

Beslissing op een handhavingsverzoek gericht tegen diverse activiteiten aan de Windmolen 52 in Weert.

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) besluit, met verwijzing naar de hierna opgenomen motivering, om het handhavingsverzoek af te wijzen.

Motivering

Handhavingsverzoek

Bij e-mail van 26 november 2021 heeft [REDACTED] (hierna: verzoekster) mede namens [REDACTED] wonende aan de [REDACTED] in Weert, een handhavingsverzoek ingediend.

In het handhavingsverzoek is het volgende opgenomen. Er is aan de Windmolen 52 in Weert een tuinmuur met een hoogte van 3 meter gebouwd. Daarnaast is de zijmuur te hoog (circa 2,20 meter) en is direct aan de stoep gelegen. Verder is het aantal vierkante meters bebouwing op het perceel te veel. Van de twee laatst genoemde punten heeft verzoekster niet zo veel last.

Belanghebbende

Beoordeeld dient te worden of verzoekster als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan worden aangemerkt. Alleen in dat geval kan het handhavingsverzoek als een aanvraag en de beoordeling hiervan als een besluit worden aangemerkt. Artikel 1:3, derde lid van de Awb verstaat onder een aanvraag: een verzoek van een belanghebbende een besluit te nemen.

Om als natuurlijke personen belanghebbenden te zijn dient hun belang rechtstreeks bij een besluit te zijn betrokken. Dit betekent dat zij een voldoende objectief, actueel, eigen en persoonlijk belang dienen te hebben. Verzoekster is bewoner en eigenaar van het perceel aan [REDACTED] in Weert. Dit perceel ligt schuin achter de Windmolen 52 in Weert. Gelet hierop heeft verzoekster een rechtstreeks en persoonlijk belang bij de beslissing op het handhavingsverzoek. Het college merkt verzoekster aan als belanghebbende bij de beslissing op het handhavingsverzoek.

Inhoudelijke beoordeling

De relevante wet- en regelgeving luidt als volgt.

Artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepalen dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk;
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht verstaat onder *achtererfgebied*: erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

Artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht verstaat onder *bijbehorend bouwwerk*: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II van het Bor bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c van de Wabo niet is

vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 1 m, of
- b. niet hoger dan 2 m, en
 - 1° op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
 - 2° achter de voorgevelrooilijn, en
 - 3° op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Artikel 3, onderdeel 1 van bijlage II van het Bor bepaalt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo niet is vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op een op de grond staand bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. niet hoger dan 5 m,
- b. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
- c. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van het Bouwbesluit 2012, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag, en
- d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

Het relevante planologisch regime luidt als volgt.

Het perceel kadastraal bekend als Weert, sectie C, nummer 2705 en plaatselijk bekend als Windmolen 52 in Weert valt binnen de bestemming 'Wonen' van het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019" met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

Op grond van artikel 21.1.1, onder a van het geldende bestemmingsplan zijn de voor 'Wonen' bestemde gronden bestemd voor wonen met de daarbij behorende erven.

Op grond van artikel 21.2.2, onder a van het geldende bestemmingsplan moet het hoofdgebouw en mogen bijgebouwen in het bouwvlak worden gebouwd.

Op grond van artikel 21.2.1 van het geldende bestemmingsplan mogen op de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken welke qua aard passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen worden gebouwd.

Op grond van artikel 21.2.3 van het geldende bestemmingsplan gelden met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen' de volgende regels:

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bij woningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen:
 1. mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
 2. uitgezonderd patiowoningen waarbij de onder 1. genoemde 50% vanuit de oorspronkelijke vergunning wordt overschreden, hier mag aanvullend maximaal 30% van de patio worden bebouwd;
 3. uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' waar maximaal het op de verbeelding aangeduide aantal m² bijgebouwen is toegestaan.
- d. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met niet meer dan 8 boxen aaneen; de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen en de dakhelling moet 0 graden bedragen (plattendak), of de bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

De overwegingen zijn als volgt.

Met betrekking tot de vermeende tuinmuur is het college het volgende van oordeel.

Tijdens een controle op 25 januari 2022 heeft een toezichthouder van de gemeente Weert geconstateerd dat de vermeende tuinmuur onderdeel zal worden van een berging/tuinhuisje en een overkapping. De overkapping zal uit een stalen constructie bestaan die met zonnepanelen zal worden afgedekt. Aangezien de vermeende tuinmuur deel uit zal maken van een berging/tuinhuisje en een overkapping, is er sprake van een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Bor. De vermeende tuinmuur ligt in het achtererfgebied. De hoogte van de vermeende tuinmuur, gemeten vanaf het peil (het aansluitend maaiveld), bedraagt 3,00 meter. Hiermee is voldaan aan artikel 3, onderdeel 1, aanhef en onder a van bijlage II van het Bor. De afstand tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt meer dan één meter. Hiermee is voldaan aan artikel 3, onderdeel 1, onder b van bijlage II van het Bor. Er is sprake van niet meer dan één bouwlaag. Hiermee is voldaan aan artikel 3, onderdeel 1, onder c van bijlage II van het Bor. Er is geen sprake van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte. Hiermee is voldaan aan artikel 3, onderdeel 1, onder d van bijlage II van het Bor. Dit betekent dat er voor het bouwen van de vermeende tuinmuur geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo is vereist.

Ten aanzien van de vraag of er voor het bouwen van de vermeende tuinmuur een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo is vereist, overweegt het college als volgt. De vermeende tuinmuur ligt geheel binnen de aanduiding 'bijgebouwen' van het geldende bestemmingsplan. Het gebruik ten behoeve van een berging/tuinhuisje en een overkapping past binnen de bestemming 'Wonen'. Op het perceel bevindt zich nog een overkapping van ongeveer 18 m². Aangezien deze overkapping binnen het bouwvlak is gelegen, telt deze overkapping op grond van artikel 21.2.3, onder c, sub 1 van het geldende bestemmingsplan niet mee met het bepalen van de maximum bebouwde oppervlakte. Volgens artikel 21.2.3, onder c, sub 1 van het geldende bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' bij woningen maximaal 150 m² bedragen, mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd. Ter plaatse bedraagt de oppervlakte van de aanduiding 'bijgebouwen' 165 m². Hiervan mag op grond van artikel 21.2.3, onder c, sub 1 van het geldende bestemmingsplan maximaal 85,50 m² bebouwd worden. De berging/tuinhuisje wordt ongeveer 7,5 m² en de overkapping wordt ongeveer 7 m². De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zal ter plaatse 14,50 m² bedragen. Hiermee valt het onder de toegestane bebouwde oppervlakte van maximaal 85,50 m². De hoogte bedraagt 3,00 meter en voldoet daarmee aan de goot- en bouwhoogte die artikel 21.2.3, onder d van het geldende bestemmingsplan aan bijgebouwen stelt. Dit betekent dat er voor het bouwen van de vermeende tuinmuur geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo is vereist.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat er geen sprake is van een overtreding. Het college wijst het handhavingsverzoek af voor zover het is gericht tegen de vermeende tuinmuur.

Met betrekking tot de zijmuur is het college het volgende van oordeel.

Volgens artikel 1, tweede lid, onder b van bijlage II van het Bor dient de hoogte niet vanaf de straatzijde te worden gemeten, maar vanaf het aansluitend afwerkend terrein aan de kant van het perceel. Tijdens de controle van 25 januari 2022 is geconstateerd dat de zijmuur, gemeten aan de kant van het perceel vanaf het peil (het aansluitend maaiveld), een hoogte van 2,00 meter heeft. Daarnaast staat vast dat het perceel binnen welstandsvrij gebied valt en dat de zijmuur achter de voorgevelrooilijn is gelegen. Hieruit volgt dat er is voldaan aan de voorwaarden van de vergunningvrije regeling van artikel 2, onderdeel 12 van bijlage II van het Bor. Dit betekent dat er voor het bouwen van de zijmuur geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c van de Wabo is vereist.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat er geen sprake is van een overtreding. Het college wijst het handhavingsverzoek af voor zover het is gericht tegen de zijmuur.

Met betrekking tot het bebouwde oppervlakte is het college het volgende van oordeel.

Bij besluit van 19 maart 1998 is een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis met kantoor aan de Windmolen 52 in Weert. Het woonhuis met kantoor ligt, met uitzondering van de erker, geheel binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan. Het toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen binnen de bouwaanduiding 'bijbouwen' mag 150 m² bedragen, mits het bijgebouwenvlak voor 50% onbebouwd blijft. Bijgebouwen en overkappingen die gelegen zijn binnen het bouwvlak tellen niet mee bij de bepaling van de 150 m². Ter plaatse is het toegestaan om het bijgebouwenvlak met maximaal 85,50 m² te bebouwen. Zoals hiervoor overwogen wordt deze oppervlakte niet overschreden.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat er geen sprake is van een overtreding. Het college wijst het handhavingsverzoek af voor zover het is gericht tegen het bebouwde oppervlakte.

Conclusie

Gelet op de voorafgaande overwegingen besluit het college het handhavingsverzoek af te wijzen.

Weert, **22 MAART 2022**

Burgemeester en wethouders van Weert,


drs. M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester