

Datum : 19 september 2017
Kenmerk : Z-2017-169
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Bijlagen : 2
Uw brief van :
Uw kenmerk :

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.



Onderwerp: weigering omgevingsvergunning vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan

Geachte heer

Op 28 augustus 2017 hebben wij u geïnformeerd over de behandeling van uw aanvraag om omgevingsvergunning. Uw aanvraag gaat over het realiseren van een aanbouw aan de achtergevel van het woonhuis op het adres . Hierbij zenden wij ons besluit.

Ons besluit

Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013. Daarom hebben wij op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besloten u de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een aanbouw aan de achtergevel van het woonhuis niet te verlenen. Volgens artikel 2.10, lid 1, sub c, van de Wabo moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgewezen als het in strijd is met het bestemmingsplan en met redelijke eisen van welstand. Het negatieve schriftelijke welstandsadvies treft u bijgaand aan. Wij hebben ook de mogelijkheid overwogen om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.10, lid 2, Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, Wabo). Wij hebben besloten geen gebruik te maken van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Onze motivering treft u in de bijlagen bij dit besluit.

Telefonisch overleg

Op 19 september 2017 hebben wij geprobeerd u telefonisch te informeren over de weigering van deze aanvraag om omgevingsvergunning. Helaas was u niet bereikbaar.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u een bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Dit geldt ook voor andere belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit. Het adres is:

Burgemeester en wethouders van Waterland, Postbus 1000, 1140 BA MONNICKENDAM.

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden. Schrijf in uw bezwaarschrift ten minste:

- uw naam, adres en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar u bezwaar tegen maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Wilt u een voorlopige voorziening treffen of de beschikking schorsen? Dit kunt u vragen aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland. Het adres is:

Rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR HAARLEM

Na ontvangst van het verzoekschrift geeft de rechtbank informatie over de heffing van griffierecht.

Digitaal indienen? Dit kan met een DigiD inlogcode.

Bij een bezwaarschrift via www.waterland.nl/bezwaarschrift

Bij een voorlopige voorziening via www.loket.rechtspraak.nl/Burgers

Leges

Aan deze weigering zijn kosten verbonden. De kosten zijn _____ en zijn opgebouwd uit de volgende componenten:

Projectkosten:

Leges:	Bouwactiviteiten	€
	Buitenplanse afwijking	€
	Welstandstoets	€
	Teruggaaf weigeren vergunning	€
	Totaal	€

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.

Vragen?

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

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

c.c.: - Ontwerp & Tekenburo De Krim, Zuideinde 9, 1141 VG Monnickendam

Bijlage I: Overwegingen om de omgevingsvergunning te weigeren, behorende bij:

Aanvraag : omgevingsvergunning met kenmerk Z-2017-169
Bouwplan : realiseren van een aanbouw aan de achtergevel van het woonhuis
Adres :
Documentdatum : 12 september 2017

Voor zover de overweging betrekking heeft op de activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wabo:

- 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 om omgevingsvergunning betrekking heeft liggen in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013' van toepassing is;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met de artikelen 28 en 49 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Waterland 2013', waarin de betreffende gronden de bestemming 'Wonen - Stulp' hebben, omdat:
 - op grond van artikel 28.2.2 onder a de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw ten hoogste 40m² mag bedragen en de aanvraag voorziet in aanbouw van 33m², waardoor de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel in totaal 169,25m² bedraagt;
 - op grond van artikel 28.2.2, onder c, mag de goothoogte ten hoogste 3 meter bedragen. De aanvraag gaat uit van een goothoogte van 6,35 meter;
 - op grond van artikel 28.2.2 onder d de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk ten minste 30° en ten hoogste 60° bedraagt en de aanvraag voorziet in een aanbouw aan de stulp welke is voorzien van een, grotendeels, plat dak;
 - op grond van artikel 28.2.2, onder e, de bouwhoogte ten hoogste 6 meter mag bedragen. De aanvraag gaat uit van een bouwhoogte van 6,35 meter;
 - op grond van artikel 49.1.2 (aanduiding: vrijwaringszone – dijk) is het verboden op of in de gronden met deze aanduiding gebouwen, overkappingen en andere gebouwen te bouwen, anders dan ten behoeve van deze aanduiding, de aanvraag heeft betrekking op de bouw van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de woonbestemming;
- 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:
 - op grond van artikel 28.3.2 de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, onder voorwaarden, mag worden vergroot tot 100m² en dat deze afwijkingsregel derhalve niet volstaat omdat bij realisering van de aanvraag een totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 169,25m² op het perceel aanwezig is;
 - op grond van artikel 28.3.5 kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.2.2 onder d in die zin dat de dakhelling van bijbehorende bouwwerken wordt verlaagd dan wel dat een bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, maar dat toepassing hiervan niet wenselijk is gelet op het negatieve welstandsadvies;

- op grond van artikel 49.1.4 kan worden afgeweken van het bepaalde in 49.1.2 in die zin dat in de daar voorkomende bestemmingen genoemde gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken, worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering;
- dat op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning kan worden verleend, omdat sprake is van een bijbehorend bouwwerk dat binnen de bebouwde kom is gelegen;
- dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 5, lid 1, van bijlage II van de Bor, omdat het aantal woningen gelijk blijft;
- dat het verlenen van medewerking aan de ingediende aanvraag vanwege onderstaande overwegingen niet wenselijk is:
 - het onderhavig perceel is gesitueerd in de lintbebouwing van Katwoude, nabij de dijk langs de Gouwzee;
 - deze lintbebouwing onderdeel uitmaakt van het buitengebied van de gemeente Waterland;
 - het landschap in het buitengebied wordt gekenmerkt door openheid en doorzichten naar het aangrenzende weidevogelgebied;
 - behoud van de kenmerkende openheid en landschappelijke waarden van het gebied van groot belang is;
 - verdichting van percelen met bijbehorende bouwwerken, verder dan hetgeen mogelijk is volgens de regels van het bestemmingsplan afbreuk doet aan bovenomschreven waardevolle kenmerken van het gebied;
 - op dit moment op het perceel reeds 136,25 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, en verdere overschrijding niet gewenst is;
- dat om die reden geen omgevingsvergunning kan worden verleend in afwijking van artikel 28.2.2. onder a en artikel 28.2.2. onder d van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2°, van de Wabo juncto artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Voor zover het besluit betrekking heeft op de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a, van de Wabo:

- dat de aanvraag voor een welstandelijke toets op 4 september 2017 beoordeeld is door de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland en dat is geoordeeld dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, sub d, van de Wabo;
- dat voorgenoemde bezwaren zijn verwoord in het advies van de commissie, welke in een afzonderlijke bijlage bij deze beschikking is gevoegd, welke bijlage als zodanig is gewaarmerkt en hiermee onderdeel uitmaakt van deze beschikking
- dat wij het advies van de welstandscommissie hebben overgenomen en samen met de commissie van mening zijn dat uw bouwplan, vanwege redenen als genoemd in het advies van de commissie, niet voldoet aan de redelijk te stellen eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet;
- dat op grond van artikel 2.10, lid 1, onder d, van de Wabo de omgevingsvergunning moet worden geweigerd omdat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft in strijd is met artikel 12a van de Woningwet.

Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Waterland
Postbus 1000
1140 BA MONNICKENDAM

Geacht College,

Nevenstaande adviesaanvraag werd op 4 september 2017 ter openbare vergadering aan de Monumenten- en Welstandscommissie Waterland (MWW) voorgelegd. De tekenaar was bij de planbehandeling aanwezig.

De aanvraag betreft een uitbreiding aan de achterzijde van een stolpwoning aan de

De gemeente geeft aan dat de aanvraag niet voldoet aan het bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van de MWW.

Beoordelingskader

De MWW heeft de aanvraag beoordeeld op grond van zowel de gebiedsgerichte criteria voor het Landelijk gebied (art. 2.26), als de objectgerichte criteria voor (stolp) boerderijen (art. 2.30), uit de gemeentelijke welstandsnota.

Bevindingen

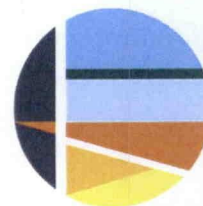
De MWW constateert dat de uitbreiding zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De commissie heeft bezwaar tegen de massa alsmede tegen het materiaalgebruik en de detaillering.

Motivering

Bij een 'nieuwe' stolp wordt aan de achterzijde een uitbreiding over de hele gevelbreedte van begane grond en de verdieping aangevraagd. De gevel onder het boeiboord wordt in zijn geheel 3 meter naar voren gezet waardoor op de verdieping een stuk plat dak ontstaat. De zijgevels met de goot worden doorgezet en uitgevoerd in hout en het schuine deel met dakpannen als bestaand. De nieuwe achtergevel bestaat uit een stalen pui constructie met glas en staande houten delen op de verdieping.

Op de aanvraag zijn de criteria voor het landelijk gebied en de objectgerichte criteria voor stolpen (het ontwerp van de woning is afgeleid van een stolp) van toepassing. Bij nieuwbouw wordt regelmatig teruggegrepen naar de stolpvorm. De criteria geven onder andere aan dat een stolpboerderij moeilijk een ander aangebouwd gebouw dan een staartstuk verdraagt; soms behoort een bescheiden serre tegen de zij- of achtergevel tot de mogelijkheid. Gebruik voor het landelijk gebied kenmerkende materialen. Conform het welstandsbeleid dienen nieuwe stolpen in beginsel ook aan de kwaliteitseisen voor stolpen te voldoen.

De voorgestelde aanbouw over de volle gevelbreedte is niet passend bij dit type woning/stolp zeker gezien het feit dat aan de rechter zijgevel al een staartstuk aanwezig is. Daarnaast is de commissie van mening dat de gekozen materialen, hout als gevelbekleding op de begane grond en een breed stalen kozijn in de achtergevel niet passend zijn.



**MOOI
NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKWALITEIT

Datum
6-9-2017

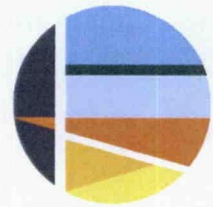
Dossier
MWW 170085 AZ/wm

Betreft
Aanvraag
omgevingsvergunning

Blad
1/2

Monumenten- en Welstandscommissie Waterland

(vergadert op maandag in de even weken van het jaar)



Gezien het bovenstaande maakt de commissie bezwaar, de uitbreiding is niet bescheiden, doet afbreuk aan de stolp en voldoet daarmee niet aan het gestelde in de welstandsnota.

Conclusie

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de uitbreiding op zichzelf en in relatie tot het hoofdvolume niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Voor de commissie,

Datum

6-9-2017

Dossier

MWW 170085 AZ/wm

Betreft

Aanvraag
omgevingsvergunning

Blad

2/2