

# Raadsvoorstel

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Onderwerp</b>            | Aanvraag twee bijgebouwen Kuipersweg 6 en 8 Ambt Delden |
| <b>Datum collegebesluit</b> | 20 oktober 2020   |
| <b>Zaaknummer</b>           | 87487   |
| <b>Portefeuillehouder</b>   | drs. W.J.H. Meulenkamp                                  |
| <b>Medewerker</b>           |   |

## Voorstel

De verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van twee bijgebouwen aan de Kuipersweg 6 en 8 in Ambt Delden niet verlenen.

## Argumenten

### Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag gaat over het bouwen van twee bijgebouwen aan de Kuipersweg 6 en 8 in Ambt Delden. De aanvraag is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en het gemeentelijke welstandsbeleid. Daarnaast is er geen reden om met een buitenplanse afwijking medewerking te verlenen. Op 23 juni 2020 hebt u besloten geen ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit voorstel gaat het over het definitief niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

### Toets bestemmingsplan

Het perceel Kuipersweg 6 en 8 in Ambt Delden ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Hof van Twente (2015)' en heeft de bestemming 'Wonen - Azelo'. Per woning zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>, een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximale goothoogte van 3 m.

### Uitzondering voor het adres Kuipersweg 6 en 8

Voor het adres Kuipersweg 6 en 8 Ambt Delden is in het bestemmingsplan een uitzondering gemaakt. Op de plankaart is de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' weergegeven. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op dit adres groter zijn. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 400 m<sup>2</sup> bedragen. Daarbij geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Dit is ongeacht het aantal woningen in de woonboerderij.

### De oppervlakte aan bijgebouwen is te groot

De aanvraag gaat over het bouwen van twee bijgebouwen waarvan de maximale bouw- en goothoogte in overeenstemming zijn met deze regels. De oppervlakte van deze twee bijgebouwen bedraagt circa 403 en 220 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van circa 623 m<sup>2</sup> niet voldoet aan het bestemmingsplan. Wij merken de aanvraag ook aan als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

### Geen afwijking mogelijk op grond van het bestemmingsplan voor bijgebouwen tot 450 m<sup>2</sup>

Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid bijgebouwen tot maximaal 450 m<sup>2</sup> toe te staan. De aanvraag voldoet echter niet aan de voorschriften die daarvoor gelden omdat de oppervlakte van nieuwe bijgebouwen niet meer dan 300 m<sup>2</sup> mag bedragen en de totale oppervlakte niet meer dan 450 m<sup>2</sup>. De aanvraag voorziet in een nieuwe oppervlakte van circa 623 m<sup>2</sup> en voldoet hier niet aan.

### **Geen afwijking van het bestemmingsplan mogelijk**

Het bestemmingsplan geeft onvoldoende mogelijkheden om van de regels van het plan af te wijken en medewerking te verlenen aan het bouwplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo).

Daarnaast geeft artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling) geen mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) omdat de hoogte en de oppervlakte van de bijgebouwen daarvoor te groot zijn. De aangevraagde circa 623 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is een onevenredige toevoeging van oppervlakte aan bijgebouwen ten opzichte van wat bij recht wordt toegestaan in het buitengebied. De aanvraag is in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat het gemeentelijke beleid erop gericht is onnodige versterking van het buitengebied tegen te gaan. Het bouwplan voldoet niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarom zijn wij van mening dat afwijken van het bestemmingsplan met een procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (voormalig projectbesluit) in planologisch opzicht niet mogelijk is. Er zijn ons geen feiten of omstandigheden bekend die een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan rechtvaardigen.

### **Verklaring van geen bedenkingen weigeren**

Nu alleen medewerking verleend kan worden met een buitenplanse afwijking, mag het college van burgemeester en wethouders pas een beslissing op de aanvraag nemen nadat uw gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld te besluiten over de verklaring van geen bedenkingen. Gelet op het bovenstaande stellen wij voor de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

### **Toets welstand**

Volgens artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo moet het college de vergunning ook weigeren als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit is verwoord in het gemeentelijk welstandsbeleid volgens artikel 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet. Wij hebben het bouwplan voor advies voorgelegd aan de stadsbouwmeester van Het Oversticht. De stadsbouwmeester heeft het bouwplan getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid. De conclusie is dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand. De situering van de twee bijgebouwen is niet akkoord omdat deze niet losjes op de kavel zijn gesitueerd. Een nadrukkelijke draaiing van de nieuwe bijgebouwen ten opzichte van de bestaande bebouwing kan hierbij al voldoende zijn. Onze conclusie is dat de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving in strijd is met redelijke eisen van welstand zoals verwoord in het gemeentelijk welstandsbeleid.

### **Reactie op gelegenheid bouwplan aan te passen**

In de brief van 18 februari 2020 hebben wij de aanvrager geïnformeerd over de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan en het welstandsbeleid. Ook hebben wij hem in de gelegenheid gesteld de aanvraag zo aan te passen dat het verlenen van vergunning wel mogelijk is. De oppervlakte aan bijgebouwen moet dan teruggebracht worden tot maximaal 400 m<sup>2</sup> en de situering moet aangepast worden. Aanvrager is van mening dat 2 x 400 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan. Ook dat de voorgestelde situering is toegestaan. Wij delen deze redenering niet. Aanvrager heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de aanvraag zo aan te passen dat het verlenen van medewerking wel mogelijk is.

### **Reactie op ontvangen aanvraag**

De aanvraag om vergunning is bekend gemaakt in het Hofweekblad. Op 17 februari 2020 ontvingen wij van buurtbewoners een pro forma reactie tegen deze aanvraag met op 10 maart 2020 een onderbouwing. In de reactie is aangegeven dat de aanvraag niet past binnen het bestemmingsplan omdat de oppervlakte van de bijgebouwen te groot is. Daarnaast dat de aanvraag niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Deze reactie komt overeen met onze beoordeling van de aanvraag.

### **Zienswijzen tegen ontwerpbesluit**

In de brief van 10 juli 2020 is aanvrager over het Ontwerp van de weigering van de omgevingsvergunning geïnformeerd. Ook over het besluit van de gemeenteraad van 23 juni 2020 om de ontwerp verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen. Namens aanvrager is hiertegen op 20 augustus 2020 een fro forma zienswijze ontvangen. Op 27 augustus 2020 is twee weken gelegenheid gegeven de zienswijzen aan te vullen met gronden. Die hebben wij niet ontvangen, zodat wij hiermee bij de besluitvorming geen rekening kunnen houden.

### **Conclusie**

Wij vragen u de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet af te geven omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, met de binnenplanse ontheffingen, met de buitenplanse ontheffingen en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Vervolgens moeten wij de gevraagde vergunning weigeren omdat de vvgb is geweigerd en ook omdat het bouwplan in strijd is met het gemeentelijk welstandsbeleid. Als de aanvraag alsnog zo wordt aangepast dat deze aan het bestemmingsplan en aan het welstandsbeleid voldoet, is het verlenen van vergunning mogelijk.

### **Risico's**

Het niet afgeven van de verklaring van geen bedenkingen leidt niet tot risico's. Het besluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Het maakt deel uit van het besluit de vergunning te weigeren. Tegen het weigeren van de vergunning staat beroep open.

### **Alternatieven**


Gelet op het recente bestemmingsplan waarin voor het perceel al een uitzondering is gemaakt om hogere en grotere bijbouwen toe te staan, zien wij geen alternatief.

### **Vervolg**

Nadat uw raad heeft besloten de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven, zal de weigering van de omgevingsvergunning met het besluit van uw raad om de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven worden verzonden. Belanghebbende kan tegen dit besluit beroep instellen.

Burgemeester en wethouders van Hof van Twente,  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. D. Lacroix



drs. H.A.M. Nauta-van Moorsel MPM