
gemeente
Tynaarlo



Nota van beantwoording zienswijzen
Wiedbosweg 2a in Yde
Ontwerp-weigering een omgevingsvergunning te
verlenen voor het bouwen van een schuurwoning.

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
2	ZIENSWIJZEN.....	3
	ZIENSWIJZE AANVRAGER.....	3

1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijze op de ontwerp-weigering een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van een woning op een perceel aan de Wiedbosweg tussen huisnummer 2 en 4 in Yde.

De ontwerp weigering een verklaring van geen bedenkingen af te geven heeft samen met het ontwerpbesluit vanaf 2 juni 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. De tervisielegging is op 31 mei 2023 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op de ontwerpbesluiten.

2 Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen op het ontwerpbesluit. Aangezien deze nota openbaar wordt gepubliceerd op het internet, worden er geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen vermeld.

De reactie is hieronder samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De beantwoording is in grijs gearceerde kaders opgenomen. Als de zienswijze aanleiding geeft om de besluiten aan te passen is dat bij de beantwoording aangegeven.

De inspraakreacties konden worden ingediend tot en met donderdag 13 juli 2020. De zienswijze is tijdig ingediend.

Zienswijze

De indiener van de zienswijze is de aanvrager van de omgevingsvergunning. Zijn gemachtigde heeft de zienswijze namens hem ingediend. In deze nota duiden wij de aanvrager en zijn advocaat gezamenlijk aan als 'de aanvrager'.

De aanvrager is van mening dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven en het college de omgevingsvergunning moet verlenen. Daarvoor voert hij een aantal argumenten aan.

Argument 1:

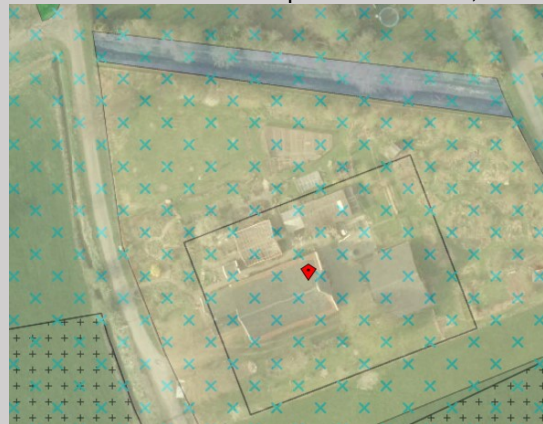
Op het perceel ligt een woonbestemming. Er is een te bebouwen oppervlak en een bouwvlak. Daarom is het wonen hier toegestaan.

Beantwoording:

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft ligt in het bestemmingsplan 'Kleinere kernen', dat is vastgesteld op 27 april 2010. Artikel 23 van het bestemmingsplan bevat de regels voor de bestemming 'woongebied'. In artikel 23.2 sub a zijn de regels voor hoofdgebouwen opgenomen.

Binnen de bestemming 'woongebied' is de woning in algemene zin het hoofdgebouw. Artikel 23.2 sub a is gesplitst in meerdere regels die zijn genummerd. Zo is in sub 1 opgenomen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Sub 2 bepaalt dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal per bouwperceel. In sub 3 is geregeld dat de woningen dienen te worden geplaatst binnen een strook gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrans met een diepte van ten hoogste 15 meter, dan wel ten hoogste de diepte van de strook waarbinnen de bestaande woning is gebouwd indien deze meer bedraagt.

In de begripsomschrijving is een bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Een woning is omschreven als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.



Uit de bovenstaande afbeeldingen uit de tijd rond de vaststelling van het bestemmingsplan blijkt helder dat het bouwvlak is afgestemd op de destijds op het perceel aan de Kerkweg 3 in Yde aanwezige bebouwing. Er is sprake van één woonperceel met bomen aan de achterkant. In het bouwvlak staat één woning.

Uit de bepaling dat alleen het bestaande aantal woningen is toegestaan blijkt dat het niet is toegestaan een deel van het bouwvlak te gebruiken voor het toevoegen van een extra woning. Uit de bepaling dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd blijkt dat ook buiten het bouwvlak geen woning mag worden opgericht.

Het klopt dat het afgesplitste perceel voor wonen mag worden gebruikt. Dat wonen moet echter plaatsvinden in relatie tot de woning aan de Kerkweg 3 in Yde en het huishouden dat hier is gehuisvest. Een nieuwe woning mag niet worden gebouwd.

Argument 2:

Als het perceel niet kadastraal gesplitst was, dan had hier gebouwd mogen worden.

Beantwoording:

Binnen het bouwvlak van de woonbestemming voor de Kerkweg 3 in Yde is aan de achterzijde ruimte gelaten, zodat de bijgebouwen eventueel nog iets konden worden verruimd of aangepast. Dan moest echter wel eerst worden gesloopt: het bestemmingsplan laat bij een woning maximaal 60 m² aan bijgebouwen toe.

Het is dus juist dat binnen het bouwvlak, ook nu nog, bijgebouwen mogen worden opgericht ten behoeve van de woning aan de Kerkweg 3 in Yde na het terugbrengen van de huidige oppervlakte aan bijgebouwen.

Het bestemmingsplan staat buiten het bouwvlak alleen het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van het woongebruik van het hoofdgebouw), en gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of verkeers- en verblijfsdoeleinden toe. Het hoofdgebouw is de bestaande woning aan de Kerkweg 3 in Yde, nu dit bestemmingsvlak slechts mag worden gebruikt voor het wonen in een woning door één huishouden en alleen het bestaande aantal woningen is toegestaan.

Argument 3:

De gemeente heeft de bestemming niet aangepast toen het perceel gesplitst werd. Er is sprake van een aantasting van het fundamentele recht te wonen als de gemeente geen omgevingsvergunning verleent voor de aangevraagde schuurwoning.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan biedt een regeling voor een gebied. Binnen een bestemmingsplan liggen in de regel meerdere bestemmingsvlakken. Een bestemmingsvlak kan samenvallen met één perceel, maar kan ook over meerdere percelen liggen. De agrarische percelen van de aanvrager vallen bijvoorbeeld in een bestemmingsvlak dat veel meer agrarische percelen omvat.

Als eigenaar mag je je perceel kadastraal splitsen. Daarvoor is geen omgevingsvergunning nodig of een wijziging van het bestemmingsplan. De bestemming die het gesplitste deel van het perceel heeft blijft bestaan. Wat tuin of erf was blijft tuin of erf.

Aanvrager stelt dat hem zijn fundamentele recht om te wonen wordt ontnomen vanwege het afwijzen van de door hem aangevraagde omgevingsvergunning. Dat is niet juist. Aanvrager had het recht om te wonen op het perceel Kerkweg 3 te Yde toen hij eigenaar was van de woning en het hele perceel. Hij heeft ervoor gekozen het deel van het perceel waarop de woning en bijbehorende bebouwing staan te verkopen. Hij heeft het recht hier te wonen verloren ten gevolge van de verkoop van zijn woning. Gebruikelijk is dat iemand voor hij zijn woning verkoopt zorgt dat hij een andere woning heeft. Daarvoor heeft de aanvrager kennelijk niet gekozen. Ook had hij voor hij de woning verkocht met ons kunnen overleggen wat de mogelijkheden waren op zijn perceel. Een splitsing van zijn woning had gezien de oppervlakte van de woning bijvoorbeeld tot de mogelijkheden behoord. Hij heeft hier niet voor gekozen. Het fundamentele recht om te wonen gaat niet zover dat iedereen die zijn woning verkoopt het recht heeft om een nieuwe woning te bouwen op een deel van het perceel waarop de woning staat.

Argument 4:

De woning die aanvrager wil oprichten sluit aan op de schuur op het perceel Kerkweg 3, en ligt tussen Wiedbosweg 2 en 4. Er wordt daarmee tussen bestaande bebouwing en binnen het bouwlint gebouwd. Er zijn ter plaatse immers vijf andere woningen gebouwd. Omdat op de agrarische percelen van aanvrager niet mag worden gebouwd, is verzekerd dat de lintbebouwing passend is binnen de zone en kenmerkende cultuur. Dat hiermee de bebouwing in dit gebied te dicht is gaat niet op omdat de vijf woningen die er staan niet direct naast elkaar gesitueerd zijn.

Beantwoording:

De huidige bebouwing in Yde ziet er op een luchtfoto als volgt uit:



In onderstaande luchtfoto is het deel van Yde rond de Wiedbosweg uitgelicht.



Zoals op de luchtfoto's zichtbaar is, is langs de Wiedbosweg geen sprake van lintbebouwing. Lintbebouwing zien wij als een cluster van bebouwing die in een lijn is gelegen langs een openbare weg. Aan de westkant van de Wiedbosweg, waarop de aanvraag is gericht, staan twee woningen, de ene bij het begin van de weg en de andere aan het eind van de doodlopende weg. Daartussen ligt het perceel met bomen en een agrarisch perceel.

Omdat wij geen begripsomschrijving van lintbebouwing hebben opgenomen in ons omgevingsplan of bestemmingsplannen die hierin zijn opgegaan en er ook geen door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument is waarin deze begripsomschrijving voorkomt, hebben wij nagegaan of onze omschrijving van lintbebouwing juridisch houdbaar is. Gebruikelijk is in dat geval uit te wijken naar algemene duidingen van een begrip in bijvoorbeeld de Dikke van Dale. Daarin wordt het woord lintbebouwing omschreven als aaneengesloten bebouwing van één enkele rij huizen aan weerszijden langs hoofdwegen of kanalen. Ook

deze begripsomschrijving maakt duidelijk dat aan de Wiedbosweg geen sprake is van lintbebouwing.

Het perceel Kerkweg 3 in Yde is de grens van stedelijk gebied. De percelen ten zuiden ervan liggen in het landelijk gebied. Op de luchtfoto is zichtbaar dat de concentratie van woningbouw in Yde te vinden is aan de noordzijde van de Norgerweg. Langs de Norgerweg neemt naar het westen de dichtheid van de bebouwing af ten westen van de Breukenweg en de Brink. Rond het voormalige dorps huis aan de Norgerweg 133 in Yde, is van oudsher een kleine verdichting te zien in de woningbouw. Ten westen daarvan aan de Norgerweg liggen de woningen steeds verder uit elkaar. Aan de noord- en zuidzijde van dit deel van de Norgerweg zijn diverse zijwegen, waarlangs woningen staan. Ook daar is te zien dat de woningen op enige afstand van elkaar staan, soms aan de ene kant van de weg, soms aan de andere kant.

De bebouwing aan de Wiedbosweg volgt eenzelfde patroon. Het klopt dat hier al vijf woningen staan (Kerkweg 3 en Wiedbosweg 1, 2, 3 en 5). Dat betekent niet dat daarmee een zesde woning passend is. Het levert op deze specifieke plek, strak tussen de bebouwing aan de Kerkweg 3 aan de westkant, de Wiedbosweg 3 en 5 aan de oostkant en de bijgebouwen bij Wiedbosweg 1 aan de noordoostkant, juist een onaanvaardbare verdichting van de bebouwing op. Een verdichting die niet past bij deze plek in de overloop van de Norgerweg naar het buitengebied.

Argument 5:

Dat het perceel aan een doodlopende weg ligt is geen probleem, aanvrager is bereid om de doodlopende weg aan te sluiten op de achterliggende doorgaande weg.

Beantwoording:

Natuurlijk is het mogelijk wegen aan te leggen. Ook de plek waar wegen wel en niet voor de hand liggen is echter een, onder meer, ruimtelijke afweging. De Wiedbosweg liep lang geleden verder door dan nu. Het was toen grotendeels een zandweg, in ieder geval na de woning aan de Wiedbosweg 4. Ook de Kerkweg was toen, net als nu, grotendeels een zandweg. De twee zandwegen waren in het verleden aangesloten op de Homsteeg. De loop van de Homsteeg is ruim veertig jaar geleden aangepast, deze loopt nu in zuidelijke richting. De zandweg die liep vanaf Wiedbosweg 4 naar het zuiden is verdwenen, de zandweg na Kerkweg 3 is zandweg gebleven. Er is ruimtelijk gezien geen enkele reden om deze doodlopende weg aan de zuidkant weer te verbinden met doorgaande wegen. De huidige doorgaande wegen zijn voldoende voor de verkeersafwikkeling van en naar Yde en er zijn voldoende plekken die aan doorgaande wegen liggen die, in tegenstelling tot dit perceel, geschikt zijn om een nieuwe woning te bouwen.

Argument 6:

Nu alle argumenten zijn weerlegd of van andere perspectief zijn voorzien is er geen reden meer voor het weigeren van een omgevingsvergunning. Er is geen weigeringsgrond die verband houdt met het belang van een goede ruimtelijke ordening. Bovendien moet hierbij de huidige woningnood worden meegewogen.

Beantwoording:

Om met het laatste argument te beginnen: er is in Nederland op dit moment een grote uitdaging in de woningmarkt. Er moeten woningen worden gebouwd. Deze uitdaging betekent echter niet dat alle principes van goede ruimtelijke ordening overboord kunnen en moeten worden gezet en dat op iedere plek waar iemand een woning wil toevoegen, hiervoor een vergunning moet worden verleend. Dat is wat met deze zienswijze wordt gesuggereerd.

Onze gemeenteraad zet zich waar het gaat om woningbouw in om mogelijkheden te creëren voor woningbouw. Voor de periode tot 2031 is het plan binnen onze gemeente 900 tot 1000 woningen te realiseren. Dit hebben we in regioverband zo afgesproken. Als er meer woningen moeten worden gebouwd maken we nieuwe afspraken over welk aandeel hiervan in de gemeente Tynaarlo moet worden gebouwd. Woningbehoefte is daarmee één van meerdere belangen die wij tegen elkaar moeten afwegen bij het beoordelen van een vergunningaanvraag voor het bouwen van een woning. In dit specifieke geval vinden wij het belang van een goede ruimtelijke ordening, gediend met bijvoorbeeld het niet bouwen langs doodlopende wegen en het niet toevoegen van een woning op dit perceel dat ligt ingeklemd tussen vier woningen terwijl het perceel op de rand van het stedelijk gebied ligt, zwaarder wegen dan het belang van het toevoegen van één woning om daarmee een bijdrage te leveren aan het oplossen van de landelijke woningbehoefte.

Aan het oplossen van de woningbehoefte werken we op andere manieren. In onze ontwerp-omgevingsvisie zijn locaties opgenomen waar wij de kansen zien voor woningbouw in de komende jaren. Locaties die aansluiten bij bestaande bebouwing en waar een groter aantal woningen ineens wordt gebouwd. Wij zien

ook mogelijkheden tot het transformatie van vrijkomende locaties naar woningbouw. Locaties waar voorheen bijvoorbeeld een schoolgebouw stond, maar waar nu woningen kunnen worden gebouwd. Een oud fabrieksgebouw waarin appartementen worden gebouwd. Ook worden woningen gebouwd in het kader van bijvoorbeeld de ruimte-voor-ruimteregeling en bieden wij ruimte om bestaande boerderijen te splitsen in meerdere wooneenheden. En af en toe zijn er plekken in een lint langs een doorgaande weg waar de afstand tussen de woningen een bepaald ritme heeft, maar op een of meer plekken zoveel groter is dat uitgaand van dat bestaande ritme het logisch is om een extra woning toe te voegen.

De woningbehoefte leidt er niet toe dat overal waar nog niets staat een woning moet worden gebouwd. Er zijn nog steeds plekken waar wij geen extra woningen toestaan. Niet op alle plekken in onze gemeente getuigt het toevoegen van een woning van goede ruimtelijke ordening, dan wel, als de aanvraag was ingediend onder het regime van de Omgevingswet, van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit perceel is één van de plekken waar wij geen woning willen (laten) toevoegen.

Vervolg van de afhandeling van de vergunningaanvraag

In de zienswijze zijn geen argumenten aangevoerd die leiden tot de conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening door uitvoering van het ingediende bouwplan (of van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als dat gunstiger zou uitpakken voor de aanvrager). Wij hebben in de motivering van ons voornemen te weigeren een verklaring van geen bedenkingen af te geven al onderbouwd waarom wij van mening zijn dat geen sprake is van goede ruimtelijke ordening. Het limitatief imperatieve stelsel dat is opgenomen in artikel 2.10 van de Wabo brengt met zich mee dat de aangevraagde vergunning dan niet alleen mag maar zelfs moet worden geweigerd.

De aangevoerde argumenten zijn allemaal eerder aan de orde geweest en waren onderdeel van de afweging die heeft geleid tot het besluit van 9 mei 2023. Wij hebben toen besloten dat als geen nieuwe zienswijzen zouden worden ingediend u ook meteen definitief weigerde een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Het argument dat de woningnood moet worden meegewogen is niet verwerkt in de ontwerp weigering verklaring van geen bedenkingen, dat wordt nu alsnog rechtgezet. Ook worden kleine tekstuele aanpassingen gedaan in het raadsbesluit, onder meer de vermelding van het kadastrale nummer van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit maakt het duidelijker over welk perceel wij een besluit nemen.