Gemeente Oudewater

De heer A.F.M. van der Burg
Rodezand 26
3421 BB OUDEWATER

Bezoekadres
Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Postadres
Postbus 100
3420 DC Oudewater

Telefoon
14 0348

Fax
0348 566 990

E-mail
info@oudewater.nl

Website
www.oudewater.nl

KvK-nummer
53878388

IBAN
NL88BNGH0285006789

Onderwerp:
Besluit in concept - weigering
Locatie: Damweg in Oudewater
Dossiernummer: OLO3781343

Uw kenmerk: Uw brief van:

Ons kenmerk: Behandeld door: M. Jansen Verzenddatum:

Geachte heer Van der Burg,

Op 5 juli 2018 heeft de gemeente Oudewater uw vergunningaanvraag ontvangen voor het in gebruik nemen van een vrijstaand gebouw als woning ter plaatse van Damweg nummer 4, kadastraal bekend, sectie D, nummer 770 in Oudewater.

De aanvraag omvat de volgende activiteiten:
- het handelen in strijd met regels van de ruimtelijke ordening (Wabo, artikel 2.1, lid 1 onder c)

Bij de beoordeling van uw verzoek is uitgegaan van de door u verstrekte gegevens bij indiening van de aanvraag.

Besluit
Wij besluiten de door u gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. In de motivering hieronder kunt u de redenen lezen die hebben geleid tot deze beslissing.

Onderdeel van dit besluit vormen:
- het besluit zelf
- de toetsing aan het bestemmingsplan
- de overwegingen met de motivering
- de procedure aspecten
- een beschrijving van de beroepsmogelijkheden

Overige bijgevoegde documenten
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:
- uw aanvraag met kenmerk 3781343 d.d. 05-07-2018
- begeleidend schrijven kenmerk Oudewater 2018-01 d.d. 04-07-2018
- de onderbouwing ‘Wonen op de Damweg’ concept d.d. 29-06-2018
- raadsbesluit ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen afgegeven d.d. 12 december 2018

ONTWERP

<u>het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (Wabo, artikel 2.1, lid 1 onder c)</u>
In artikel 2.12 Wabo is bepaald dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken, of het verrichten van andere handelingen in strijd is met o.a. het bestemmingsplan. Daarbij moet ook beoordeeld worden of er reden is af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij is onderstaand toetsingskader meegenomen:

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

- *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°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;*

<u>Bestemmingsplan</u>
De aanvraag heeft betrekking op een locatie die is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater en Willeskop en de betreffende gronden heeft de bestemming Wonen (artikel 21).

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is ten hoogste 1 woonhuis toegestaan. Nu binnen het bestemmingsvlak reeds een woonhuis (Damweg 4) aanwezig is, is de aanvraag voor een tweede woning in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat tot een met de bestemming strijdig gebruik onder geval wordt gerekend: het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning (artikel 21.2.1 onder a).

Procedure en verklaring van geen bedenkingen
Artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een afwijking van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen bestaan.

De gemeenteraad heeft op [illegible]ber 2018 besloten om de verklaring van geen bedenkingen in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren. Het ontwerpbesluit van de weigering van de verklaring is bijgevoegd. Nu de verklaring van geen bedenkingen is geweigerd, kunnen wij op grond van artikel 2.20a Wabo geen omgevingsvergunning verlenen.

<u>Ter inzagelegging voor zienswijzen</u>
Het ontwerp besluit omgevingsvergunning is overeenkomstig de uitgebreide procedure voorbereid (artikel 3.10 van de Wabo). Het ontwerp besluit en het ontwerp raadsbesluit zijn gepubliceerd op **PM** en liggen daarna 6 weken ter inzage.

Gedurende de inzagetermijn kunnen schriftelijke zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater onder vermelding van 'zienswijze ontwerp omgevingsvergunning nabij Damweg 4', t.a.v. team Ruimtelijke Plannen. Zienswijze op het ontwerp raadsbesluit kunnen worden ingediend bij ge gemeenteraad, onder vermelding van 'zienswijze ontwerp raadbesluit weigeren vvgb nabij Damweg 4' (postbus 100, 3420 DC Oudewater).
Een mondelinge zienswijze kan naar voren worden gebracht na voorafgaande afspraak via het secretariaat van het team Ruimtelijke Plannen, via tel. 14 0348.

ONTWERP

Bent u hiermee voldoende geïnformeerd? Wanneer u meer informatie nodig heeft of wanneer u de gemeente vragen wilt stellen, dan kunt u contact opnemen via het algemene telefoonnummer 14 0348 of via het e-mail adres omgevingsloket@woerden.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Oudewater,

M. Jansen,
medewerker team Vergunningen, toezicht en handhaving

ONTWERP

Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing concept d.d. 29-06-2018
2. Publiceerbare aanvraag 3781343 d.d. 5 juli 2018
3. Begeleidend schrijven Oudewater 2018-01 d.d. 4 juli 2018
4. Raadsbesluit ontwerpweigering verklaring van geen bedenkingen af te geven d.d. 12 december 2018

Beroep

Niet mee eens?
Wij wijzen u er op, dat, wanneer u zich niet kunt verenigen met het besluit van ons college/raad en meent hierdoor rechtstreeks in uw belang te zijn getroffen, u (dan wel een gemachtigde) op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht hiertegen beroep kunt aantekenen. Daartoe moet binnen zes weken na verzending van deze beschikking een gemotiveerd beroepschrift worden ingediend bij:

Rechtbank Midden-Nederland
Sector bestuursrecht
Postbus 13023
3507 LA Utrecht

Wanneer u beroep aantekent, dan dient u in het beroepschrift in ieder geval het volgende te vermelden:
- naam en adres
- handtekening
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft
- een omschrijving van de beslissing waartegen u beroep aantekent en zo mogelijk een kopie van deze beslissing.
- de redenen waarop u beroep aantekent.

Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden.

Voorlopige voorziening aanvragen?
Het indienen van een beroepschrift maakt de beslissing niet ongedaan, ook niet tijdelijk. Dat gebeurt eventueel pas na afloop van de beoordeling van het beroepschrift. Wanneer u niet op de behandeling van een beroepschrift kunt of wilt wachten, dan kunt u een zogenaamd “verzoek om een voorlopige voorziening” indienen bij:

Voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland
Afdeling Bestuursrecht – voorlopige voorzieningen
Postbus 16005
3500 DA Utrecht.

Als de rechter een voorlopige voorziening toekent, dan wordt dit besluit van de gemeente Oudewater mogelijk (tijdelijk) niet van kracht gesteld.

Aan het indienen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het indienen van een beroep en het aanvragen van een voorlopige voorziening zijn geregeld in de Algemene wet bestuursrecht, onder andere in de artikelen 6:5 en 8:81.

ONTWERP

Overwegingen

A. Procedureel

A1. Gegevens aanvrager
Op 5 juli 2018 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van A.F.M. van der Burg wonende aan het adres Rodezand 26, postcode 3421BB te Oudewater, ingediend door de gemachtigde dhr. J. van der Velden, MIJ-advies, Peulenaker 9, 2723TT te Zoetermeer.

De activiteiten in de zin van de Wabo waarvoor vergunning wordt gevraagd omschrijven wij conform uw aanvraag als volgt:
- het bestaande gebouw op het perceel kadastraal bekent, gemeente Oudewater, sectie D, nummer 770 te mogen gebruiken als woning.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

A2. Bevoegd gezag
Gelet op bovenstaande activiteitomschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor is de gemeente in dit geval bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen dan wel te weigeren.

A3. Ontvankelijkheid
Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.1 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie om de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving goed te kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze dan ook in behandeling genomen.

A4. Ter inzage legging
Van **PM tot en met PM** heeft het ontwerp van dit besluit, en andere hierop betrekking hebbende documenten, ter inzage gelegen en ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **niet geen** gebruik gemaakt, door de volgende (rechts)personen;

A5. Verklaring van geen bedenkingen
Artikel 2.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat voor zover een aanvraag betrekking heeft op een afwijking van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat daartegen geen bedenkingen bestaan.

De gemeenteraad heeft op 12 december 2018 besloten om de verklaring van geen bedenkingen in het belang van een goede ruimtelijke ordening te weigeren. Het ontwerpbesluit van de weigering van de verklaring is bijgevoegd. Nu de verklaring van geen bedenkingen is geweigerd, kunnen wij geen omgevingsvergunning verlenen.

ONTWERP

B. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

B1. De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De aanvraag heeft betrekking op een locatie die is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater en Willeskop en de betreffende grond heeft de bestemming Wonen (artikel 21).

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

Voor hoofdgebouwen geldt het volgende: per bestemmingsvlak is ten hoogste 1 woonhuis toegestaan.

Onder een bestemmingsvlak wordt verstaan een geometrisch bepaald vlak van enzelfde bestemming (artikel 1.23).

Als hoofdgebouw wordt volgens de begripsbepalingen (artikel 1.48) aangemerkt: gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, constructie, afmeting of functie, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

Daarnaast is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend: het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning (artikel 21.5.1 onder a).

Gelet hierop is de bestaande woning 'Damweg [illegible] kadastraal bekend, gemeente Oudewater, sectie D, nummer 697- aan te merken als het hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak. Dit betekent automatisch dat de paardenstal als een vrijstaand bijgebouw wordt aangemerkt.

Nu binnen het bestemmingsvlak reeds een woonhuis aanwezig is en het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning niet is toegestaan, is de aanvraag voor een tweede woning in strijd met het bestemmingsplan.

B2. De projectafwijkingsprocedure is in dit geval van toepassing

Uw aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan en derhalve aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.
Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" kan alleen worden verleend wanneer deze voldoet aan de afwijkingsbepalingen van het bestemmingsplan, artikel 4, bijlage II Bor, of artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Er zijn een binnenplanse afwijkingsmogelijkheden van toepassing op uw aanvraag (artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 1° Wabo).
Op grond van artikel 4 lid 9 bijlage II Bor komt voor verlening van een omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 2° Wabo) in aanmerking:
"het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen".

Uw perceel is echter gelegen buiten de bebouwde kom van Oudewater.
In de jurisprudentie is bepaald dat de aard van de omgeving en de feitelijke situatie bepalend is voor de grens van de bebouwde kom.

ONTWERP

Er is geen sprake van geconcentreerde bebouwing. Er is geen sprake van een zodanige dichte structuur dat sprake is van een aaneengesloten bebouwing waar veel mensen per oppervlakte-eenheid wonen of verblijven. De omvang en de situering van de bebouwing kan derhalve niet worden omschreven als aaneengesloten bebouwing die het gebied een overwegende woon- of verblijfsfunctie geven. Deze bevindt zich in de dorpskern binnen de rode contour.
Naast de aard van de omgeving, speelt ook de afstand tot een dorpskern een rol bij de beoordeling of sprake is van bebouwde kom. Het perceel is ten opzichte van de dorpskern gelegen aan de andere zijde van de N228 en maakt onderdeel uit van het buitengebied. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan *landelijk gebied* Oudewater en Willeskop en wordt overwegend omgeven voor weilanden. Op basis van bovenstaande is uw perceel gelegen buiten de bebouwde kom.

Het gebruik van een bijgebouw als woning, is derhalve niet mogelijk op grond van de reguliere (buitenplanse) afwijkingsprocedure. Voor uw aanvraag dient derhalve een uitgebreide procedure te worden doorlopen.

B3. Motivering om de aanvraag voor het gebruik te weigeren

Om te onderzoeken of meegewerkt kan worden aan uw verzoek is advies gevraagd aan het team Ruimtelijk Plannen over een mogelijke afwijkingsprocedure. Dit team heeft negatief geadviseerd. Zie onderstaande motivering.

Bestemmingsplan Landelijk gebied Oudewater en Willeskop 2011
Het onderhavige perceel heeft de bestemming 'Wonen' en niet de bestemming 'Wonen-1' hetgeen betekent dat het perceel in 1996/1998 al geen agrarische bestemming meer had. De bestaande paardenstal *mits* middels vergunning gerealiseerd kan blijven bestaan, maar is in feite niet bestemd. De paardenstal heeft ook geen karakteristieke waarde toegekend gekregen.
De bouw van nieuwe woningen (toevoeging) in het buitengebied wordt blijkens de toelichting van het bestemmingsplan paragraaf 4.5 in principe niet toegestaan. Hierop geldt een uitzondering voor de bouw van een nieuwe woning bij de sloop van bedrijfsgebouwen.
Tevens hebben woningen ingevolge het bestemmingsplan een maximale inhoudsmaat van 600m3. Enkel voormalige agrarische bedrijfswoningen (boerderijen) mogen in zijn geheel worden bewoond, ook al is de inhoud groter dan 600 m3. Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woonhuizen geldt een maximale oppervlaktemaat van 50 m2. In casu betreft het echter een stal, waar men een woning en bijgebouw in wenst te realiseren met een oppervlakte en inhoud die deze maten ruim overschrijden.

Structuurvisie Oudewater 2020 en Woonvisie Oudewater 2016-2020
De structuurvisie biedt het ruimtelijk kader voor de geplande gebiedsgerichte uitwerking op het gemeentelijk schaalniveau. De lopende projecten worden met elkaar in verband gebracht en nieuwe projecten ingezet. Echter, de structuurvisie is geen doel op zich. Het is slechts een middel om de ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en te toetsen.

Gemeente Oudewater wil respectvol omgaan met het Groene Hart en realiseert woningbouw dan ook eerst binnen de bebouwde kom. Dit sluit ook aan bij de Ladder van Duurzame Verstedelijking en de strategische visie van de gemeente. Op lange termijn, als binnen de bebouwde kom geen mogelijkheden meer zijn, is bouwen buiten de rode contour aan de orde. Concreet gaat het om de uitbreidingslocatie Kerkwetering. Deze locatie is opgenomen in de structuurvisie Oudewater.

Een specifiek punt waar veel ruimte voor verbetering is, is het - onder voorwaarden - herbestemmen van agrarische bebouwing. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is van maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde. De belangrijkste voorwaarde is dat de ruimtelijke kwaliteit erop vooruit gaat en de plannen passen in het landschap.

ONTWERP

Ruimtelijke afweging
Volgens aanvrager resulteert het plan in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit omdat er een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van een beeld bepalend gebouw welke sinds 1930 aanwezig is in het landschap. Door het opknappen van het gebouw wordt het ensemble versterkt. Het plan sluit aan bij de karakteristieke bebouwing van het bebouwingslint aansluitend aan de Kern Oudewater. Op het perceel kan gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpassing.

De aanvrager stelt het in zijn onderbouwing zó voor, dat een waardevol bijgebouw/ensemble wordt behouden, dat wordt opgeknapt. Dat is echter helemaal niet het geval. Ten eerste zijn onlangs de cultuurhistorische gebouwen in Oudewater aangewezen. Dit gebouw komt hier niet onder. En uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat enkel de gevel aan de voorzijde in tact blijft. Aanvrager wil een nieuwe woning zonder iets te slopen, danwel kwaliteit toe te voegen. Daarmee voldoet de aanvraag niet aan de kwaliteitsimpuls die ruimtelijk gewenst is, willen wij aan dergelijke initiatieven medewerking verlenen. Ten tweede is het perceel niet gelegen in een hoogwaardig gebied, mede ook gelegen op de hoek gelegen (motor)brandstoffenhandel aan de Damweg 2 die een negatieve uitstraling heeft op de omgeving en is er eerder sprake van verrommeling door de bestaande (wegbestemde) gebouwen te behouden.

Landschappelijke inpassing
Aanvrager zegt dat het plan landschappelijk kan worden ingepast. Er zijn in het verleden al bomen geplant om de bebouwing aan het zicht te onttrekken. De verrommeling van het perceel is hier niet minder door geworden. Een goede landschappelijke inpassing is enkel mogelijk, indien op het perceel tevens bouwwerken gesloopt worden.

Provinciaal beleid
Het perceel is volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013-2028 (herijking 2016) (hierna PRV) gelegen in het landelijk gebied, kernrandzone waar landbouw het primaat heeft.
Voorts is het beleid er nadrukkelijk op gericht om bij herbestemming de verstening in het gebied uitdrukkelijk te verminderen (zie hiervoor de Ruimte-voor-Ruimteregeling).

De kwaliteit staat voorop bij verstedelijking: ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen zijn mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt (ja, mits-principe). Bij de sturing op kwaliteit wordt uitgegaan van de systematiek van rode contouren. Initiatieven buiten de contouren kunnen alleen onder strikte voorwaarden plaatsvinden (aantoonbare kwaliteitsverbetering; aanpak verrommeling).

Verdere uitwaaiering van stedelijke functies over het landelijk gebied moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Echter, zowel voor het stedelijk als het landelijk gebied is het belangrijk dat stad en land met elkaar verbonden zijn. Daarom worden mogelijkheden geboden voor het verbeteren van de kernrandzones (artikel 3.7 PRV).
Gedacht moet worden aan gebiedsontwikkeling waarin groene en recreatieve kwaliteiten verbonden worden met stedelijke kwaliteiten. Slechts in bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar.

ONTWERP

De met dit artikel toegestane verstedelijking is gericht op functies ten dienst van de aangrenzende kern. Kernrandactiviteiten zijn (artikel 1.1 PRV algemene bepalingen) stedelijke functies gericht op recreatief, sportief of maatschappelijk gebruik op lokale schaal, waarbij de gronden merendeels onbebouwd zijn. Kwaliteitsverbetering is niet noodzakelijke als het gaat om een kernrandactiviteit.

Zoals hiervoor staat beschreven valt een extra woning niet onder een kernrandactiviteit. De verstedelijking buiten de rode contour betekent een aantasting, die slechts toelaatbaar is als tegelijkertijd een versterking van ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt in de kernrandzone, of in de kern.

Wat een redelijke verhouding is tussen kwaliteitsversterking en verstedelijking, hangt [illegible] aard en de omvang van zowel de kwaliteitsverbetering als de verstedelijking. Het bestemmen [illegible] de paa[illegible]enstal maakt het aanzicht van de kernrandzone niet beter. Deze oogt door de aanwezige bebo[illegible]ing achte[illegible]e stal nog steeds rommelig.

Tevens zijn wij, anders dan de aanvrager, van oordeel dat er geen sprak[illegible]s van[illegible]en geb[illegible]w gelegen aan het lint danwel onderdeel van een bebouwingsenclave. Wat hier ook [illegible] zij, ook [illegible] die geva[illegible]n wordt de eis gesteld dat gelijktijdig met de verstedelijking de ruimtelijke kwaliteit w[illegible]lt verhoo[illegible].

Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald aan de hand van de toeko[illegible]waarde, g[illegible]ruikswaarde en belevingswaarde. Gelet op de wens om de goot en nok te w[illegible]en verhogen na[illegible]e gebruikswijziging duidt er op dat het huidige gebouw geen toekomstwaarde danwe[illegible]ebruiksw[illegible]de heef[illegible]s woning. Ook van een aanmerkelijke belevingswaarde is geen sprake. Het g[illegible]bou[illegible]heeft [illegible]en cultuurhistorische waarde en de achterliggende bouwwerken zijn eerder een verromme[illegible]g, da[illegible]t het perce[illegible]kwaliteit heeft die behouden dient te blijven.

Om deze redenen kan geen sprake zijn van ee[illegible]e ruim[illegible]elijke or[illegible]ning. Omdat 'goede ruimtelijke ordening' het beoordelingscriterium is voor een v[illegible]b, le[illegible]dit[illegible]t de overweging de vvgb te weigeren.

ONTWERP