

ARCHIEF

gemeente
Zaltbommel



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING nr. W2011.0295

18 APR. 2013

Naam aanvrager : H.M. van Ballegooijen
Adres : Kerkstraat 6
Postcode/Woonplaats : 5313 AR NIEUWAAL

Betreft uw aanvraag voor een omgevingsvergunning betreffende: Het vergroten van een woning met de activiteiten: - het handelen in strijd met het planologisch gebruik - bouwen van een bouwwerk (garage)	
op de locatie: plaatselijk bekend Kerkstraat 6	kadastraal bekend Kerkwijk, sectie R, nummer 573

Wij hebben besloten:

gelet op het bepaalde in artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), **omgevingsvergunning te verlenen** voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde project en overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte stukken, voorwaarden en nadere eisen.

Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorschriften of voorwaarden op dit besluit, verwijzen wij u naar de aan dit besluit gehechte vervolgbladen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ZALTBOMMEL
namens dezen,

de directeur van de Omgevingsdienst Rivierenland

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig hetgeen is bepaald in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Op deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) van toepassing. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna: Mor).

De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "het handelen in strijd met het planologisch gebruik" aan artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo en voor de activiteit "bouwen" aan artikel 2.10 van de Wabo.

Ter inzage legging

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen bij het omgevingsloket van de gemeente Zaltbommel. De bekendmaking van het ontwerpbesluit en de ter inzage legging heeft plaatsgevonden via de gemeentelijke website www.zaltbommel.nl. Met deze bekendmaking is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn / haar zienswijzen mondeling of schriftelijk tegen het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Procesverloop

Op 25 februari 2010 hebben wij een bouwvergunning (thans: omgevingsvergunning) verleend voor het veranderen en vergroten van een woonhuis en een garage op het perceel Kerkstraat 6 in Nieuwaal. Uit een op 12 juli 2011 gehouden controle is gebleken dat de bouwhoogte van de garage (circa 85 centimeter) hoger is gebouwd dan waarvoor vergunning is verleend. Aanvankelijk is een handavingsprocedure gestart en is naar aanleiding daarvan regelmatig contact geweest met de heer Van Ballegooijen (aanvrager) en is gekeken naar verschillende oplossingsmogelijkheden waardoor de afwijking gelegaliseerd zou kunnen worden.

Bij brief van 10 november 2011 is schriftelijk aan de heer Van Ballegooijen bevestigd dat er mogelijkheden zijn om de geconstateerde overtreding alsnog te legaliseren. Ook is verzocht om een aangepaste aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. In de genoemde brief van 10 november 2011 is geen nadrukkelijk voorbehoud gemaakt dat het enkel indienen van een aanvraag niet automatisch betekent dat de vergunning ook verleend wordt. Mede op basis van deze brief heeft de heer Van Ballegooijen de garage helemaal afgebouwd en op 29 november 2011 heeft de heer Van Ballegooijen een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de legalisering van de garage.

De aangevraagde vergunning is later geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan en wegens strijd met redelijke eisen van welstand. Na de weigering van de vergunning is de ontstane situatie opnieuw besproken in de welstandscommissie. Daarbij is aangegeven dat vanuit welstand geen bezwaren bestaan tegen het bouwwerk, mits het dak van de schuur in zijn geheel 1.00 meter wordt verlaagd. In een brief van 22 maart 2012 is één en ander bevestigd en is wederom verzocht om een gewijzigde aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Daarbij is, anders dan in de brief van 10 november 2011, wel een nadrukkelijk voorbehoud gemaakt.

Tegen de weigering van de omgevingsvergunning heeft de heer Van Ballegooijen een bezwaarschrift ingediend en heeft in zijn bezwaar onder andere een beroep gedaan op het (geschonden) vertrouwensbeginsel. Inmiddels heeft de heer Van Ballegooijen beroep ingesteld en doet wederom een beroep op het (geschonden) vertrouwensbeginsel.

Alles in aanmerking nemende kan gesteld worden dat de heer Van Ballegooijen er op heeft kunnen vertrouwen 'dat het met de omgevingsvergunning wel goed zou komen' en kan een geslaagd beroep doen op het vertrouwensbeginsel. Gelet hierop hebben wij besloten om medewerking te verlenen door een projectbesluit te nemen voor de legalisering van dit plan aangezien het vertrouwensbeginsel in deze is geschonden.

Beoordeling

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1 sub a en 2.10 Wabo) en
- Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1 sub c en 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo).

Bestemmingsplan:

Op de locatie is van toepassing het bestemmingsplan "Nieuwaal". Op grond van de plankaart rust op het perceel Kerkstraat 6 de bestemming "Woondoeleinden".

De garage is aan te merken als "vrijstaande bijmassa" en hiervoor is artikel 3.3.4 van het bestemmingsplan van toepassing. Wij hebben de garage als vrijstaande bijmassa aangemerkt aangezien de garage niet aangebouwd is aan de woning (=hoofdmassa), maar door een tussenlid (keuken/portaal) verbonden is met de hoofdmassa.

De garage heeft een goothoogte van 3,65 meter en een bouwhoogte van 6,85 meter en is hiermee in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 3.3.4 sub b van het bestemmingsplan laat een goothoogte toe van 3,00 meter en artikel 3.3.4 aanhef sub c laat een bouwhoogte toe tot 6,00 meter.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid onder c van de Wabo, wordt een aanvraag die betrekking heeft op de activiteit bouwen geweigerd, onder meer, wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan. Indien dat het geval is wordt een dergelijke aanvraag, conform artikel 2.12, tweede lid van de Wabo, mede aangemerkt als een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo (afwijken van het bestemmingsplan). De vergunning wordt dan slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is. Artikel 2.12, eerste lid onder a van de Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend:

- 1) Met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking),
- 2) In de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking), of
- 3) Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (projectbesluit).

Voor de overschrijding van de goot- en bouwhoogte bestaan er geen binnenplanse afwijkmogelijkheden zoals bedoeld onder nummer 1.

De onder nummer 2 bedoelde algemene maatregel van bestuur is het Besluit omgevingsrecht. De in deze regeling aangewezen categorieën van gevallen zijn opgenomen in artikel 4 Bijlage II van het Bor. Voor de toepassing van deze bepaling uit het Bor zijn beleidsregels opgesteld. Het bouwplan voldoet niet aan de beleidsregels voor de toepassing van artikel 4, aangezien afwijking kan worden verleend voor een bouwhoogte van 6 meter en in dit geval bedraagt de bouwhoogte 6.85 meter.

Ook voor de toepassing van het onder nummer 3 genoemde projectbesluit hebben wij beleidsregels opgesteld. Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat er geen sprake is van maatschappelijk belang of aantoonbare urgentie.

Echter, in dit geval hebben wij in afwijking van de vastgestelde beleidsregels voor onder nummer 3 genoemde bevoegdheid besloten om alsnog medewerking te verlenen door een projectbesluit te nemen, aangezien er in dit geval bijzondere omstandigheden zijn om van de beleidsregels af te wijken, het vertrouwensbeginsel is immers geschonden.

Advies Welstandscommissie: (artikel 2.10 lid 1, onder d Wabo)

Genoemd artikel luidt als volgt: *“het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend”*.

In dit geval heeft de Welstandscommissie op 23 januari 2012 een negatief advies uitgebracht. De Welstandscommissie is van mening dat het bouwwerk (garage) onvoldoende ondergeschikt is ten opzichte van het hoofdgebouw en dat het bouwwerk te dominant overkomt. Bovendien voldoet het bouwwerk niet aan de voorgeschreven maximale maten van het welstandsbeleid en van het bestemmingsplan dat als uitgangspunt geldt voor het welstandsbeleid.

Op grond van jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan aan het bevoegd gezag niet de bevoegdheid worden onzegd om af te wijken van een negatief welstandsadvies. Dit staat ook expliciet vermeld in artikel 2.10, lid 1, onder d van de Wabo waarin staat *“tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend”*. Ingevolge artikel 4:84 van de Awb dienen wij overeenkomstig onze beleidsregels (welstandsnota) te handelen tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen. Conform jurisprudentie, o.a. ABRvS 10 mei 2006, nr. 200507564/1 met annotatie Nijmeijer, mag de reden voor afwijking van het negatieve advies van de Welstandscommissie niet zijn gelegen in welstandsmotieven maar moet die reden op andere zaken betrekking hebben, zoals redenen van sociaal-economisch of maatschappelijke aard. Dit is ook verwoord in Kamerstukken II 1998/99, 26 734, nr. 3, p. 39.

In onderhavig geval hebben wij besloten om af te wijken van het negatieve welstandsadvies aangezien het volgen van dit advies voor aanvrager onevenredige gevolgen heeft. De redenen voor afwijking van het welstandsadvies zijn in dit geval:

- Economisch belang aanvrager: wanneer het bouwplan moet worden aangepast om aan de wensen van de welstandscommissie tegemoet te kunnen komen brengt dit zeer hoge kosten met zich mee aangezien aanvrager het bouwwerk gedeeltelijk moet afbreken. Gelet op het feit dat in onze brief d.d. 10 november 2011 geen voorbehoud ten aanzien van de mogelijkheden tot legalisatie was vermeld, heeft aanvrager het bouwwerk afgebouwd.
- Het vertrouwensbeginsel is geschonden: gelet op hetgeen hierboven is vermeld was bij aanvrager het gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat de omgevingsvergunning zou worden verleend, op basis waarvan hij de garage heeft afgebouwd. Gelet hierop dient dit vertrouwen te worden gehonoreerd. Dit betekent dat wij van het advies van welstand afwijken en alsnog omgevingsvergunning verlenen voor dit bouwplan.
- Hierbij wordt nog opgemerkt dat de overschrijding van de bouwhoogte van de garage slechts 85 centimeter bedraagt. De overschrijding is derhalve niet dermate groot dat naleving van de welstandsnormen in dit geval inderdaad tot onevenredige gevolgen zal leiden.

Gemeentelijke Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b)

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening.

Bouwbesluit: (artikel 2.10 lid 1 onder a)

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Besluit

Gelet op hetgeen hierboven is overwogen hebben wij besloten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, 2.10 en 2.12 lid 1a onder 3, af te wijken van de regels van het bestemmingsplan 'Nieuwaal', af te wijken van het advies van welstand d.d. 23 januari 2012 en omgevingsvergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde project en overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte bouwtekeningen, stukken, voorwaarden en nadere eisen.

Inzage

De verleende omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen van donderdag 25 april 2013 tot en met woensdag 5 juni 2013 tijdens de openingstijden ter inzage op het gemeentekantoor aan de Hogeweg 11 te Zaltbommel en zijn tevens via onze site www.zaltbommel.nl (aanklikken 'Wonen, Verkeer en Veiligheid': zie bestemmingsplannen) in te zien.

Beroep

Tegen de omgevingsvergunning kan van vrijdag 26 april 2013 tot en met donderdag 6 juni 2013 beroep worden ingesteld door:

1. belanghebbenden die zienswijzen naar voren hebben gebracht tegen het ontwerpbesluit;
2. belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen naar voren te hebben gebracht.

Een beroepschrift moet worden gericht en verzonden aan de sector Bestuursrecht van de Rechtbank Gelderland, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Voor het indienen van een beroepschrift wordt een griffierecht geheven.

Het instellen van beroep schorst niet de werking van het besluit waartegen het is gericht.

Als beroep wordt ingesteld, kan tevens om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank, postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Een voorlopige voorziening kan door de Voorzieningenrechter worden getroffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor het vragen van een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlage deel uitmaken van de vergunning.

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 29 november 2011
- bouwbesluittoetsing met stempeldatum ontvangst d.d. 29 november 2011
- renvoi beganegronnd met stempeldatum ontvangst d.d. 29 november 2011
- renvoi verdieping met stempeldatum ontvangst d.d. 29 november 2011
- bestektekening (plattegronden, gevels en doorsneden) nummer BE-01D met stempeldatum d.d. 29 november 2011
- bestektekening (constructieplattegronden en details) nummer BE-02D met stempeldatum ontvangst d.d. 29 november 2011
- tekening "plangebied besluitvlak"