



Datum :
 Kenmerk :
 Behandeld door :
 Doorkiesnummer :
 Bijlagen : 1
 Uw brief van : 25 januari 2018
 Uw kenmerk :
 In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.



Onderwerp: reactie op uw verzoek om vooroverleg

Geachte heer ,

Op 25 januari 2018 is uw verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning ontvangen. Uw verzoek gaat over het wijzigen van een al vergund bijgebouw op het adres Monnickendam 1 in Monnickendam. In deze brief geven wij onze reactie op uw verzoek en onze redenen daarvoor.

Geen medewerking

Wij kunnen geen medewerking verlenen aan uw verzoek om vooroverleg, omdat dit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de gronden de bestemming 'Wonen' hebben.

Wij hebben ook de mogelijkheid om af te wijken 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

Uw verzoek om vooroverleg is voorgelegd aan de welstandscommissie. Zij heeft beoordeeld dat uw project niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies luidt als volgt:

- Aan de voorzijde is een volume met een flauwhellende topgevel vervangen door een dubbele topgevel met daarachter een plat dak zodat er meer ruimte ontstaat op de verdieping. De zijschilden hebben een steilere dakhelling dan de vergunningvrije aanbouw die zich nog steeds achter het bijgebouw bevindt en nog dezelfde flauwe dakhelling heeft. De commissie stelt vast dat met de meer steile dakhelling in het voorste deel van het bijgebouw en het platte dak niet voldaan is aan het bestemmingsplan. Ook conform het welstandsbeleid heeft de commissie bezwaar tegen de verhoging waardoor het bijgebouw niet ondergeschikt is ten opzichte van de hoofdbouw, zijnde een 1-laagse bungalow met zadeldak.



Leges

De leges voor het behandelen van uw verzoek om vooroverleg bedragen € 667,27. Dit bedrag hebben wij u al in rekening gebracht.

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 donderdag van 8:00 tot 17:00 uur.

ntelijke Ordening en Milieu

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

Dossier : DZ-VO-2018-008

Bouwplan: wijzigen van een reeds vergund bijgebouw

Adres: Monnickenmeer 1 te Monnickendam

Documentdatum: 7 mei 2018

Niet af te wijken van het bestemmingsplan:

- op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, van de Wabo, met toepassing van artikel 27.3.4. van het bestemmingsplan, niet af te wijken van artikel 27.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 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 'Buitengebied Waterland 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet in overeenstemming is met artikel 27.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen' hebben, omdat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt en in dit geval een plat dak wordt aangevraagd van 0°;
- 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, omgevingsvergunning kan worden verleend voor de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo;
- dat op grond van artikel 27.3.4 van het bestemmingsplan afgeweken kan worden van artikel 27.2.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013';
- dat de voorwaarden van artikel 27.3.4. zijn dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- dat het bouwplan niet aan de voorwaarde opgenomen in artikel 27.3.4 van het bestemmingsplan voldoet, omdat;
 - er een zekere waarde wordt ontleend aan een beeld dat niet verstedelijkt of anderszins 'verrommelt';
 - dat in dit geval door de bouw van twee puntdaken, een plat dak en twee 'deuren' aan de voorzijde van het bijgebouw, een onrustig beeld gecreëerd wordt en hierdoor onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de landschappelijke waarden;
 - er geen sprake meer is van een samenhangend bebouwingsbeeld, omdat het bijgebouw ruimtelijk niet meer ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw.