

Westpoint Advocaten mediators

T.a.v. [redacted]

Postbus 902

5000 AX Tilburg

Datum verzonden

2-5-2024

Uw brief

Ons kenmerk

2023-037633

Geachte [redacted]

Op 27 november 2023 heeft u pro-forma bezwaar ingediend namens [redacted], wonende [redacted] te [redacted]. De gronden zijn aangevuld op 19 januari 2024. Het bezwaar is gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena (hierna: het college) van 17 oktober 2023, kenmerk 2023-018570, waarin is besloten om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning op de locatie [redacted] te weigeren (hierna: het bestreden besluit).

Op 22 februari 2024 heeft de Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: Vcab) het bezwaarschrift in een openbare hoorzitting behandeld. De Vcab heeft ons geadviseerd over het genomen besluit en onderhavige bezwaarschrift. Hieronder treft u ons besluit op bezwaar aan.

Besluit

Wij nemen het advies van de Vcab over. Naar aanleiding van dit advies hebben besloten:

- het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
- in heroverweging op onderdelen, zoals benoemd in het advies van de Vcab, een meer deugdelijke onderbouwing te geven ten aanzien van het primaire besluit van 27 juli 2023, met het kenmerk 2023-018570;
- het verzoek om vergoeding van de kosten, zoals bedoeld in artikel 7:15 Algemene wet bestuursrecht af te wijzen.

De beslissing op bezwaar is mede gebaseerd op het ter zake uitgebrachte advies van de Vcab d.d. 21 maart 2024, verzonden 9 april 2024. Dit advies alsmede het opgemaakte verslag van de hoorzitting d.d. 22 februari 2024 en het verweerschrift treft u hierbij aan en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Naar de inhoud verwijzen wij u korthedshalve.

Aanvullende motivering

Eerdere verzoeken

In 2017 is gevraagd om de woning te splitsen. Daarbij is door de (voormalige) gemeente duidelijk aangegeven dat dit niet mogelijk was.

De rol die de eerdere aanvragen hebben, is minimaal. Immers, alle aanvragen worden – in ruimtelijk opzicht – op hun merites op basis van huidige wetgeving

Betreft

Beslissing op bezwaar

Bijlage(n)

1. Advies Vcab
2. Verslag Vcab
3. Verweerschrift

Behandeld door

[redacted]

Team

Publiek-Vergunningen

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

beoordeeld. Echter is wel van belang dat initiatiefnemer meermaals is gewezen op het feit dat woningsplitsing niet mogelijk is. Hij heeft daarna toch – illegaal - doorgezet en pas na jaren een vergunning aangevraagd. Derhalve is zijn verzoek beoordeeld op basis van huidige wetgeving in plaats van wetgeving ten tijde van zijn eerste contactmoment.

Wellicht ten overvloede wordt voorts opgemerkt dat het vigerende bestemmingsplan is vastgesteld in 2018. Nu aanvrager reeds in 2017 heeft verzocht om splitsing, waren deze plannen dus al bekend bij het tot stand komen van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft dit bewust niet meegenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Bovendien heeft aanvrager niet geacteerd op het bestemmingsplan door een zienswijze of beroep in te dienen.

Gemeentelijke beleidsregels

Artikel 16.4.6 sub van het bestemmingsplan Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen biedt een afwijkingsmogelijkheid voor het verbod op kamerbewoning en of het toevoegen van extra huishoudens. Er is een limitatieve lijst waaraan moet worden voldaan alvorens het college tot een afwijking kan overgaan.

Het college zal per vereiste reageren.

b Opheffen verbod kamerbewoning en nieuwe woningen

Burgemeester en wethouders kunnen het hiervoor benoemde verbod opheffen mits het:

1. past binnen de daarvoor geldende gemeentelijke beleidsregels;
Er zijn twee beleidsregels van toepassing: de woonvisie 2021-2025 en het bestuursakkoord 2022-2026. Onderhavig initiatief past in geen van beide beleidsregels. Volgens zowel de woonvisie als het bestuursakkoord is woningsplitsing alleen wenselijk als voldaan wordt aan specifieke regels. Daar wordt in casu niet aan voldaan. In het bestuursakkoord staat enkel opgenomen dat er ruimte is voor experimenten – waar dat verantwoord kan – met kavel- en woningsplitsingen. Van belang is daar de zinsnede “waar het verantwoord kan”. Het college is van mening dat dit hier niet het geval is, nu de ruimte op het kavel en in de straat niet voldoende is. Voor een uitgebreide toelichting op de Woonvisie wordt verwezen naar het kopje “Woonvisie”
2. past binnen de geldende bouwregels;
Het is niet bekend of het plan voldoet aan de bouwregels, omdat de bouwtekeningen nooit zijn aangeleverd en er geen zicht is op de brandveiligheid. De stukken zijn bij de aanvraag niet opgevraagd, omdat we de initiatiefnemer niet onnodig op kosten wilden jagen voordat duidelijk was of er zicht was op legalisatie. Aangezien dat niet het geval was, is niet meer gevraagd om tekeningen op te laten maken.
3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
Er is geen sprake van belangen van omliggende gronden die onevenredig worden geschaad.
4. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
Het advies van de stedenbouwkundige stelt dat de voorgenomen splitsing onwenselijk is. Onder het kopje “ongewenste verdichting” in het primaire besluit is het advies van de stedenbouwkundige opgenomen. De stedenbouwkundige zegt het volgende: “De omgeving kenmerkt zich door een ruime opzet met vrijstaande en twee onder een kap woningen. De uitstraling van de woning is ook als een traditionele vrijstaande, enkele woning met een duidelijk onderscheid tussen hoofdvolume en ondergeschikte aanbouw die samen een geheel vormen. Het opdelen daarvan in verschillende woningen is niet logisch. In plaats van verdichting door splitsing zou de insteek eerder gericht moeten zijn op het verwijderen van bebouwing en verharding ter herstel van de omgevingskarakteristiek van vrijstaande woningen op ruime percelen.” Van belang is voorts dat de initiatiefnemer “automatisch” vergunningsvrije bouw mogelijkheden krijgt zodat de omgeving nog

verder wordt verdicht en verhardt. Er zijn geen verkeersveiligheidsbelangen die in het geding zijn, aangezien de splitsing in een omgeving met andere woning voorgenomen is. De eventuele extra verkeersbewegingen worden opgenomen in de huidige verkeersdrukte in de straat en zal die niet extra belasten.

5. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgeven met betrekking tot de (plan)kosten;
Niet van toepassing
6. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.
Net als onder nummer 2 is niet gevraagd naar een uitgebreide ruimtelijke motivatie. Immers, eerst heeft het college beoordeeld of het plan überhaupt wenselijk was alvorens we aanvrager (onnodig) op kosten zouden jagen.;

Nu uit de planregels blijkt dat het de lijst cumulatief moet worden gelezen (vanwege het woord "mits", moet worden geconcludeerd dat niet aan de vereisten van voornoemd artikel wordt voldaan.

Gelijkheidsbeginsel

In het bezwaarschrift is een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel en wordt verwezen naar een omgevingsvergunning voor de realisatie van appartementen op de [REDACTED] J

[REDACTED] J De Vcab benoemt dat onduidelijk is waarom bij de Bergstraat 5a-h de mogelijkheid om vergunningsvrij te bouwen niet toeneemt, terwijl dit bij [REDACTED] J wel het geval zo zijn.

Bij Bergstraat 5 is sprake van een appartementencomplex van 7 woningen. Een appartement is een deel van een pand, waarbij bewoners alleen maar een gedeelde buitenruimte hebben. Hoewel er een toename plaatsvindt van het aantal woningen, nemen de vergunningsvrije bouw mogelijkheden niet toe. De twee casussen zijn totaal niet vergelijkbaar. Voor een geslaagd beroep op het gelijkheidsbeginsel moet er sprake zijn van twee gelijke gevallen, hetgeen hier niet het geval is.

Woningvisie 2021-2025 van de gemeente Altena

Er wordt – zoals gesteld door de Vcab – gesproken over de mogelijkheden van woningsplitsing in de gemeente. Daar wordt onder meer aangegeven dat het mogelijk is in onder andere Wijk en Aalburg. Dat betekent echter niet automatisch dat alle gevallen in Wijk en Aalburg daarvoor geschikt zouden zijn. Op pagina 13 wordt namelijk gesteld dat het aantal geschikte panden beperkt zullen zijn.

Woningsplitsing zou echter in een aantal gevallen kansrijk kunnen zijn:

- De relatief grote woningen zijn wellicht niet aantrekkelijk voor een enkel huishouden, maar bij kleinere huishoudens niet. Daarbij wordt ingespeeld op de veranderende samenstellingen van huishoudens;
- Weinig ruimteclaim; woningsplitsing leidt tot meer woonruimte op een perceel;
- Bijdrage in de leefbaarheid doordat een ouder echtpaar in een te grote woning kan blijven wonen en daarnaast een jonger huishouden aan een woning kan komen.

Geen van deze situaties in van toepassing op onderhavige casus. Daarnaast wordt benoemd:

"Overigens zijn er ook situaties denkbaar waarin woningsplitsing niet gewenst is: bijvoorbeeld overlastsituaties als geluidsoverlast of hogere parkeerdruk. Wij willen woningsplitsing mogelijk maken op plekken waar het niet tot leefbaarheidsproblemen leidt en niet ten koste gaat van onze kracht (ruimte en groen)". De stedenbouwkundige heeft reeds beoordeeld dat de woningsplitsing op deze specifieke locatie ongewenst is, vanwege (onder andere) de ruimte en het groen.

Beroep?

Bent u het niet eens met dit besluit, dan heeft u de mogelijkheid om binnen zes weken na de dag volgende op de verzending van het besluit gemotiveerd beroep in te stellen bij de Rechtbank. Het beroepschrift kunt u sturen aan:

Rechtbank Zeeland-West-Brabant
team Bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA BREDA

Als onverwijlde spoed dit vereist kan de indiener van het beroepschrift gelijktijdig met of na indiening van het beroepschrift een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant.

Wij wijzen u erop dat aan het indienen van een beroepschrift en/of een verzoek om een voorlopige voorziening kosten verbonden zijn. Voor informatie hierover verwijzen wij u naar www.rechtspraak.nl.

Informatie

Mocht u naar aanleiding van dit besluit nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met  van de afdeling Publiek-Vergunningen. Zij is bereikbaar via e-mail  [@gemeentealtena.nl](mailto:info@gemeentealtena.nl) of via telefoonnummer (0183) 51 64 31. Zij is bereikbaar op maandag, dinsdag en donderdag. Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben ingelicht.

 ente Altena,

Gemeente Altena
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena
Postbus 5
4286 ZG ALMKERK

Almkerk, 21 maart 2024

Verzonden: 9 april 2024

Betreft: Vcab advies, zaaknummer: 2023-037633

Op het (pro forma) bezwaarschrift, ingediend door [redacted] van [redacted] namens [redacted] (hierna: bezwaarmaker), wonende te [redacted], van 27 november 2023, waarbij de gronden zijn aangevuld op 19 januari 2024 tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena van 17 oktober 2023 (kenmerk: 2023-018570) waarin is besloten om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning op de locatie Bergstraat 29 te Wijk en Aalburg te weigeren.

Geacht college,

De Vcab

Het ingediende bezwaarschrift is ter advisering voorgelegd aan de Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (hierna: de Vcab). De Vcab is ingesteld op grond van artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). De Vcab heeft het bezwaarschrift op donderdag 22 februari 2024 op een openbare hoorzitting behandeld. Verweerder heeft een verweerschrift ingediend en ter zitting het standpunt toegelicht. Het verslag van de hoorzitting is bij dit advies gevoegd, evenals het ingediende verweerschrift.

De Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (Vcab), Kamer 1;

[redacted]

voorzitter;

[redacted]

lid;

[redacted]

lid;

[redacted]

secretaris (geen lid van de Vcab).

Ontvankelijkheid bezwaar / bezwaren

De Vcab heeft allereerst de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordeeld. De Vcab heeft geconstateerd dat het bezwaarschrift binnen de wettelijke termijn van artikel 6:7 Awb is ingediend. Ook is anderszins niet van omstandigheden gebleken die de ontvankelijkheid van bezwaarmaker in de weg staan. Het bezwaarschrift is ontvankelijk en kan in behandeling worden genomen.

Procesverloop

- Bezwaarmaker is sinds 2002 eigenaar van de percelen aan de [redacted] J, kadastraal bekend [redacted] J, en de [redacted] J, [redacted] J nummer [redacted] J in [redacted] J
- Op dat moment werd het gedeelte van het pand aan de [redacted] J gebruikt als woonruimte en was het gedeelte van het pand aan de [redacted] J in gebruik als kantoorruimte. Deze woon- en kantoorruimte werden van elkaar gescheiden door een inpandige wand en hadden een eigen huisnummer, toegang, meterkast en nutsaansluitingen en een keuken. Na de aankoop van het pand heeft bezwaarmaker de inpandige scheidingswand verwijderd, zodat hij en zijn gezin de beide gedeelten gelijktijdig in gebruik konden nemen;
- Bezwaarmaker heeft de inpandige scheidingswand in 2019 teruggeplaatst, waardoor de indeling van het pand in de oorspronkelijke staat werd hersteld;
- Het gedeelte van het pand aan de [redacted] J is vervolgens gekocht door [redacted] J [redacted] J. Bezwaarmaker en zijn gezin zijn in het gedeelte van het pand aan de Bergstraat 29 blijven wonen;
- Een toezichthouder van de gemeente Altena heeft een controle uitgevoerd op het perceel aan de [redacted] J. Tijdens deze controle is geconstateerd dat het pand op de percelen aan de [redacted] J is gesplitst in twee wooneenheden met eigen woonvoorzieningen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.
- In het besluit van 22 juni 2021 is een last onder dwangsom opgelegd aan bezwaarmaker in verband met de bewoning van en het aanwezig zijn van woonvoorzieningen in een deel van de woning gelegen aan de [redacted] J in [redacted] J
- Op 12 juli 2021 is een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit;
- Bij besluit van 10 januari 2022 heeft het college het door bezwaarmaker daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard, waarna bezwaarmaker beroep tegen heeft ingesteld bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant;
- Bij uitspraak van 16 maart 2023 heeft de rechtbank het door bezwaarmaker daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard;
- Tegen de uitspraak van rechtbank heeft bezwaarmaker op 28 april 2023 hoger beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Daarbij is tevens verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening;
- Op 27 december 2023 heeft de voorzieningenrechter van de Afdeling met toepassing van artikel 8:86 van de Algemene wet bestuursrecht onmiddellijk uitspraak gedaan in de hoofdzaak en tevens een voorlopige voorziening getroffen;
- Op 31 mei 2023 is door bezwaarmaker een omgevingsvergunning aangevraagd voor het splitsen van een woning op de locatie [redacted] J te [redacted] J
- Op 17 oktober 2023 heeft het college besloten de aanvraag te weigeren;
- Tegen dit besluit is op 27 november 2023 pro forma bezwaar ingediend, waarna de gronden op 19 januari 2024 verder zijn aangevuld.

De bezwaren

De bezwaren staan uiteengezet in het (pro forma) bezwaarschrift van 27 november 2023, welke aangevuld is op 19 januari 2024. Samengevat zijn de volgende bezwaren naar voren gebracht:

1. Bezwaarmaker geeft aan dat het bestreden besluit in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
2. In het verleden zijn eerdere verzoeken tot splitsing van de woning afgewezen. De reden(en) hiervoor zijn onduidelijk;
3. Er is geen sprake van strijd met het bestemmingsplan;
4. Er kan wel afgeweken worden, omdat het bouwplan passend is binnen de geldende beleidsregels;
5. Er is geen sprake van verdere verdichting vanwege de vergunningsvrije bouwmogelijkheden, omdat er niets verandert aan de (huidige) feitelijke situatie;
6. Er is geen sprake van extra afvoer van hemelwater;
7. Uit de woonvisie volgt dat splitsing van woningen om verschillende redenen kansrijk is voor de gemeente;

Bezwaarmaker verzoekt ten slotte om het bezwaarschrift gegrond te verklaren, om het bestreden besluit van 17 oktober 2023 te vernietigen en de kosten van de procedure te vergoeden op grond van artikel 7:15 Awb en het besluit proceskosten bestuursrecht.

Het verweerschrift

Verweerder heeft als reactie op het bezwaarschrift op 8 februari 2024 een verweerschrift overgelegd. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit advies.

Ten aanzien van de gronden van bezwaar overweegt de Vcab als volgt:

Bezwaarmaker geeft aan dat het college in het bestreden besluit niet heeft aangegeven hoe, wanneer en welke concrete verzoeken zouden zijn gedaan in de voormalige gemeente Aalburg. Daarnaast wordt uit het bestreden besluit niet duidelijk wat wordt bedoeld met "verzoeken", noch in hoeverre dat relevant zou (kunnen) zijn om de aanvraag voor een omgevingsvergunning te weigeren. De verweerder van het college heeft in haar verweerschrift aangegeven dat het college van mening is dat de bevindingen van gemeente Aalburg niet van doorslaggevend belang zijn geweest in het bestreden besluit. De Vcab overweegt als volgt.

Het college heeft in het bestreden besluit enkel aangegeven dat herhaaldelijk verzoeken zijn afgewezen om de woning te splitsen. Deze verzoeken zijn echter niet toegelicht in het procesdossier, dan wel gemotiveerd tijdens de hoorzitting. Welke rol dit onderdeel in de uiteindelijke belangenafweging heeft gespeeld, wordt hierdoor niet duidelijk. De Vcab is het met bezwaarmaker eens dat uit het bestreden besluit niet blijkt welke rol de eerdere verzoeken tot woningsplitsing spelen in de bestreden besluit. Naar de mening van de Vcab is dit onderdeel onvoldoende gemotiveerd en dient derhalve te worden hersteld in de beslissing op het bezwaar.

Strijdigheid bestemmingsplan

Bezwaarmakers zijn teruggekomen op hun bezwaargrond dat geen sprake is van strijd met het bestemmingsplan. Ter zitting op 22 februari 2023 is door de gemachtigde van bezwaarmaker verklaard dat dit wél het geval is, in tegenstelling tot hetgeen in het bezwaarschrift staat aangegeven. Dit onderdeel vormt dus niet langer een onderwerp van discussie.

Afwijken bestemmingsplan

Het college heeft aangegeven niet bereid te zijn om in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen, omdat het bouwplan in strijd is met de regels van ruimtelijke ordening. Het toevoegen van een extra woning leidt volgens het college ook tot verdere verdichting van de omgeving. Er wordt bovendien niet voldaan aan de afwijkingsmogelijkheden in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Wijk en Aalburg” en het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen”. Bezwaarmaker is van mening dat wel degelijk kan worden afgeweken van de bestemmingsplanregels. Daarbij wordt gewezen op het feit dat sprake is van een reeds jarenlange feitelijk bestaande situatie, die nooit tot (over)last heeft geleid en – minimaal – is gedoogd. De Vcab overweegt als volgt.

Het feit dat het college de situatie heeft gedoogd, rechtvaardigt naar de mening van de Vcab nog niet een afwijking op de geldende bestemmingsplanregels. Op grond van artikel 16.4.6, sub a van het bestemmingsplan “Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen” geldt een verbod op het gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van kamerbewoning en / of het toevoegen van extra huishoudens, tenzij dit expliciet wordt toegestaan (a), dan wel vergund is (b). De Vcab kan het college volgen in zijn redenering dat geen sprake is van een vergunde situatie en dat het niet op grond van een andere bestemming is toegestaan om een woning toe te voegen. Vervolgens haalt het college artikel 16.4.6, sub b van hetzelfde bestemmingsplan aan en motiveert dat de woningsplitsing niet passend is binnen de geldende gemeentelijke beleidsregels. Dit is slechts een onderdeel van het artikel, waarbij het gaat om een limitatieve lijst die per onderdeel moet worden gemotiveerd. De Vcab adviseert dit onderdeel nader te motiveren in de beslissing op het bezwaar.

Beroep op het gelijkheidsbeginsel

Bezwaarmaker stelt dat door het college meerdere omgevingsvergunningen zijn verleend voor het bouwen en/of legaliseren van (nieuwe) woningen in de Bergstraat, waarbij in het bijzonder de verleende omgevingsvergunning voor zeven woningen aan de Bergstraat 5a-h in Wijk en Aalburg wordt aangehaald. Bezwaarmaker heeft dit punt verder niet onderbouwd in het procesdossier. Verweerder heeft tijdens de hoorzitting op 22 februari 2024 een kopie overlegd van een gewijzigde beslissing op het bezwaar met betrekking tot een door het college van de gemeente Altena opgelegde last onder dwangsom inzake het splitsen van de woning op het adres Bergstraat 29 en 31 in Wijk en Aalburg (kenmerk: 2021-023889). Op pagina 4 van dit besluit wordt nader ingegaan op het aangehaalde gelijkheidsbeginsel van bezwaarmaker ten aanzien van de woningen aan de Bergstraat 5. Als motivering voor het splitsen van deze woning wordt het volgende aangegeven: *“Met het verlenen van de omgevingsvergunningen voor deze locaties neemt het aantal toegestane woningen weliswaar toe, maar deze toename vindt plaats binnen de begrenzing van de bestaande bebouwing. Stedenbouwkundig heeft dit geen gevolgen. Ook neemt door de omzetting de mogelijkheid om vergunningvrij bij te bouwen niet toe.”*

Naar de mening van de Vcab is er sprake van overeenkomsten tussen de Bergstraat 5a-h en Bergstraat 29 en 31. Het onderscheid zit hem echter in het aantal toegestane woningen en de mogelijkheid om vergunningvrij bij te bouwen. Allereerst is niet gebleken dat het realiseren van een extra zelfstandige woonruimte aan de [REDACTED] J uitdrukkelijk is toegestaan. Sterker nog, dat is, ongeacht de huisvestingsvorm, niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Op dit onderdeel gaat de vergelijking dus niet op. Daarnaast zou, in het geval van [REDACTED] J, het toevoegen van een extra woning leiden tot verdere verdichting vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden. In het geval van Bergstraat 5a-h nam die mogelijkheid niet toe. Het college gaat echter niet in op de vraag waarom bij de Bergstraat 5a-h de mogelijkheid om vergunningvrij bij te bouwen niet toeneemt, terwijl dit bij de [REDACTED] J wél het geval is. De Vcab adviseert het college om dit onderdeel nader te motiveren in de beslissing op het bezwaar.

Herstel feitelijke situatie

Bezwaarmaker betwist dat er 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. De Vcab overweegt hierbij als volgt.

Uit het procesdossier blijkt dat het college de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de percelen aan de [REDACTED] J J meermaals aan bezwaarmaker heeft toegelicht. Hierbij heeft het college ook uitdrukkelijk aangegeven dat het realiseren van twee woningen op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is toegestaan, maar dat er een aanvraag om een omgevingsvergunning kon worden ingediend. De Vcab kan bezwaarmaker derhalve niet volgen in de overweging dat het splitsen van de woning geen bewust besluit van bezwaarmaker is geweest.

Ondanks dat de bouwkundige situatie in oorspronkelijke staat is hersteld, is het pand door het terugplaatsen van de scheidingswand in 2019 gesplitst in twee delen die afzonderlijk van elkaar kunnen worden gebruikt. In het gedeelte van het pand aan de [REDACTED] J is namelijk een badkamer gerealiseerd, waardoor dit gedeelte als zelfstandige woning kan worden gebruikt. Anders dan in de oorspronkelijke situatie toen bezwaarmaker het pand met zijn gezin bewoonde, worden beide woongedeelten door twee afzonderlijke huishoudens gebruikt. Het betoog van bezwaarmaker slaagt in zoverre niet.

Toename verdichting / waterafvoer

Het college geeft in het bestreden besluit aan dat het opsplitsen van de woning om verschillende redenen niet wenselijk is. Zo zou het toevoegen van een extra woning leiden tot verdere verdichting vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die dan beschikbaar komen. Dit zou vervolgens dan weer zijn (mogelijke) gevolgen hebben voor de afvoer van hemelwater. Volgens bezwaarmaker zou er door het verlenen van de omgevingsvergunning geen sprake zijn van verdere verdichting en ongewenste afvoer van hemelwater in verband met vergunningsvrije bouw mogelijkheden op het perceel. Op dit moment bestaat namelijk al de mogelijkheid om 4 meter aan de zij- en achterkant vergunningvrij uit te breiden, waardoor de situatie niet verandert ten opzichte van de situatie dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

De Vcab kan bezwaarmaker gedeeltelijk volgen in die zin dat reeds de mogelijkheid bestaat om vergunningvrij uit te breiden aan de zij- en achterkant van de bestaande woning; feitelijk verandert daar op dit moment niets. Op het moment dat echter een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor het splitsen van de woning aan de [REDACTED] te [REDACTED] en dus in twee afzonderlijke woningen wordt gesplitst, verandert de feitelijke situatie. Er zou dan sprake zijn van twee separate woningen, ieder met de daarbij horende (vergunningvrije) bebouwingsmogelijkheden. Op basis van hetgeen is aangevoerd in het procesdossier en tijdens de hoorzitting op 22 februari 2024 is de Vcab van mening dat het college geen blijk heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Het betoog van bezwaarmaker slaagt in zoverre niet.

Splitsen van woningen in relatie tot de Woningvisie 2021-2025

Verweerder geeft aan dat uit de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Altena (hierna: de Woonvisie) blijkt dat het splitsen van woningen om verschillende redenen kansrijk kan zijn. De Vcab overweegt hierbij dat de enkele omstandigheid dat in paragraaf 3.2 van de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Altena, zoals vastgesteld op 22 juni 2021, staat dat de splitsing van woningen om verschillende redenen kansrijk is voor de gemeente, niet betekent dat iedere woning zich hiervoor leent. Op pagina 13 van de Woonvisie blijkt dat er situaties denkbaar zijn waarin woningsplitsing niet gewenst is, bijvoorbeeld overlastsituaties, hogere parkeerdruk, leefbaarheidsproblemen en splitsingen die ten koste van de ruimte en het groen. In de Woonvisie wordt aangegeven dat per geval een afweging gemaakt dient te worden of medewerking passend en aanvaardbaar is.

In het bestreden besluit wordt aangegeven dat niet de woning, maar de aanbouw van de woning wordt gesplitst. Volgens het college wordt deze specifieke situatie niet ondersteund of beoogd volgens de richtlijnen van de Woonvisie. De Vcab kan het college volgen in haar overweging. Het bestreden besluit maakt naar de mening van de Vcab echter onvoldoende duidelijk waarom de voorgenomen ontwikkeling niet past in de Woningvisie 2021-2025. In de Woonvisie staat bijvoorbeeld op pagina 12 dat Wijk en Aalburg geprioriteerd is voor woningbouw, aangezien de harde plancapaciteit daar het meest achterblijft bij de vraag naar woningen. Daarnaast maakt de Woningvisie, in tegenstelling tot hetgeen wordt aangegeven door het college op de hoorzitting van 22 februari 2023, geen onderscheid naar hoofdgebouwen. Sterker nog, op pagina 15 wordt gesproken over het ruimte geven aan "nieuwe woonvormen". Naar de mening van de Vcab wordt onvoldoende gemotiveerd waarom het splitsen van de woning op basis van de Woningvisie in dit geval niet passend is. De Vcab adviseert om dit onderdeel beter te motiveren in de beslissing op het bezwaar.

Proceskostenvergoeding

Naar de mening van de Vcab is geen sprake van een herroeping van het besluit in verband met een aan het college te wijten onrechtmatigheid. Om die reden adviseert de Vcab de hieromtrent gevorderde proceskostenvergoeding af te wijzen.

Conclusie

Op grond van het voorgaande komt de Vcab tot de conclusie dat bezwaarmaker ontvankelijk is in zijn bezwaren, dat het primaire besluit niet ongewijzigd in stand kan blijven en dat in heroverweging een meer deugdelijke onderbouwing moet worden gegeven, zoals aangegeven in het bovenstaande advies.

Advies Vcab d.d. 4 april 2023

1. Het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. In heroverweging een meer deugdelijke onderbouwing te geven, zoals aangegeven in het bovenstaande advies, ten aanzien van het primaire besluit van 27 juli 2023, met het kenmerk 2023-018570;
3. Het verzoek om vergoeding van kosten, zoals bedoeld in artikel 7:15 Awb af te wijzen, zoals hiervoor aangegeven

Hoogachtend,

De Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften - Kamer 1

De voorzitter,

De secretaris,



Bijlage(n) :

- I- Verslag van de hoorzitting
- II- Toetsingskader

BIJLAGE I

BIJLAGE II

Het toetsingskader

- de Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het planologisch kader

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan "Wijk en Aalburg" en gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Gemengd". Het plan is verder gesitueerd op de volgende (paraplu)bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen"
- Paraplubestemmingsplan "Wonen";
- Paraplubestemmingsplan "Archeologie";
- Paraplubestemmingsplan "Ontplobbare Oorlogsresten (ontwerp)" en
- Paraplubestemmingsplan "Beleidsharmonisatie";

Daarnaast zijn op het perceel de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing:

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

Zaaknummer: 2023-037633

Verslag van de openbare hoorzitting op donderdag 22 februari 2024, geplande aanvang om 20:30 uur. Aan de orde is de behandeling van het (pro forma) bezwaarschrift, ingediend door [J] [J] van [J] namens [J] [J] (hierna: bezwaarmaker), wonende [J], van 27 november 2023, waarbij de gronden zijn aangevuld op 19 januari 2024 tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena van 17 oktober 2023 (kenmerk: 2023-18570) waarin is besloten om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning op de locatie [J] te weigeren.

De Vcab

[J] [J] [J]	voorzitter
[J] [J] [J]	lid
[J] [J] [J]	lid
[J] [J] [J]	secretaris (geen lid van de Vcab)

Overige aanwezigen

[J] [J] [J]	gemachtigde bezwaarmaker
[J] [J]	bezwaarmaker
[J] [J]	partner bezwaarmaker
[J] [J]	bewindvoerder bezwaarmaker
[J] [J]	verweerder namens het college van Altena
[J] [J] [J]	verweerder namens het college van Altena

Afwezigen

[J] [J]	derde belanghebbende
---------	----------------------

Verslag

De voorzitter opent om 20:33 de hoorzitting te Woudrichem en heet de aanwezigen welkom. Hij geeft een toelichting op de rol van de Vcab, stelt de aanwezige leden en de secretaris van de Vcab voor en schetst de gang van zaken van de hoorzitting. De Vcab is onafhankelijk en brengt alleen advies uit aan het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens vat hij de ingediende bezwaren samen en geeft het woord aan bezwaarmaker.

De gemachtigde van bezwaarmaker wil graag reageren op het verweerschrift. Ten aanzien van de strijdigheden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur merkt de gemachtigde op dat deze onderdelen in het vervolg van het bezwaarschrift worden geconcretiseerd. Het college geeft vervolgens aan dat eerdere verzoeken tot splitsing van de woning zijn afgewezen. Voor zijn cliënten is niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Er zijn namelijk geen officiële aanvragen. Aan de relevantie van deze zinsnede in het verweerschrift wordt dan ook getwijfeld. De gemachtigde van bezwaarmaker overlegt vervolgens de brief uit 2005, waarin wordt opgemerkt dat de Bergstraat 29-31 twee afzonderlijke woningen vormen waarin door beide woningen aan de eisen voor hoofdgebouw wordt voldaan. De gemachtigde merkt op dat het college in het verweerschrift heeft beargumenteerd dat er strijd is met het bestemmingsplan. In tegenstelling tot hetgeen aangegeven staat in het bezwaarschrift, is de gemachtigde van mening dat er inderdaad strijd is met het geldende bestemmingsplan. Ten aanzien van het gelijkheidsbeginsel merkt de gemachtigde op dat er inderdaad geen sprake is van identieke voorbeelden. Desondanks blijkt uit de gekozen voorbeelden wel dat er woningen worden bijgebouwd in de buurt. Tot slot merkt de gemachtigde ten aanzien van de verdere verdichting en afvoer van het hemelwater op dat feitelijk niets verandert aan de situatie: er kan nu worden bijgebouwd en een eventuele splitsing doet daar niets aan af. Hij stelt de mogelijkheid voor om een vergunning met voorwaarden af te geven. Zijn cliënten zijn bereid om daar medewerking aan te verlenen.

De verweerder geeft aan dat de brief uit 2005 niet bekend is bij hen. In die brief wordt gesproken over een hoofdgebouw onder een oud bestemmingsplan. Er wordt dan ook vermoed dat aan het oude bestemmingsplan is getoetst en niet aan het huidige. In de onderliggende kwestie wordt feitelijk een woning toegevoegd. Op het perceel zit de aanwijzing 'Vrijstaand', waardoor er niet meer woningen kunnen worden toegevoegd. Verweerder heeft gespreksverslagen gevonden uit 2017. Hierin wordt vanuit de gemeente Aalburg dat een vergunning met voorwaarden tot de mogelijkheden behoort. Het college is van mening dat als er nu twee hoofdgebouwen worden toegestaan, extra bebouwing hiervan mogelijk is.

De Vcab vraagt aan verweerder of er bereidheid is om mee te denken aan een omgevingsvergunning, eventueel met voorwaarden.

De verweerder geeft ontkennend antwoord. Inmiddels is de gemeente ook al twee bestemmingsplannen verder. Daar zijn geen zienswijzen op ingediend.

De voorzitter vat aan partijen samen dat de gemeente wel bereid is om mee te denken, maar dat het voorliggende bestemmingsplan geen ruimte biedt voor het onderliggende initiatief. Verweerder bevestigt dit.

De verweerder gaat kort in op een aanverwante handhavingskwestie ten aanzien van de splitsing van het perceel. In die zaak is een gewijzigde beslissing op het bezwaar genomen, onder andere op het onderdeel strijd met het gelijkheidsbeginsel waarin nader wordt geduid waarom er geen strijd is met eerdergenoemd beginsel ten aanzien van de door gemachtigde van bezwaarmaker aangehaalde voorbeelden. Een kopie hiervan wordt overhandigd aan de Vcab.

De gemachtigde van bezwaarmaker geeft aan dat het college alle voorbeelden per individueel geval heeft besproken. Zijn cliënten hebben tot 5 maart 2024 nog de mogelijkheid om hierop te reageren.

De bewindvoerder van bezwaarmaker geeft aan dat verweerder correspondentie aanhaalt uit 2017, waaruit blijkt dat er sprake zou kunnen zijn van een vergunning met voorschriften. Dit is feitelijk onjuist. Er wordt niet gesteld dat onder bepaalde voorwaarden legaliseren mogelijk is. Er wordt gezegd dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden ingediend. In de door het college aangehaalde handhavingskwestie zijn wij erop gewezen dat geen aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning. Daarnaast gaat het college in op eerdere verzoeken die zijn afgewezen. Het is voor ons niet duidelijk waarom dit in deze procedure van toepassing is. Ook moet het onderdeel 'strijdigheden met het bestemmingsplan' naar onze mening niet worden meegenomen in de beoordeling. Tot slot wordt aangegeven dat de woning wordt erkend voor de WOZ-belasting. De bewindvoerder van bezwaarmaker vraagt aan verweerder waarom zij dubbel belasting moeten betalen als er volgens hen maar sprake is van één hoofdgebouw.

De verweerder geeft aan dat er sprake is van een huisnummer op het gesplitste perceel. Er wordt een WOZ-waarde bepaald, waarbij geen ruimtelijke afweging heeft plaatsgevonden. Dit punt loopt niet via de gemeente en staat verder los van de vraag of medewerking verleend moet worden aan het toevoegen van een woning.

De bewindvoerder van bezwaarmaker gaat in op de woningvisie van de gemeente, waarin wordt gesteld dat het splitsen van woningen kansrijk kan zijn. In het verweerschrift wordt kort ingegaan waarom dat niet wenselijk is in dit geval. Naar onze mening ontbreekt het hier aan een zorgvuldige afweging. Doet het college dit niet, dan levert dit strijd om met het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verweerder geeft aan dat het gesplitste gebouw geen hoofdgebouw is, terwijl de woningvisie enkel ziet op hoofdgebouwen.

De bewindvoerder van bezwaarmaker geeft aan dat de straat bestaat uit merendeels twee-onder-één-kapwoningen. Het argument dat de splitsing niet past in het straatbeeld gaat naar onze mening niet op.

De voorzitter stelt vast dat niemand vragen of opmerkingen meer heeft en sluit de hoorzitting omstreeks 20:50.

Vaste commissie van advies voor de bezwaarschriften (de Vcab) -

Kamer 1

De voorzitter,

De secretaris,



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 [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) 516100

E info@gemeenteAltena.nl

- Paraplubestemmingsplan 'Archeologie';
- Paraplubestemmingsplan 'Ontploffbare 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 – ontploffbare 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] J. Ten tijde van aankoop werd het gedeelte van het pand aan de Bergstraat 31 gebruikt als woonruimte en was het gedeelte van het pand aan de [REDACTED] J in gebruik als kantoorruimte. Beide ruimtes werden van elkaar gescheiden door een in pandige wand en hadden een eigen huisnummer, toegang, meterkast en nutsaansluitingen en een keuken. Na aankoop van het pand heeft bezwaarmaker de in pandige scheidingswand verwijderd, zodat de gedeelten gelijktijdig door het gezin in gebruik genomen kon worden.

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

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

Door de toezichthouder van de gemeente Altena is geconstateerd dat het pand op de percelen aan de [REDACTED] J 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, nummer 31. 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 [redacted] te [redacted]. 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

A black rectangular box redacting the signature of the legal advisor.

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