



Aan : **De gemeenteraad**

Datum : **28 augustus 2018**

Afzender : **Het college van burgemeester en wethouders**

Onderwerp : **Verleende omgevingsvergunning Westerbuurstraat 34**

Bijlage(n) :

In deze memo leggen wij uit waarom we besloten hebben om in afwijking van de beleidsregels *'planologische afwijkingen'* een omgevingsvergunning te verlenen.

Er is een vergunningaanvraag ingediend voor het plaatsen van een dakopbouw op het bestaande aangebouwde bijgebouw van de woning *in de bestaande gevellijn*.

Het bestemmingsplan zegt echter dat dit 1 meter achter de gevellijn moet worden gebouwd. Vergunning voor dit bouwplan verlenen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

In beginsel kon de aanvraag dus worden geweigerd. Daarop geldt een uitzondering. Vergunning kan in strijd met de beleidsregels toch worden verleend als weigering van de vergunning voor de aanvrager gevolgen heeft die niet in verhouding staan tot het doel dat met de beleidsregels wordt gediend (artikel 6.1).

De omschrijving van de dakhelling mansardedaken is niet duidelijk en daarom voor meerdere uitleg vatbaar. Omdat de gevel van de huidige aanbouw al gelijk loopt met de gevel van de woning is het, naar het oordeel van de FUMO, uit oogpunt van welstand niet wenselijk dat de dakopbouw ten minste 1 meter achter deze gevellijn wordt geplaatst zoals het bestemmingplan vereist.

Het doel van de beleidsregels is om terughoudend te zijn met het toestaan van planologische afwijkingen. Nu de bestaande aanbouw al in de gevellijn is gebouwd en al afwijkt van het bestemmingsplan, is te verdedigen dat het doel van de beleidsregels in dit specifieke geval niet opweegt tegen het belang van de aanvrager. Het belang van de aanvrager weegt vanwege de onduidelijke omschrijving van de dakhelling mansardedaken zwaarder dan toepassing van het bestemmingsplan.

Er is namelijk een bijzondere omstandigheid aanwezig. Het bestaande aangebouwde bijgebouw is al in de bestaande gevellijn gebouwd. Wordt de dakopbouw op 1 meter achter de gevellijn van de woning op het aangebouwde bijgebouw geplaatst, dan zou een ongewenst beeld ontstaan. Bovendien biedt de dakopbouw de vergunningaanvrager dan minder ruimte.

Wel heeft het college opdracht gegeven om de omschrijving van de dakhelling in paraplubestemmingsplan te verduidelijken.

Overigens was bezwaar ingesteld tegen de verleende vergunning. Omdat dit bezwaar te laat was ingediend hebben we het bezwaar buiten behandeling gelaten (niet-ontvankelijk verklaard). Daartegen is beroep ingesteld maar afgewezen. We hebben volgens de rechtbank het te laat ingediende bezwaar terecht buiten behandeling gelaten.