

Aangetekend

Weert, **21 DEC. 2023**

Onderwerp : beslissing op bezwaar
Ons kenmerk : 1558843

Beste 

Bij brief van 5 juli 2021 (ingekomen op 6 juli 2021) ontvingen wij uw bezwaarschrift. In deze brief leest u onze beslissing op uw bezwaarschrift.

Bestreden besluit

Uw bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van 22 juni 2021. Bij dit besluit is een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van een tuinhuis met overkapping aan de Mesdaghof 10 in Weert.

Beslissing op bezwaar

Wij hebben besloten:

1. het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaarschrift gegrond te verklaren en
3. het bestreden besluit te herroepen in die zin dat de op 28 april 2021 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden. Deze voorwaarden luiden:
 - a. het verlagen van het puntdak naar een plat dak en;
 - b. het verhogen dan wel opvullen van eventuele gaten in de heg en;
 - c. het groen schilderen van de zijkant van het tuinhuis zodat het bouwwerk meer opgaat in de groene omgeving;
 - d. uiterlijk negen maanden na de verlening van deze omgevingsvergunning dienen de onder a t/m c genoemde voorwaarden volledig te zijn uitgevoerd en volledig in stand te zijn gehouden.

Voor de nadere motivering verwijzen wij u naar het bijgevoegde besluit.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Dat kan met een brief of digitaal:

- met een brief:
Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950

6040 AZ ROERMOND

- digitaal:

Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in uw beroepschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (stuur een kopie van het besluit mee);
- de reden waarom u beroep instelt.

Spoed

Is uw beroep zo spoedeisend dat u de behandeling van uw beroepschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg een voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een voorlopige beslissing om een handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening kunt u met een brief of digitaal aanvragen:

- met een brief:

Stuur uw verzoekschrift naar:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg

Sector Bestuursrecht

Postbus 950

6040 AZ ROERMOND

- digitaal:

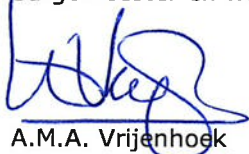
Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

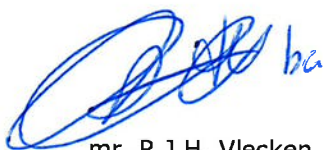
Tot slot

Hebt u vragen? Neemt u dan contact op met S. Hendrickx, jurist afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Zij is op dinsdag, woensdag en vrijdag te bereiken via telefoonnummer (0495) 575 885 of via e-mail s.hendrickx@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Beslissing op bezwaar inzake de op 22 juni 2021 verleende omgevingsvergunning voor het legaliseren van een tuinhuis met overkapping aan de Mesdaghof 10 in Weert.

Beslissing op bezwaar

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

1. het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren;
2. het bezwaarschrift gegrond te verklaren en
3. het bestreden besluit te herroepen in die zin dat de op 28 april 2021 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden. Deze voorwaarden luiden:
 - a. het verlagen van het puntdak naar een plat dak en;
 - b. het verhogen dan wel opvullen van eventuele gaten in de heg en;
 - c. het groen schilderen van de zijkant van het tuinhuis zodat het bouwwerk meer opgaat in de groene omgeving;
 - d. uiterlijk negen maanden na de verlening van deze omgevingsvergunning dienen de onder a t/m c genoemde voorwaarden volledig te zijn uitgevoerd en volledig in stand te zijn gehouden.

Motivering

Bezwaarschrift

Bij besluit van 22 juni 2021 is een omgevingsvergunning voor het legaliseren van een tuinhuis met overkapping aan de Mesdaghof 10 in Weert verleend. Tegen dit besluit heeft [REDACTED], een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift bevat (samengevat) de volgende gronden:

1. Het tuinhuis met overkapping past niet in het straatbeeld en bederft het uitzicht.

Ontvankelijkheid

Hierna beoordeelt het college of het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten die gelden voor de ontvankelijkheid van een bezwaarschrift.

Het bestreden besluit is op 22 juni 2021 per brief aan de aanvrager verzonden. Gelet op de verzenddatum van het bestreden besluit aan de aanvrager is de laatste dag van de bezwaartermijn verstreken op 3 augustus 2021.

Tegen bovengenoemd besluit heeft [REDACTED] bij brief van 5 juli 2021 een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is op 6 juli 2021 ontvangen en daarmee tijdig ingediend.

Het bezwaarschrift voldoet aan artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De brief is voorzien van de naam en het adres van de bezwaarmaker, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

Verder dient beoordeeld te worden of bezwaarmaker aan te merken is als belanghebbende in zin van artikel 1:2, eerste lid van de Awb. Ten aanzien van natuurlijke personen geldt dat zij als belanghebbende in de zin van de Awb kunnen worden aangemerkt als hun belangen rechtstreeks bij een besluit zijn betrokken. Dit betekent dat natuurlijke personen een voldoende objectief, actueel, eigen en persoonlijk belang dienen te hebben dat rechtstreeks geraakt wordt door het bestreden besluit.

In omgevingsrecht zaken geldt het nabijheids- en het zichtcriterium. Dit wil zeggen dat degenen die op een geringe afstand van de activiteit wonen of vanuit hun woning daarop

zicht hebben als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. Ook kan de activiteit een zodanige ruimtelijke uitstraling hebben dat op grond daarvan sprake kan zijn van een rechtstreeks betrokken belang.

De afstand tussen het perceel van bezwaarmaker en vergunninghouder bedraagt ongeveer 30 meter. Vanuit zijn woning heeft bezwaarmaker zicht op het tuinhuis met overkapping. Gelet hierop merkt het college [REDACTED] aan als belanghebbende.

Gelet op het voorafgaande is het college van oordeel dat het bezwaarschrift voldoet aan de wettelijke vereisten voor de ontvankelijkheid en gaat over tot de inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift.

Verloop procedure

Op dinsdag 5 oktober 2021 vond er een hoorzitting plaats. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt (bijlage 1). Wegens afwezigheid van bezwaarmaker op de hoorzitting is bezwaarmaker de gelegenheid geboden om schriftelijk te reageren op het verslag. Het verslag maakt deel uit van de overwegingen van dit besluit.

Bij besluit van 2 december 2021 verklaarden wij het bezwaarschrift gegrond en besloten om de verleende omgevingsvergunning te herroepen in die zin dat de op 28 april 2021 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo alsnog wordt geweigerd wegens strijd met het bestemmingsplan.

Tegen deze beslissing op bezwaar stelde [REDACTED] beroep in. Op 7 december 2022 werd het beroep op zitting behandeld en werd de zaak aangehouden.

Op 7 april 2023 vond er een gesprek plaats met: [REDACTED] en zijn gemachtigde [REDACTED] (ARAG Rechtsbijstand) en medewerkers van de gemeente. In dit gesprek stelde [REDACTED] een alternatief voor om: 1) het puntdak van het bijgebouw te verlagen tot een plat dak, 2) het dak te bedekken met groene plantjes en 3) om de zijkant van het tuinhuis groen te schilderen. De aanwezige stedenbouwkundige gaf aan dat dit voorstel met deze voorwaarden beter past binnen de stedenbouwkundige opzet van het hofje dan het huidige bijgebouw.

Op 11 mei 2023 stuurde [REDACTED] een e-mail waarin hij aangaf dat het verlagen van het puntdak naar een plat dak, geen onderdeel meer uitmaakte van het voorstel. Het dak bedekken met groene plantjes en het groen schilderen van de zijkant van het bijgebouw maakten nog wel deel uit van het voorstel. Het verhogen van de heg werd hieraan toegevoegd.

Wij gingen niet akkoord met dit gewijzigde voorstel omdat met de positie van het tuinhuis buiten de aanduiding voor bijgebouwen al ruimte werd geboden. Met het niet verlagen van het puntdak ontstaat een situatie die vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is.

De rechtbank Limburg heeft op 30 augustus 2023 (ECLI:NL:RBLIM:2023:5115) geoordeeld dat het bestreden besluit wordt vernietigd en dat opnieuw op het bezwaarschrift van [REDACTED] zal moeten worden beslist met inachtneming van de uitspraak.

Op 25 september 2023 stuurden wij een e-mail aan [REDACTED] waarin werd aangegeven de uitspraak van de rechtbank te volgen om de omgevingsvergunning te verlenen conform het eerste voorstel van [REDACTED] (zie r.o. 9 en 9.1): "namelijk dat het puntdak een plat dak kan worden zodat het lager is. Daarnaast kan het dak een groen dak worden met plantjes en mos en verder kan de zijkant van het tuinhuis groen geschilderd worden zodat het bouwwerk meer opgaat in de groene omgeving."

Op 27 september 2023 stuurde [REDACTED] een e-mail waarin hij aangaf dat zowel het verlagen van het puntdak naar een plat dak, als het bedekken van het dak met groene plantjes, geen onderdeel meer uitmaken van het voorstel. Het voorstel omvat nu nog: het verhogen van de heg/het opvullen van gaten in de heg en het groen schilderen van de zijkant van het bijgebouw.

Op 10 oktober 2023 verdaagden wij de beslistermijn tot 1 december 2023.

Op 16 november 2023 stuurden wij een e-mail naar [REDACTED] en [REDACTED] met daarin de stedenbouwkundige conclusie ten aanzien van het voorstel van 27 september 2023. De stedenbouwkundige acht vergunningverlening motiveerbaar onder de voorwaarden dat het puntdak wordt verlaagd naar een plat dak, de heg wordt verhoogd, dan wel eventuele gaten in de heg worden opgevuld en de zijkant van het bijgebouw groen wordt geschilderd.

[REDACTED] stemde op 17 november 2023 in met de voorwaarden zoals genoemd in de e-mail van 16 november 2023. [REDACTED] stemde op 21 november 2023 in met de voorwaarden.

Inhoudelijke beoordeling

De relevante wet- en regelgeving luidt als volgt:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat het verboden is 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, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
(...).

Artikel 2.10, eerste lid van de Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo de omgevingsvergunning geweigerd wordt indien:

- a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3,

- derde lid van de Wet ruimtelijk ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
 - e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid van die wet gestelde norm.

Op grond van het tweede lid van artikel 2.10 van de Wabo wordt in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12, eerste lid van de Wabo bepaalt dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

(...)

Bestemmingsplan "Woongebieden 2019"

Op grond van artikel 21.2.1 van het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019" mogen op de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend worden gebouwd bouwwerken welke qua aard passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

Artikel 21.2.3 van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen':

- 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 patio's 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;

(...)

Artikel 21.2.4 van het geldende bestemmingsplan bepaalt met betrekking tot bebouwing:

(...)

- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden;

(...)

Op grond van artikel 21.4.1 van het geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag afwijken met een omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 21.2.4, voor het bouwen niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' in hoeksituaties, teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan tot maximaal 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

Op grond van artikel 21.4.4 van het geldende bestemmingsplan is het bevoegd gezag bevoegd om af te wijken van de situering en de vorm van de aanduiding 'bijgebouwen' dan wel voor nieuwe aanduidingen 'bijgebouwen', mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De overwegingen luiden als volgt:

In het bezwaarschrift voert bezwaarmaker aan dat het tuinhuis met overkapping niet in het straatbeeld past en het uitzicht bederft. Bezwaarmaker heeft in zijn reactie op het verslag van de hoorzitting aangegeven dat het tuinhuisje dat is vervangen aanzienlijk kleiner en lager was en verder van de [REDACTED] stond dan het nieuwe tuinhuis met overkapping. Het nieuwe tuinhuis met overkapping steekt over de volle breedte boven de heg uit. Bezwaarmaker is van mening dat het tuinhuis met overkapping niet op deze locatie hoort te staan.

Het college overweegt hierover als volgt.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Woongebieden 2019". Binnen dit bestemmingsplan rust op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie P,

nummer 6007 en plaatselijk bekend als Mesdaghof 10 in Weert, de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het op grond van artikel 21.2.3 onder a en artikel 21.2.1 van het geldende bestemmingsplan toegestaan om een bijgebouw te bouwen zoals een tuinhuis met overkapping. Een bijgebouw dient volgens artikel 21.2.3 onder b van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.

Het tuinhuis met overkapping staat momenteel gedeeltelijk op het kadastraal perceel sectie P, nummer 6320 (eigendom van de gemeente Weert) en op het kadastraal perceel sectie P, nummer 6007 (eigendom van [REDACTED]).

De omgevingsvergunning ziet toe op het bouwen van een tuinhuis met overkapping op perceel sectie P, nummer 6007. De omgevingsvergunning is verleend voor de bouwactiviteit en de planologische gebruiksactiviteit ten behoeve van het bouwen van een tuinhuis met overkapping.

Volgens het bestreden besluit wordt het tuinhuis met overkapping niet binnen de aanduiding 'bijgebouwen' geplaatst. Hierdoor is er sprake van strijd met artikel 21.2.3 onder b van het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o van de Wabo is op grond van artikel 21.4.4 van het geldende bestemmingsplan afgeweken van artikel 21.2.3, onder b van het geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 21.4.4, onder b van het geldende bestemmingsplan is het bevoegd gezag bevoegd om af te wijken van de situering en de vorm van de aanduiding 'bijgebouwen' dan wel voor nieuwe aanduidingen 'bijgebouwen'. Om deze afwijking toe te passen geldt dat er geen onevenredige aantasting mag plaats vinden van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de verkeersveiligheid;
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De rechtbank Limburg overwoog hiertoe het volgende onder r.o. 10: *"De rechtbank zal het bestreden besluit vernietigen en verweerder zal opnieuw op het bezwaar van derde-partij moeten beslissen, met inachtneming van deze uitspraak. Verweerder zal opnieuw moeten onderzoeken en motiveren in hoeverre er sprake is van een onevenredige aantasting (als bedoeld in het bestemmingsplan), indachtig de door eiser voorgestelde voorschriften. In hoeverre omwonenden, waaronder derde-partij, zicht hebben op de bovenkant van het tuinhuis en dit wel of niet mooi vinden, is daarbij dus niet van (doorslaggevend) belang."*

Wij nemen hierbij het volgende in overweging.

Het voormalige bouwwerk betrof een lager bouwwerk met grotendeels open structuur. Dit bouwwerk is later vervangen door het huidige bijgebouw met puntdak en met overkapping met dichte achter- en zijwanden. Het bijgebouw met overkapping is gedeeltelijk op gemeentegrond geplaatst en gedeeltelijk op het zijerf binnen de enkelbestemming 'Wonen', maar buiten het bijgebouwenvlak. Door het bijgebouw met overkapping te verplaatsen wordt dit bouwwerk wel verwijderd van gemeentegrond, maar nog steeds buiten het bijgebouwenvlak geplaatst.

Wij overwegen hiertoe dat de mogelijkheid tot afwijken van de situering en de vorm van de aanduiding 'bijgebouwen' een bevoegdheid betreft en geen verplichting. Ook overwegen wij dat de aanduiding 'bijgebouwen' in het bestemmingsplan al ruimer is dan de contouren van het achtererfgebied, waarin bijgebouwen mogen worden verplaatst.

Om te kunnen afwijken van de situering en de vorm van de aanduiding 'bijgebouwen', dan wel voor nieuwe aanduidingen 'bijgebouwen', heeft een nieuwe stedenbouwkundige gekeken naar het straat- en bebouwingsbeeld.

De stedenbouwkundige concludeert dat de aangevraagde locatie van het bijgebouw niet overeenkomt met de stedenbouwkundige principes welke zijn gehanteerd bij de ontwikkeling van de hofjes waarvan de Mesdaghof onderdeel uitmaakt. Dit is zichtbaar in het veld doordat geen dichte bouwwerken buiten het bijgebouwenvlak aan de zijde van de open entree zijn gerealiseerd. Deze entree dient open te blijven om de verbinding tussen de doorgaande wegen en het besloten binnenhofje te borgen. De groene omkadering van alle hofjes begrenst daarmee begeleid de besloten en open structuur (zie bijlage).

Planologisch juridisch zijn deze principes eveneens bij het vaststellen van het geldende bestemmingsplan bekrachtigd, doordat de aanduiding 'bijgebouwen' achter de bouwblokken van de woningen is opgenomen. Expliciet is deze niet gelegen tussen de woningen en de entree, daarmee te borgen dat binnen de regels geen bebouwing kan worden opgericht.

De stedenbouwkundige vindt afwijking hiervan niet wenselijk, doch stedenbouwkundig motiveerbaar onder de volgende voorwaarden, die aansluiten bij het oorspronkelijke voorstel d.d. 7 april 2023 van [REDACTED] en [REDACTED] en bij de uitspraak van de rechtbank Limburg van 30 augustus 2023:

- het verlagen van het puntdak naar een plat dak en;
- het verhogen dan wel opvullen van eventuele gaten in de heg en;
- het groen schilderen van de zijkant van het tuinhuis zodat het bouwwerk meer opgaat in de groene omgeving

[REDACTED] en [REDACTED] hebben met bovenstaande voorwaarden ingestemd. Wij zien dan ook geen reden om geen gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van de situering en de vorm van de aanduiding 'bijgebouwen' dan wel voor nieuwe aanduidingen 'bijgebouwen' op grond van artikel 21.4.4, onder b van het geldende bestemmingsplan. Met de voorwaarden wordt immers ook beoogd om tegemoet te komen aan bezwaarmaker zodat het bijgebouw minder zichtbaar is vanaf zijn perceel en meer opgaat in de groene omgeving. Aanvullend verbinden wij een termijn van maximaal negen maanden om de voorwaarden uit te voeren.

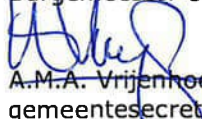
Conclusie


Na afweging van de bezwaargronden, overweegt het college het bestreden besluit met verbetering van de motivering in stand te laten en de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. Deze voorwaarden luiden:

- a. het verlagen van het puntdak naar een plat dak en;
- b. het verhogen dan wel opvullen van eventuele gaten in de heg en;
- c. het groen schilderen van de zijkant van het tuinhuis zodat het bouwwerk meer opgaat in de groene omgeving;
- d. Uiterlijk negen maanden na de verlening van deze omgevingsvergunning dienen de onder nummers 1 t/m 3 genoemde voorwaarden volledig te zijn uitgevoerd en volledig in stand te zijn gehouden.

Weert, 19 DEC. 2023

Burgemeester en wethouders van Weert,


A.M.A. Vrijenhoek
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

