

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 11 september 2024 14:09
Aan: [REDACTED]@gmail.com'; 'Caetshage Architectenbureau'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op mail 5 april 2024, [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Naar aanleiding van uw mail van 5 april 2024 sturen wij u onze reactie. Wij willen vooropstellen dat de situatie die is ontstaan vervelend is en dat u graag zekerheid wil rondom het gebouw. Daarom zijn wij ook samen met u op zoek naar een oplossing.

Ook wij zien graag een einde aan dit langlopende traject via de juiste juridische procedure. De gemeente heeft uitgezocht op welke manier er kan worden geprobeerd om dit te legaliseren. Dit is niet in lijn met de argumentatie van u en de aanvrager. De procedure die de aanvrager voorschrijft is juridisch niet mogelijk. De procedures die juridisch mogelijk zijn, zijn een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een uitgebreide omgevingsvergunning. Binnen een van deze procedures onderzoeken we wat gelegaliseerd kan worden. Later in deze reactie leest u de onderbouwing voor de procedure.

Hieronder reageren wij op uw mail:

Op 10 oktober 2023 hebben de heer [REDACTED], Caetshage Architectenbureau, de ODR en de gemeente om de tafel gezeten om de situatie te bespreken en in kaart te brengen. Tevens is op 10 oktober 2023 afgesproken dat de heer [REDACTED] het college zou vragen een standpunt in te nemen of de mail van de heer [REDACTED] van 30 april 2023 voor het college een reden is om dit te legaliseren. De memo die door het college besproken en gevolgd is, ontvangt u als bijlage van deze brief.

U geeft aan dat er 3 mogelijkheden zijn om te legaliseren, hieronder leest u onze reactie op deze mogelijkheden:

1) uitbreiding binnen 10%

Met de gestuurde tekening is niet aangetoond dat de uitbreiding binnen de 10% valt. Een foto toont aan dat het bestaande gebouw veel kleiner was dan wat er nu staat.

2) Met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2^e. (lid 1 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)

Uit de tekening blijkt dat de nokhoogte (deels) 5,4 meter is en geen 5 meter.

3) Gebruik van bouwwerken (lid 9 artikel 4 uit bijlage II van het Bor)

Betreffende locatie ligt buiten de bebouwde kom. Er kan dan alleen gebruik worden gemaakt van deze mogelijkheid wanneer het bouwvolume niet vergroot wordt. Het bouwwerk waarvoor we de procedure voeren is groter ten opzichte van de eerdere situatie. Er is dus sprake van het vergroten van het bouwvolume. Dat is enkel toegestaan als er sprake is van logiesfuncties voor werknemers of opvang asielzoekers. Daar is geen sprake van. Van deze mogelijkheid kan dus geen gebruik worden gemaakt.

De juridisch mogelijke procedure is zoals hierboven genoemd een uitgebreide omgevingsvergunning / Bopa.

Het hoofdgebouw/woning ligt in de bestemming wonen. Het (bij-)gebouw ligt in een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Op deze bestemming is geen bijgebouw ten dienste van de woonfunctie toegestaan. Er kan niet gesproken worden van een "erf" zoals bedoeld in bijlage II van het Bor. De woning en het (bij-)gebouw liggen in een andere bestemming. In bijlage 1 is een uitspraak opgenomen van de Raad van State over het begrip "erf".

Het (bij-)gebouw is ten dienste van de bestemming wonen, er zal dus afgeweken moeten worden van het huidige planologisch regime. Omdat het gebouw hoger is dan 5 meter en buiten de bebouwde kom ligt, kan deze medewerking niet middels de zo genoemde 'kruimelgevallenregeling'.

De huidige aanvraag, ingediend voor 1 januari 2024, zorgt voor een uitgebreide procedure volgens de oude wetgeving. Deze aanvraag moet ook door andere partijen worden beoordeeld. Wij kunnen niet op voorhand garanderen dat zij positief adviseren. Het plan ligt in een rijksmonumentaal park en is fors. Onder andere is advies van de RCE nodig en doordat het in het buitengebied ligt is ook advies van de Provincie nodig (artikel 6.4 lid 1 onder a en b van Bor).

In uw mail geeft u aan dat de ODR de adviesvraag aan de RCE heeft teruggetrokken, omdat deze niet correct was. Volgens u is het advies van de RCE dus niet meer relevant. Dat klopt niet. De adviesaanvraag is ingetrokken omdat een aspect niet juist was. Desondanks zal de RCE moeten adviseren en zal er een volledige juiste adviesvraag naar de RCE moeten gaan.

Als het goed is, is alle correspondentie tussen de ODR en RCE via een WOB verzoek aan u toegestuurd. Het negatieve advies van de RCE was ook al naar de gemachtigde van de aanvrager gestuurd.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet inwerking getreden. U kunt een nieuwe aanvraag indienen voor een Bopa (regulier). Ook in deze procedure zullen er andere partijen een oordeel moeten geven. De RCE volgens artikel 4.32 van het Omgevingsbesluit. De provincie volgens artikel 4.25 onder h van het Omgevingsbesluit. Er geldt ook een participatieplicht.

Voor beide procedures is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Er was al een archeologisch onderzoek nodig en een quickscan flora en fauna. Ook is in beide gevallen beoordeling door de Welstands- en monumentencommissie nodig.

Wij begrijpen dat de ontstane situatie een impact heeft op uw woongenot. Wij hopen net als u, dat we met de door ons voorgestelde procedure, dit langlopende traject tot een goed einde kunnen brengen. Wanneer u niet voor legalisatie kiest (via de door de gemeente voorgestelde procedure), dan kan de gemeente ervoor kiezen om handhavend op te treden tegen het gerealiseerde bouwwerk.

Met vriendelijke groet,

 en 

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