



Geachte [redacted]

U heeft op 31 mei 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd. U wilt een woning splitsen op de locatie [redacted]. In deze brief leest u onze beslissing.

Wat is onze beslissing?

Uw aanvraag is geweigerd. U mag uw project niet uitvoeren. Het gaat om een aanvraag omgevingsvergunning voor het splitsen van de woning op de locatie [redacted]. De omgevingsvergunning wordt geweigerd op grond van artikel 2.1 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo).

Voor welke activiteiten betreft dit een weigeringsbesluit?

De weigering omvat de volgende activiteiten:

- handelen in strijd regels ruimtelijke ordening.

Hoe is dit weigeringsbesluit tot stand gekomen?

Voor u is het van belang om te weten met welke procedure het weigeringsbesluit is genomen. Hieronder leest u daar meer over. De besluitvorming is tot stand gekomen overeenkomstig artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag hebben wij beoordeeld op grond van 2.10 en 2.12 van de Wabo. Bij de toetsing hebben we verder het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht betrokken.

Hoe hebben wij ons besluit gemotiveerd?

We kunnen geen medewerking verlenen aan uw bouwplan, omdat dit in strijd is met de regels ruimtelijke ordening. Hieronder leest u onze argumenten.

Het wettelijk kader dat van toepassing is, is opgenomen in bijlage 2 en maakt daarmee onderdeel uit van dit besluit.

Eerdere verzoeken afgewezen

De voormalige gemeente Aalburg heeft herhaaldelijk verzoeken afgewezen om de woning te splitsen. Desondanks heeft de aanvrager in 2019 bewust besloten om de woning te splitsen en te verkopen.

Strijdigheden met het bestemmingsplan

De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan "Wijk en Aalburg" de bestemming 'gemengd' met de aanduiding 'bouwwijze: vrijstaand'. De doorgang tussen de twee woningen is dicht gemetseld. Met deze aanduiding is het niet toegestaan het bouwplan

Datum verzonden

17 oktober 2023

Uw aanvraag

31 mei 2023

Ons kenmerk

2023-018570

OLO 7836555

Betreft

Weigeringsbesluit [redacted] te [redacted]

Bijlage(n)

1: documentenlijst en leges

2: wettelijk kader

Behandeld door

[redacted]

Team

Publiek

Telefoonnummer

[redacted]

E-mail

[redacted]@gemeentealtena.nl

uit te voeren, omdat er dan geen sprake is van een vrijstaand gebouw. Ook wordt een woning gedefinieerd als een huisvesting voor één afzonderlijk huishouden. Hiermee is het niet toegestaan op deze locatie een woning te splitsen.

Door de splitsing zijn twee onafhankelijke woningen ontstaan en is het perceel kadastraal gesplitst. Er is een strijdigheid met artikel 22.1 sub e van het bestemmingsplan "Wijk en Aalburg". In artikel 22.1 sub e wordt aangegeven dat er enkel een woning toegevoegd kan worden indien dit aangegeven staat in hoofdstuk 2. In artikel 8 van hoofdstuk 2 ontbreekt de mogelijkheid om een woning toe te voegen. Daarnaast is het project strijdig, omdat het op grond van artikel 22.1 sub i van het bestemmingsplan "Wijk en Aalburg" niet is toegestaan om een afgesplitst bijgebouw als afhankelijke woonruimte te gebruiken. Dit is gebeurd door de splitsing van de woning.

Verbod en afwijkingsmogelijkheden

Op grond van artikel 16.4.6 sub a van het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" geldt een verbod voor het toevoegen van een nieuwe woning tenzij er aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het project voldoet hier niet aan, omdat er:

- geen sprake is van een vergunde situatie;
- het niet op grond van een andere bestemming is toegestaan om een woning toe te voegen.

Verder voldoet het niet aan de afwijkingsmogelijkheden die benoemd staan in artikel 16.4.6 sub b van bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" jo. 3.1 van het "Paraplubestemmingsplan Wonen", omdat het project niet passend is binnen de geldende gemeentelijke beleidsregels;

Ongewenste verdichting

De omgeving wordt gekenmerkt door een ruime opzet met vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De woning zelf heeft een traditionele uitstraling van een vrijstaand huis, met een duidelijke scheiding tussen het hoofdvolume en een aanbouw die samen één geheel vormen. Het opsplitsen van deze woning in verschillende woningen is niet wenselijk. Het toevoegen van een extra woning zou leiden tot verdere verdichting vanwege de vergunningsvrije bouw mogelijkheden die beschikbaar komen. Bij elke woning kan namelijk 4 meter aan de zij- en achterkant vergunningvrij worden uitgebreid. Afhankelijk van de grootte van het perceel en de bestaande bebouwing kan dit oplopen tot 150 m² extra bebouwingsmogelijkheid zonder dat daarvoor vergunning nodig is.

Afvoer van hemelwater

Binnen de gemeente ligt het streven om verdere verdichting van percelen te voorkomen. Vooral vanwege toenemende problemen zoals het afvoeren van overtollig hemelwater. Het toestaan van een extra woning met de mogelijkheid om vervolgens vergunningvrij te kunnen bijbouwen, is ook om deze reden ongewenst.

Woonvisie en bestuursakkoord

In de Woonvisie 2021-2025, waar het Bestuursakkoord 2022-2026 naar verwijst, wordt gesproken over de mogelijkheid van woningsplitsing binnen de gemeente, met name voor relatief grote woningen. In deze situatie wordt de woning zelf niet gesplitst, maar wordt de aanbouw van de woning afgesplitst. Deze specifieke situatie wordt niet ondersteund of beoogd volgens de richtlijnen van de Woonvisie.

Het college heeft besloten om geen medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, vanwege de eerder genoemde redenen.

Rechtsverwijzing, publicatie

Binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit kan bezwaar worden ingediend. Voor verdere informatie daarover verwijzen wij u naar onderstaand kader. Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het Altena Nieuws en op www.officiëlebekendmakingen.nl.

Heeft u nog vragen?

Heeft u vragen of opmerkingen over deze omgevingsvergunning? Neem dan contact op met  via telefoonnummer  of via email @gemeentealtena.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,



Teammanager Publiek

Rechtsverwijzing

Bezwaar

Tegen deze vergunning kan binnen zes weken na bekendmaking bezwaar worden gemaakt. Bezwaar schort de inwerkingtreding van het besluit niet op. Wordt er bij behandeling van het bezwaar of beroep iets anders besloten? Dan moet de situatie worden hersteld naar de situatie van vóór de start van die activiteit. Eventueel daaruit voortkomende kosten zijn dan voor uw rekening.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift houdt niet in dat de vergunning niet in werking treedt. Als iemand (bijv. burens) er veel belang bij heeft dat deze vergunning niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Rechtbank. Als zo'n voorlopige voorziening is gevraagd, dan treedt deze vergunning pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Bijlage 1: **documentenlijst en leges 2023-018570**

Welke documenten horen bij het besluit?

Bij dit besluit behoren de volgende (digitale) documenten:

- aanvraagformulier met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 31 mei 2023;
- aanvraagformulier (publiceerbaar) met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 31 mei 2023;
- kadastrale kaart met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 31 mei 2023;
- kadastrale kaart (huidige situatie) met datum ontvangst in het omgevingsloket d.d. 31 mei 2023.

Wat zijn de kosten voor het behandelen van uw aanvraag?

De leges voor het in behandeling nemen van deze aanvraag bedragen:

Legesoverzicht

Omschrijving	Bedrag (in €)
Handelen in strijd regels ro	€571,20
Leges totaal: €571,20	

Binnenkort ontvangt u van ons een factuur met de legeskosten.

Bijlage 2: **wettelijke kaders**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Wijk en Aalburg (2018)" en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd';
- ook is het project gelegen in het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen". Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:
 - gebiedsaanduiding overige zone – algemene beleidsregels:
op grond van artikel 16.4.6 van het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" geldt er een verbod voor kamerbewoning en nieuwe woningen. Er is op de locatie een nieuwe woning toegevoegd;
 - gebiedsaanduiding veiligheidszone – explosieven:
de waarde explosieven is niet van toepassing, omdat er geen bodemingreep plaatsvindt;
- het project is tevens gelegen in het paraplubestemmingsplan 'Wonen'. Het project voldoet niet aan de voorschriften van dit bestemmingsplan;
- tevens is het project gelegen in de paraplubestemmingsplannen "Paraplubestemmingsplan archeologie" met de aanduiding 'dubbelbestemming waarde – archeologie 3A' en "Paraplubestemmingsplan beleidsharmonisatie" met de gebiedsaanduiding overige zone – bebouwde kom. De waarde archeologie vormt geen belemmering, omdat er geen bodemingreep plaatsvindt.

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