplan 'Monnickendam, Binnen de Vesting 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Tuin-Onbebouwd' (artikel 15), 'Waterstaat-Waterkering' (artikel 32) en de aanduiding 'Vrijwaringszone-dijk' (artikel 36) hebben, omdat:

Voor wat betreft het bouwen:

*op grond van artikel 15.2.1 op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van 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 en dat het verzoek om vooroverleg voorziet in de bouw van een gebouw in een bouwlaag met kap;

*op grond van artikel 32.2.1 in afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen op of in deze gronden, geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de dubbelbestemming, en dat het verzoek om vooroverleg voorziet in de bouw van een aanbouw ten behoeve van het wonen;

*op grond van artikel 36.2.1 de voor vrijwaringszone –dijk aangeduide gronden mede zijn bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkeringen en op grond van artikel 36.2.2 in afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse voorkomende bestemmingen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze gebiedsaanduiding;

Voor wat betreft het gebruik:

*op grond van artikel 15.1 de voor 'Tuin-onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd a) voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen of woongebouwen en b) erkers, het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden is gelet hierop in strijd;

- dat indien de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo, in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag volgens artikel 2.10, lid 2, van de Wabo mede wordt aangemerkt als een aanvraag voor de activiteit gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;

- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, geen omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat het bestemmingsplan een dergelijke afwijkingsmogelijkheid niet kent;
- dat de aanvraag voor zover deze betrekking heeft op de activiteit bouwen, in overeenstemming is met artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Bor, omdat sprake is van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan dat binnen de bebouwde kom is gelegen;
- dat de aanvraag voor zover deze betrekking heeft op de activiteit bouwen, in overeenstemming is met artikel 5, lid 1, van bijlage II Bor, omdat het aantal woningen gelijk blijft;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4, lid 1, omgevingsvergunning kan worden verleend, maar dat toepassing daarvan om onderstaande redenen niet wenselijk is:

* de woning Noordeinde 134, welke is gebouwd in 1969, is gesitueerd op een bijzondere locatie aan de rand van de binnenstad van Monnickendam;

*het perceel grenst aan de achterzijde aan het water en is aan twee wegen gelegen namelijk het Noordeinde en de Engelse hoek;

*behoud en herstel van ruimtelijke waarden van het perceel is van groot belang want het perceel is gelegen binnen het van rijkswege aangewezen beschermde stadsgezicht;

*de gronden met de bestemming 'tuin-onbebouwd' aan de rand van het plangebied moeten ervoor waken de huidige openheid, het contact met het water te behouden en de doorzichten naar het Monnickendammergat en de jachthavens te behouden;

* zowel de voorgestelde bebouwing van delen met de bestemming 'tuin onbebouwd' als bebouwing voor de (verlengde) voorgevel van het perceel doen afbreuk aan bovengenoemde karakteristieke ruimtelijke kwaliteit van het perceel;