

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 44080-2022

Medewerker	:	Arleta Karolak
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	15 september 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN:

- Advies van de bezwarenadviescommissie algemene zaken gemeente Olst-Wijhe, zaak 28358-2022,
- Brief beslissing op bezwaar reclamant 1, zaak 27289-2022,
- Brief beslissing op bezwaar reclamant 2, zaak 28358-2022,

AFSTEMMING MET

- Actief openbaar
- Niet actief openbaar
- Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Beslissing op bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor het legaliseren van een erfafscheiding met de activiteit: het bouwen van een bouwwerk (schutting) op het perceel De Wandelingen 19 te Wijhe.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het advies van de commissie over te nemen en de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
2. Het besluit van 28 april 2022 in stand te laten.

SAMENVATTING

Op 28 april 2022 is een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van een erfafscheiding met de activiteit: het bouwen van een bouwwerk (schutting) op het perceel De Wandelingen 19 te Wijhe. Tegen dit besluit zijn twee bezwaarschriften ingediend. De Bezwarenadviescommissie algemene zaken heeft op 16 augustus 2022 een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over de te nemen beslissing op bezwaar.

INLEIDING

Op 28 april 2022 heeft u een omgevingsvergunning verleend voor het legaliseren van een erfafscheiding met de activiteit: het bouwen van een bouwwerk (schutting) op het perceel De Wandelingen 19 te Wijhe. Dit besluit is in mandaat genomen. Tegen dit besluit zijn twee bezwaarschriften ingediend.

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Reclamant 1:

1. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat een erfafscheiding omgevingsvergunningvrij is, indien deze niet hoger is dan 2 meter en deze meer dan 1 meter van openbaar gebied is geplaatst. Deze schutting is 2 meter hoog en staat direct aan de openbare weg;
2. Volgens artikel 25 (25.2.3 sub a) van het bestemmingsplan Wijhe mag een erfafscheiding onder bepaalde voorwaarden niet hoger dan 1 meter zijn;
3. Volgens het Burgerlijk Wetboek onder het burennrecht had over de plaatsing van de schutting overleg met de burenn moeten plaatsvinden, hetgeen niet gebeurd is.

Reclamant 2:

1. Artikel 25.2.3 sub a. Bestemming Wonen is van toepassing op de schutting tussen het perceel De Wandelingen 17 en de voorgevelrooilijn van De Wandelingen 19, omdat de schutting voor een naar de weg gekeerde zijgevel van een gebouw en het verlengde daarvan is opgericht. De door gemeente (medio december 2021) opgestelde verbeelding van eisen en regels uit het bestemmingsplan is geheel duidelijk en dat is het uitgangspunt. Deze is tijdens de hoorzitting ook uitgereikt.
2. In de eerste bouwaanvraag van deze woning in 1977 is de oostgevel aangegeven als voorgevel. De naar de openbare weg gekeerde zuidgevel is aangegeven als zijgevel. In 1983 is door de vorige eigenaar een tweede garage aangebouwd in de noordgevel bij deze woning, gebaseerd op de voorgevelrooilijn in de oostgevel; anders had deze woning nooit uitgebreid kunnen worden met een tweede garage. In 2008 heeft vergunninghouder een aanzienlijke verbouwing van het pand gerealiseerd, daarbij is de oostgevel aangegeven als de voorgevel. De naar de openbare weg gekeerde zuidgevel is bij het planontwerp aangegeven als zijgevel. De plattegronden van die verbouwing in 2008 geven ook duidelijk aan dat de westgevel de achtergevel is; zo staat dat ook op de tekening van vergunninghouder uit die periode. Ook functioneel is de westzijde van de woning het achtergevelgebied. Vergunninghouder geeft zelf in zijn toelichting bij de huidige aanvraag omgevingsvergunning ook aan dat de oostgevel de voorgevel is, daarbij geadviseerd door zijn advocaat. Tevens is hierbij aangegeven dat de voorgevelrooilijn in de oostgevel ligt. De entree/oprit naar het perceel Wandelingen 19 ligt, vanaf de openbare weg De Wandelingen, aan de oostgevel zijde, derhalve is dit de voorgevel van de woning. Dit is al zo vanaf 1977. Gemeente geeft zelf in latere mails ook aan dat de oostgevel als voorgevel moet worden gezien. Bij de woning Wandelingen 15 (een compleet identieke woning als Wandelingen 19) en evenzo bij diverse andere woningen in deze straat ligt idem de voordeur aan de zijgevel.
3. De zuidgevel (zijgevel) van de woning Wandelingen 19 is gericht naar de openbare weg. Algehele jurisprudentie zoals o.a. de brochure "Erf- en perceel afscheidingen" van het ministerie van BZK, het landelijke juridisch loket etc., zijn ook eensluidend in wat is toegestaan in dergelijke situaties, zeker bij het plaatsen van een schutting aan de openbare weg.

Op 16 augustus 2022 heeft de Bezwarenadviescommissie algemene zaken een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht over het bezwaarschrift. Dit advies voorziet in beslissing op bezwaarschrift.

BEOOGD RESULTAAT

Het nemen van een beslissing op de bezwaarschriften.

KADER

Wabo, Bor

Bestemmingsplan "Wijhe"

ARGUMENTEN

Hoorzitting

De commissie heeft op 16 augustus 2022 een hoorzitting gehouden en advies uitgebracht. Het advies van de commissie is als bijlage bijgevoegd.

Overwegingen van de commissie

De overwegingen van de commissie luiden:

- Op grond van artikel 2, aanhef en lid 12, van Bijlage II van het Bor is een schutting van 1 meter op de bestemming Tuin, omgevingsvergunningvrij.
- Op grond van vaste jurisprudentie moet, indien onduidelijkheid bestaat over waar de voorgevel zich bevindt, in beginsel worden uitgegaan van het begrip voorgevelrooilijn, zoals omschreven in het bestemmingsplan. Wanneer de definitie uit het bestemmingsplan geen duidelijkheid biedt – en dat is het geval -, moet de feitelijke situatie van doorslaggevende betekenis worden geacht. Hierbij kunnen de volgende aanknopingspunten worden gehanteerd: de systematiek van huisnummering (de plaats waar de brievenbus is aangebracht, waar zich het huisnummer bevindt, of aan welke wegzijde het gebouw of perceel is geadresseerd), de zijde van het gebouw waar zich de voordeur of hoofdingang bevindt, en de plaats waar de hoofdontsluiting van het perceel zich bevindt.
- Gezien de feitelijke situatie is de noordgevel de voorgevel waardoor de schutting aan de zuidzijde van de woning binnen de bestemming Wonen maximaal 2 meter mag bedragen.

Advies van de commissie

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 april 2022 in stand te laten.

Reactie op het advies van de commissie

Het team Leefomgeving kan zich vinden in het advies van de commissie.

DRAAGVLAK

n.v.t.

DUURZAAMHEID

n.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Tegen dit besluit staat beroep open. Dat is een gebruikelijk risico.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

n.v.t.

AANPAK/UITVOERING

Reclamanten worden op de hoogte gesteld van de beslissing op het bezwaarschrift. Conceptbeschikkingen zijn als bijlage bijgevoegd.