

| | | |
|--------------------------------------|--|---|
| Sector | : Ruimte | Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Afdeling | : Vergunningen, Toezicht en Handhaving | Niet openbaar: <input type="checkbox"/> |
| Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken) | : 058271 | Kabinet: <input type="checkbox"/> |
| Behandelend medewerk(st)er: | Saida Chalh Tel.: (0495) 57 52 39 | |
| Portefeuillehouder(s) | : A.F. van Eersel | Nummer B&W-advies: BW-007212 |

ONDERWERP

Beslissing op bezwaar tegen een geweigerde omgevingsvergunning voor het plaatsen van een erker op de bestaande erker aan de Boshoverweg 36 in Weert.

ADVIES

Besluiten om:

1. de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en
2. het bestreden besluit met verbetering van de motivering in stand te laten (conform bijgevoegd conceptbesluit en conceptbrief).

TOELICHTING

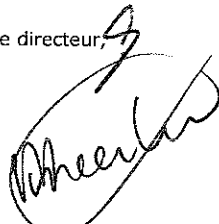






Relatie met vorig voorstel:

Geen.

Algemeen:

Bij besluit van 3 mei 2013 is de aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van een erker op de bestaande erker aan de Boshoverweg 36 in Weert geweigerd. Hiertegen heeft de heer H. Helmy, wonende aan de Boshoverweg 36 in Weert, een bezwaarschrift ingediend. De gronden van bezwaar luiden:

1. Op 27 februari 2009 is vergunning verleend voor uitbreiding van het woonhuis. Onderdeel hiervan is een erker. Hierop heeft reclamant de erker geplaatst. Gezien de vergunde status van de onderliggende erker is geen sprake van 'uitbreiding van het bouwvlak', omdat dit door de eerdere vergunningverlening is toegestaan.
2. Het idee om een erker op de erker te plaatsen is geïnspireerd door de 'gestapelde erkers' van de woningen aan de Marinusstraat 2b en Marinusstraat 13 te Weert. Reclamant acht de proportie en de schaal van de erker in verhouding tot het

| | | | | | | | | |
|---|--|---|-----------|--|---|---|---|---|
| Weert, 5 mei 2014 | | S | | B | W | W | W | W |
| De directeur  | |  | akkoord |  | |  |  | |
| | | | bespreken | |  | | |  |
| Behandeling uiterlijk in college van 20 mei 2014 | | | | | | | | |

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | |

Beslissing d.d.: 24-05-2014

Nummer: 3


 De secretaris

bestaande woonhuis en is het volstrekt oneens met de mening van de welstandscommissie.

Voorgesteld wordt om:

1. de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestreden besluit met verbetering van de motivering in stand te laten.

Verwezen wordt naar bijvoegde conceptbesluit en conceptbrief.

Argumenten:

1. Het bestreden besluit is op 3 mei 2013 aan reclamant verzonden. Gelet hierop eindigde de bezwaartermijn op 14 juni 2013. Het bezwaarschrift is op 12 juni 2013 ontvangen en daarmee tijdig ingediend. Daarnaast heeft reclamant als adressant van het bestreden besluit een rechtstreeks en persoonlijk belang bij het bestreden besluit en is belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Verder voldoet het bezwaarschrift aan artikel 6:5, lid 1 van de Awb. De heer Helmy kan ontvankelijk worden verklaard in zijn bezwaren.
2. Bij besluit van 27 februari 2009 is aan reclamant een reguliere bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk vergroten van het woonhuis (geregistreerd onder nummer 2007/00-0726/30/01). Deze vergunning voorziet mede in het uitbreiden van de woonkamer met een erker. Reclamant is van mening dat hiermee uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse is toegestaan. Dit is niet juist. Reden hiervan is dat de omvang van het (op de plankaart aangegeven) bouwvlak van het geldende bestemmingsplan mede de bouwmogelijkheden bepaalt. Elke aanvraag voor een uitbreiding van de woning wordt getoetst aan het bestemmingsplan dat op dat moment van toepassing is. Dat eerder een vergunning is verleend voor de onderliggende erker is hierbij niet relevant.
3. Een bijgebouw bestaat uit niet meer dan één bouwlaag (artikel 1.21 van het geldende bestemmingsplan "Weert-Noord en Graswinkel 2010"). De erker is bovenop de vergunde onderliggende erker gebouwd waardoor sprake is van twee bouwlagen. De erker maakt deel uit van het hoofdgebouw. Artikel 11.2.2, onder a van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat het hoofdgebouw in het bouwvlak moet liggen. De erker ligt niet binnen het bouwvlak voor het hoofdgebouw en is hierdoor in strijd met artikel 11.2.2, onder a van het geldende bestemmingsplan. Voor deze strijdigheid zijn geen afwijkmogelijkheden. Gelet hierop is de omgevingsvergunning terecht geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan. De motivering van het bestreden besluit dient op dit punt te worden aangevuld. Het bestreden besluit blijft evenwel in stand. Bezwaargrond 1 is ongegrond.
4. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel heeft alleen kans van slagen indien de aangehaalde erkers gelijk te stellen zijn met de gewenste erker. Reclamant verwijst naar twee gevallen: foto's 1 en 2: Leo Driessenstraat 2B in Weert en foto 3: Martinusstraat 13 in Weert (van links naar rechts). Deze woningen maken deel uit van een project van in totaal 34 woningen waarvoor bij besluit van 22 november 2006 met toepassing van artikel 19, lid 2 van de WRO (oud) een reguliere bouwvergunning is verleend (geregistreerd onder nummer 2005/00-0657/30/01). De aangehaalde gevallen zijn niet gelijk te stellen met de gewenste erker, omdat er geen sprake is van strijd met redelijke eisen van welstand.
5. Volgens de excessenregeling uit de Welstandsnota is sprake van een exces als een bouwwerk of een gedeelte daarvan op overduidelijke wijze, ook voor niet-deskundigen zichtbaar, in ernstige mate in strijd is met 'redelijk eisen van welstand'. Het gaat dan om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving. Het bouwplan ligt in welstandsvrij gebied. De excessenregeling bepaalt dat ook bouwwerken in een welstandsvrij gebied niet in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand.
6. De welstandsadviescommissie heeft het bouwplan op 21 februari 2013 en 7 maart 2013 beoordeeld aan de toenmalige welstandsnota. De welstandscommissie is van oordeel dat de uitbreiding niet als een geheel is ontworpen. Het volume is in proportie en schaal niet in verhouding met het bestaande woonhuis waardoor niet meer kan worden gesproken van een erker. De aansluiting van het dak van de uitbreiding en de bestaande goot is vreemd gedetailleerd. Verder sluit het ontwerp niet aan op de kenmerken van het hoofdvolume. Het advies van 7 maart 2013 is

- gelijk aan het advies van 21 februari 2013 met als toevoeging dat de commissie de uitbreiding als een exces kwalificeert.
7. Op 22 augustus 2013 heeft de welstandscommissie een onderbouwing gegeven waarom het bouwplan een exces is. Aangegeven is dat door toevoeging van de tweede erker een ernstige ontsiering ontstaat van de bestaande woning. De dubbele erker is naar typologie, vorm en schaal een storend bouwwerk in de omgeving. Er is geen sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen van bouwvolume, vlakverdeling en gevel indeling waardoor geen eenheid met de woning ontstaat. Het volume en de schaal van de erker staan niet in verhouding tot de woning. Ook de detaillering van de aansluiting aan de dakrand is vreemd gedetailleerd. Er wordt te weinig afstand gehouden tussen dakranddetail van de woning en randdetail van de dubbele erker. Gelet hierop zorgt de dubbele erker ervoor dat er een te grove inbreuk wordt gemaakt op wat in de omgeving gebruikelijk is. De commissie beoordeelt het bouwplan dan ook als een exces. Daarbij merkt de commissie op dat de hoge erkers van de woning waarnaar reclamant in het bezwaarschrift heeft verwezen, niet te vergelijken zijn met deze erker. Die erkers zijn als eenheid met de woningen ontworpen. Bovendien zijn deze erkers door hun afmetingen een ondergeschikt bouwvolume aan de woning.
 8. Op 5 november 2013 is van reclamant een schriftelijke reactie ingekomen op de negatieve welstandsadviezen. In die brief heeft hij verzocht om af te wijken van het welstandsadvies. Hierbij geeft hij de volgende redenen op: Zijn omgeving vindt de erker mooi en vanuit de buurt zijn geen bezwaren. Het bouwplan heeft hem veel geld gekost en als ondernemer is het moeilijk om het geld wat besteed is aan het verbouwen van de woning te moeten vernietigen. De procedures veroorzaken bij hem en zijn gezin veel onrust, onzekerheid en angst.
 9. Het college mag, hoewel het niet gebonden is aan het welstandsadvies en de verantwoordelijkheid voor de welstandstoetsing bij hem rust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft in de regel geen nadere toelichting, tenzij de aanvrager of een derde-belanghebbende een tegenadvies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Dit is anders indien het welstandsadvies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college het niet of niet zonder meer aan hun oordeel over de welstand ten grondslag hadden mogen leggen. Daarnaast kan het college afwijken van een welstandsadvies indien dit leidt tot een beperking van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt of om overwegingen van algemeen belang zoals economische of maatschappelijke.¹ Volgens een uitspraak van de Raad van State van 22 januari 2014 is het college ook bevoegd om op basis van bijzondere individuele belangen af te wijken van een welstandsadvies.² In genoemde uitspraak ging het om een omgevingsvergunning die was verleend, ondanks dat het bouwplan in strijd was met redelijke eisen van welstand. Enkele maanden voordat de vergunning was verleend, had het college vergunninghouder verteld dat voor het gedeeltelijk vervangen van het dak en de dakgoten van de woning op het perceel geen omgevingsvergunning was vereist. Tevens was er geen bouwstop opgelegd, ondanks meerdere inspecties ter plaatse. Voorts was gebleken dat het ongedaan maken van de verbouwing tot onevenredig hoge kosten zou leiden, dat het bouwplan niet in strijd is met het Bouwbesluit en dat met het bouwplan ook individuele energiebesparingen waren beoogd. Deze omstandigheden mogen in redelijkheid meewegen bij de belangenafweging die ten grondslag ligt aan het oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning verleend moest worden, ondanks dat het bouwplan in strijd is met redelijke eisen van welstand.
 10. Reclamant heeft (desgevraagd) geen deskundig tegenadvies overgelegd. Tegenover het negatieve welstandsadvies heeft hij uitsluitend zijn eigen mening gesteld en daarbij aangegeven dat zijn omgeving geen problemen heeft met de erker. Dit is onvoldoende om aan te nemen dat het welstandsadvies naar inhoud en/of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont, dat dit niet kan

¹ ABRS 22 mei 2002, LJN AE2825, ABRS 9 januari 2008, LJN BC1503 en ABRS 21 september 2011, LJN BT2145

² ABRS 22 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:123

worden gevolgd. Daarnaast belemmert het welstandsadvies niet de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat nog andere mogelijkheden om de woning uit te breiden. Het welstandsadvies geeft alleen aan dat de toevoeging van de erker leidt tot een ernstige ontsiering van de woning en dat de erker een storend bouwwerk in de omgeving is. Daarom is het bouwplan aangemerkt als een exces. Volgens de excessenregeling uit de Welstandsnota gaat het bij een exces altijd om ernstige ontsiering van een bouwwerk of een gedeelte daarvan in relatie tot de omgeving. Volgens een van de criteria uit de excessenregeling kan van ernstige ontsiering sprake zijn indien een te grove inbreuk wordt gemaakt op wat in de omgeving gebruikelijk is. De welstandsc commissie heeft met het welstandsadvies toepassing aan dit criterium gegeven. Hiermee heeft het college de grenzen van de welstandstoets niet overschreden. Voorts is het niet gebleken van economische of maatschappelijke belangen die nopen tot afwijking van het welstandsadvies. Er is ook geen aanleiding voor het oordeel dat het welstandsadvies vanwege zwaarwegende individuele belangen niet gevolgd kan worden. Dat het bouwplan reclamant naar eigen zeggen veel geld heeft gekost, is geen bijzondere omstandigheid om af te wijken van het welstandsadvies. Het is begrijpelijk dat de situatie voor reclamant en zijn gezin ongelukkig is te noemen. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat er een handhavingstraject is ingezet. De aanvraag is ingediend naar aanleiding van de bestuurlijke waarschuwingsbrief van 24 december 2012. Door de erker zonder vergunning te bouwen heeft reclamant het risico gelopen dat het bouwwerk achteraf niet gelegaliseerd kan worden. Deze omstandigheid dient zwaarder te wegen in de belangenafweging dan het belang van reclamant bij het handhaven van de erker. Daarbij is het niet gebleken dat het ongedaan maken van de illegale situatie tot onevenredig hoge kosten zou leiden. Gelet op het voorafgaande dient de gevraagde omgevingsvergunning ook wegens het in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand te worden geweigerd. De motivering van het bestreden besluit dient op dit punt te worden aangevuld. Het bestreden besluit blijft daarmee in stand. Bezwaargrond 2 is ongegrond.

Kanttekeningen:

Vanwege de in stand gebleven geweigerde omgevingsvergunning is er reden tot het doorzetten van de procedure tot handhavend optreden tegen het bouwen van de erker. Op 24 december 2012 is een bestuurlijke waarschuwingsbrief verzonden. De volgende stap is een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Hierover wordt reclamant apart bericht.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Tegen de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbende beroep instellen bij de Rechtbank Limburg en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Beschikbaar bedrag:

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Geen

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

R. Janssen van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Extern:

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing