

Aan

De Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften van de
gemeente Altena
Postbus 5
4286 ZG ALMKERK

Verweerschrift

Geachte voorzitter,

Inleiding

Op 17 oktober 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena (hierna: het college) besloten de aanvraag omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning op de locatie [redacted] te weigeren.

Tegen dit besluit is pro-forma bezwaar ingediend. Op 27 november 2023, dezelfde dag door ons ontvangen, heeft [redacted] van [redacted] bezwaar ingediend, namens [redacted] (hierna: bezwaarmaker), wonende [redacted] te [redacted]. De gronden zijn nader aangevuld op 19 januari 2024, dezelfde dag door ons ontvangen.

U wordt verzocht een advies uit te brengen over het onderhavige bezwaarschrift.

Bezwaargronden

Bezwaarmaker brengt bezwaargronden naar voren ten aanzien van:

1. de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
2. eerdere verzoeken die zijn afgewezen;
3. strijdigheden met het bestemmingsplan;
4. verbod en afwijkingsmogelijkheden;
5. ongewenste verdichting;
6. afvoer van hemelwater; en
7. woonvisie en bestuursakkoord.

Verweer van het college van de gemeente Altena

Ontvankelijkheidsbeoordeling

Het college is van mening dat bezwaarmaker belanghebbend is in zijn bezwaren, omdat voldaan wordt aan de in de rechtspraak gestelde criteria. De bezwaren voldoen aan de indieningsvereisten van artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Voorts heeft hij belang bij het resultaat van de procedure en heeft hij derhalve ook procesbelang.

Inhoudelijke reactie

Juridisch kader

Op het perceel zijn de volgende (paraplu)bestemmingsplannen van toepassing:

- Bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg';
- Bestemmingsplan 'Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen';
- Paraplubestemmingsplan 'Wonen';
- Paraplubestemmingsplan 'Beleidsharmonisatie';

Datum verzonden

8 februari 2024

Uw brief

Ons kenmerk

2023-037633

Betreft

Verweerschrift

Bijlage(n)

1. Besluit afwijzing verzoek
2. Uitspraken handhaving

Behandeld door

[redacted]

Team

Publiek

Telefoonnummer

0183 - [redacted]

E-mail

[redacted]@gemeentealtena.nl

Gemeentehuis Altena

Sportlaan 170

4286 ET Almkerk

Postbus 5

4286 ZG Almkerk

T (0183) [redacted]

E info@gemeenteAltena.nl

- Paraplubestemmingsplan 'Archeologie';
- Paraplubestemmingsplan 'Ontplobbare Oorlogsresten' (ontwerp).

Op de gronden zijn de volgende (dubbel)bestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming 'Gemengd';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3a';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – algemene beleidsregels';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – bebouwde kom';
- Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – explosieven';
- Gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – ontplobbare oorlogsresten'.

Ad. 1 Het bestreden besluit in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens bezwaarmaker gaat het om strijd met het motiveringsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Reactie college

Op welke wijze in strijd wordt gehandeld met meerdere beginselen van behoorlijk bestuur wordt niet concreet benoemd door bezwaarmaker. Wel zien wij enige motivering terugkomen in de toelichting op andere bezwaargronden. Wij willen u daarom verwijzen naar onze reactie, zoals hier onderstaand is gegeven.

Ad. 2 In het verleden zijn eerdere verzoeken afgewezen, waarom is onduidelijk.

Het college motiveert in het besluit niet hoe, wanneer en welke concrete verzoeken er zouden zijn gedaan in voormalige gemeente Aalburg. Bezwaarmaker betwist dat sprake is van splitsen, dan wel dat dit een bewust besluit van bezwaarmaker is geweest. Er is een muur teruggeplaatst waarmee de oorspronkelijke situatie is hersteld.

Reactie college

Bezwaarmaker is sinds 2002 eigenaar van de percelen aan de [REDACTED]. Ten tijde van aankoop werd het gedeelte van het pand aan de [REDACTED] gebruikt als woonruimte en was het gedeelte van het pand aan de [REDACTED] in gebruik als kantoorruimte. Beide ruimtes werden van elkaar gescheiden door een inpandig wand en hadden een eigen huisnummer, toegang, meterkast en nutsaansluitingen en een keuken. Na aankoop van het pand heeft bezwaarmaker de inpandig scheidingswand verwijderd, zodat de gedeelten gelijktijdig door het gezin in gebruik genomen kon worden.

De inpandig scheidingswand is in 2019 teruggeplaatst, waardoor de indeling van het pand in de oorspronkelijke staat werd hersteld.

Het gedeelte van het pand dat voorheen [REDACTED] was, is verkocht aan een derde. Bezwaarmaker is met zijn gezin in [REDACTED] blijven wonen.

Door de toezichthouder van de gemeente Altena is geconstateerd dat het pand op de percelen aan de [REDACTED] is gesplitst in twee wooneenheden met eigen woonvoorzieningen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

In het bestreden besluit dan wel in het bezwaarschrift wordt verwezen naar afwijzende reacties vanuit voormalig gemeente Aalburg. Wij zijn van mening dat de bevindingen van gemeente Aalburg niet doorslaggevend zijn op de aanvraag die bij het college ten aanzien van het onderhavig besluit voorlag. In 2002 is een omgevingsvergunning verleend voor het verbouwen van een woning, [REDACTED]. Het archief toont aan dat na de omgevingsvergunning van 2002 door voormalig gemeente Aalburg geen omgevingsvergunning is verleend voor het toevoegen van een woning.

Doordat de vergunde situatie uit 2002 is verwijderd, is een nieuwe omgevingsvergunning voor het toevoegen van een woning nodig. Daarbij moet worden getoetst aan het nieuwe planologische regime dat van toepassing is ten tijde van het indienen van de aanvraag. Hierbij wordt niet getoetst aan de situatie zoals deze van toepassing was in 2002. Door het gewijzigd inzicht, zoals gemotiveerd in het bestreden besluit, is het college van mening dat geen medewerking wordt verleend voor het toevoegen van een woning op de Bergstraat 29/31 te Wijk en Aalburg. Hetgeen is aangevoerd door bezwaarmaker treft geen doel.

Ad. 3 Er is geen sprake van strijd met het bestemmingsplan.

Bezwaarmaker betwist dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast zou medewerking verleend kunnen worden, zeker met de huidige woningnood. Ook zijn er door het college binnen de gemeente meerdere vergunningen verleend voor het bouwen en/of legaliseren van (nieuwe) woningen. Het bouwwerk is reeds in 2005 door de gemeente Aalburg aangemerkt als hoofdgebouw.

Reactie college

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' van toepassing en heeft het perceel de bestemming 'Gemengd'. Daarnaast is ook de aanduiding 'Bouwwijze: vrijstaand' van toepassing. De doorgang tussen de twee woningen is dichtgemetseld. Hierdoor zijn twee woningen ontstaan die niet aangemerkt kunnen worden als zijnde vrijstaand. Bovendien zal het bouwwerk niet meer gebruikt worden door slechts één huishouden. Ook dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het toevoegen van een woning is in strijd met artikel 22.1 sub e jo. artikel 22.1 sub i van het bestemmingsplan. Naar ons inziens is in voldoende mate duidelijk dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Wij kunnen hetgeen gesteld door bezwaarmaker niet volgen.

De algemene woningbehoefte is bij het college bekend. Dit betekent nog niet dat ieder verzoek tot toevoegen van een woning gehonoreerd dient te worden. Per individueel geval wordt beoordeeld of het plan aanvaardbaar is binnen een goed woon- en leefklimaat. De stelling dat binnen de gemeente meerdere vergunningen zijn verleend voor het bouwen en/of legaliseren van (nieuwe) woningen is dan ook juist. We hebben gekeken naar de aangedragen locaties, maar zien geen identiek geval. Een beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt naar onze mening niet.

Tot slot benoemt bezwaarmaker dat het bouwwerk in 2005 reeds door de gemeente Aalburg is aangemerkt als hoofdgebouw. Daarnaast wordt een uitspraak geciteerd. Onduidelijk is wie dit heeft gezegd en wanneer dit zou zijn geweest. Zonder enige bronvermelding betwist het college dat een dergelijke uitspraak is gedaan. Daarnaast is bij de beoordeling van de aanvraag zoals deze ligt onder het bestreden besluit getoetst aan het thans geldende bestemmingsplan zoals dit is vastgesteld in 2018. De aanvraag ziet op het toevoegen van een woning, waarbij een gedeelte van de bestaande woning, namelijk de aanbouw/ het bijgebouw, wordt omgezet naar volledige woning voor nummer 31. Hetgeen is aangevoerd treft geen doel.

Ad. 4 Er kan wel afgeweken worden, het plan is passend binnen de geldende beleidsregels.

In het verleden zijn al meerdere vergunningen verleend door het college voor het bouwen en/of legaliseren van woningen. Er is hier sprake van een situatie die al jaren lang heeft bestaan en nimmer tot (over)last heeft geleid en gedoogd is.

Reactie college

In het verleden is onder een ander bestemmingsplan medewerking verleend voor het realiseren van een woning en kantoorruimte. Zoals reeds hierboven benoemd is iedere aanvraag voor het bouwen/legaliseren van een woning een individuele beoordeling. Uit het bestreden besluit volgt de nadere motivering ten aanzien van het weigeren voor het toevoegen van de woning. Ongeacht of er

sprake is van een situatie die nimmer tot (over)last heeft geleid dan wel gedoogd zou zijn geweest, ligt er op dit moment een aanvraag voor het toevoegen van een woning. In het onderhavige besluit is gemotiveerd waarom medewerking aan het plan in casus niet wenselijk is. Hetgeen is aangevoerd treft geen doel.

Ad. 5 Er is geen sprake van verdere verdichting vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden.

Door verlening van de aanvraag verandert er niets aan de (huidige) feitelijke situatie.

Reactie college

Op het moment dat het college medewerking verleend aan het toevoegen van een woning, ontstaat voor deze woning eveneens de mogelijkheid om bijbehorende bouwwerken te realiseren. Het bestemmingsplan staat per hoofdgebouw al 60 m² aan bijbehorende bouwwerken toe. Dit betreft ongewenste verdichting, zoals reeds gemotiveerd in het bestreden besluit. Hetgeen is aangevoerd door bezwaarmaker treft geen doel.

Ad. 6 Er is geen sprake van extra afvoer van hemelwater.

Door verlening van de aanvraag verandert er niets aan de (huidige) feitelijke situatie.

Reactie college

De aanvraag ziet op dit moment niet op een verdere uitbreiding van de bestaande bebouwing, maar door het toevoegen van een woning ontstaat de mogelijkheid om meer bebouwing te creëren op het perceel. Zie onze reactie onder ad. 5. Meer bebouwing kan, zonder de benodigde maatregelen, leiden tot wateroverlast. Immers, bij verdichting kan het hemelwater onvoldoende afgevoerd worden. Hetgeen is aangevoerd door bezwaarmaker treft geen doel.

Ad. 7 Uit de woonvisie volgt dat splitsing van woningen om verschillende redenen kansrijk is voor de gemeente.

Er is daarbij jarenlang niet handhaving opgetreden tegen de woningsplitsing op de percelen. Wel wordt de woning erkend voor de WOZ en de toerekening bijzondere bijstand.

Reactie college

Het is juist dat uit de Woonvisie volgt dat splitsing van woningen om verschillende redenen kansrijk kunnen zijn. Echter, er dient per geval een afweging gemaakt te worden of medewerking passend en aanvaardbaar is. Dat de woning erkend wordt voor de WOZ dan wel toerekening bijzondere bijstand staat los van de vraag of medewerking verleend dient te worden voor het toevoegen van een woning. Bij deze onderdelen zit geen ruimtelijke beoordeling. Hetgeen is aangevoerd door bezwaarmaker treft geen doel.

Ad. 8 Bezwaarmaker verzoekt het college in te stemmen met rechtstreeks beroep bij de bestuursrechter op grond van artikel 7:1a Awb.

Reactie college

Het college heeft besloten het verzoek af te wijzen, zie hiervoor **bijlage 1**.

Conclusie

Naar aanleiding van het hier bovenstaande en hetgeen reeds is overwogen in het bestreden besluit is het college van mening dat zij terecht de aanvraag omgevingsvergunning hebben geweigerd. Wij verzoeken u het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en iedere vorm van vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van de gemeente Altena

 J

Juridisch adviseur Vergunningen- team Publiek

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen