

BEANTWOORDING
ZIENSWIJZE plan bouw woning Nieuwstad 9 Groenlo
d.d. november 2013

Samenvatting en beantwoording zienswijzen gericht tegen ontwerpbesluit plan bouw vrijstaande woning Nieuwstad 9 te Groenlo.

Het ontwerpbesluit ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning aan de Nieuwstad 9 te Groenlo heeft met ingang van 5 juli 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is gedurende deze termijn 1 zienswijze ingediend.

Zienswijze de heer B.H.H. Lobart en mevrouw W.J.A. Lobart-Keurentjes (Nieuwstad 11 te Groenlo), ingediend 1 augustus 2013.

SAMENVATTING

Uw brief met zienswijze kent samengevat weergegeven de volgende gronden van bezwaar:

1. De nieuwe woning komt niet op hetzelfde perceel waar de voormalige bungalow stond
Aangegeven is dat de nieuw te bouwen woning ter vervanging komt van de voorheen op het perceel aanwezige bungalow. Dit is niet juist, gezien de bungalow op de kadastrale perceelnummers 3032 en 3033 stond. De nieuw te bouwen woning komt op perceelnummer 3035.
2. Woning in rooilijn wordt als hinderlijk ervaren
Door de bouw van de vrijstaande woning in de rooilijn met een bouwhoogte van 8,5 meter vindt er minder daglichttoetreding plaats via de ramen in de zijgevel van de naast gelegen woning. Er komt minder lichtinval in de entree, keuken en overloop.
3. Er wordt afbreuk gedaan aan de mediationovereenkomst
Het voorerf van de nieuw te bouwen woning kan dienen als fietsenstalling voor café Kras. Na de bouw van de woning zal er overlast zijn van gestalde fietsen;
4. Planschade en onrechtmatige daadsarrest
Schade ten gevolge van planschade en/of schade ten gevolge van een gepleegde onrechtmatige daad zal op gemeente en/of de familie Van Leeuwen verhaald worden.

Reactie op de zienswijzen

Ad. 1

Het klopt dat de woning op een andere plek gebouwd wordt dan waar de bungalow gestaan heeft. De woning wordt ten opzichte van de bungalow naar voren geplaatst, in de rooilijn met de naastgelegen panden. Gezien het aantal wooneenheden niet wordt vermeerderd, is er gesproken over 'vervanging'. Het klopt dat de nieuw te bouwen woning grotendeels wordt gebouwd op perceelnummer 3035 en gedeeltelijk op nummer 3032. Dit is tekstueel aangepast in de ruimtelijke onderbouwing en heeft geen consequenties voor de ruimtelijke onderbouwing.

Ad. 2

Het Bouwbesluit geeft voor de manier van berekenen van de daglichttoetreding in ruimtes aan dat er geen rekening hoeft te worden gehouden met de naastgelegen panden op een ander perceel.

Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling (zie onder meer de uitspraak van 29 oktober 2003, in zaak nr. 20024747/1), dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend.

De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen afwijken van het bestemmingsplan. Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan een uitzondering had moeten worden gemaakt op dit uitgangspunt.

Uitvoering van het bouwplan leidt inderdaad in enige mate tot verlies van uitzicht, dag- en zonlicht. Dit is echter onvoldoende om de belangenafweging in het nadeel van de aanvrager om omgevingsvergunning te doen uitvallen.

De nieuwe woning is weliswaar volumineuzer dan de voormalige bungalow, maar herstelt op verantwoorde wijze een historische straatwand waarbij er rekening is gehouden met de oorspronkelijke stedenbouwkundige karakteristiek.

Zoals bevestigd wordt in de uitspraak ABRS 21-11-12, nr. 201112790/1/R4, bestaat er geen recht op een onveranderde woonomgeving.

Tevens blijkt uit meerdere uitspraken van de Afdeling dat indien er sprake is van een binnenstedelijke situatie, bewoners rekening moeten houden met enige beperkingen in het woongenot, zoals vermindering van uitzicht, inkijk en schaduwwerking. De woonsituatie van de heer en mevrouw Lobart, zal ten gevolge van het bouwen van de woning ernaast wijzigen. Gelet echter op de stedelijke omgeving, is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de woonsituatie.

In een vestingstad mag je verwachten dat voorliggende bouwplannen mogelijk gemaakt worden (al dan niet met een projectafwijking). Het bouwplan is een positieve ontwikkeling in de vestigingsstad.

Na afweging van belangen prevaleert een goede stedenbouwkundige invulling boven het belang van het behouden van de volledige daglichttoetreding.

Gezocht is naar de meest optimale situering voor de nieuw te bouwen woning.

De nieuw te bouwen woning komt in de rooilijn met naastgelegen panden. Het historisch beeld wordt hierbij hersteld. Stedenbouwkundig ontstaat er een wenselijke situatie.

In de jaren '30 was het nu braakliggend perceel bebouwd met een grote aanbouw aan café Kras. Op het perceel van uw woning stond een stadsboerderij. Tussen beide gebouwen zat slechts een steegje van c.a. 1,5 meter. Opschuiven van de woning naar links is niet mogelijk vanwege het handhaven van een brandveilige situatie van café Kras.

Bij de bungalow heeft tot enkele jaren terug een (bij)gebouw met een hoogte van c.a. 3 meter nabij de erfgrans ter hoogte van de keuken gestaan. Ter plaatse van de entree staat nu op de erfgrans een dichte schutting. Er is dus geen sprake geweest van direct vrij zicht vanuit de keuken en entree.

Er zal van deze kant ook geen sprake zijn van direct zonlicht, gezien de nieuw te bouwen woning op het noorden t.o.v. de kavel van de heer en mevrouw Lobart wordt gerealiseerd.

Het is verder mogelijk om vergunningsvrij een bijbehorend bouwwerk van 10 meter lang met een hoogte van 3 meter op de erfgrans neer te zetten.

Het raam in de zijgevel van de te bouwen woning wordt geblindeerd, zodat er van inkijk geen sprake zal zijn.

Na afweging van belangen prevaleert een goede stedenbouwkundige invulling boven het belang van de heer en mevrouw Lobart in het behouden van de volledige daglichttoetreding.

Ad. 3

In het verleden hebben wij gestimuleerd om de fietsen te stallen op het braak liggende terrein naast café Kras. Na realisatie van de woning komt deze mogelijkheid te vervallen.

In de mediationovereenkomst is overeengekomen dat de heer Van Leeuwen een inspanningsverplichting heeft voor wat betreft de fietsenstalling op het perceel waar de woning gepland staat.

Er kan dus niet voorzien worden aan de eis voor parkeren op eigen terrein. Om aan de

mediationovereenkomst tegemoet te komen is de heer Van Leeuwen bereid om een ruimte voor 33 (zomerperiode) – 69 (winterperiode) fietsen beschikbaar te stellen op het terrein achter bij café Kras. Dit zal doorgaans voldoende stallingsruimte voor fietsen zijn.

Derhalve is de handhaving van de openbare orde geen aspect dat in een projectafwijking kan worden geregeld.

Ad. 4

De aanvragers (de heer en mevrouw Van Leeuwen) hebben zich bereid verklaart de uit de planologische maatregel (omgevingsvergunning met projectafwijking) voortvloeiende in aanmerking komende planschade

aan de gemeente te compenseren. Hiervoor is een anterieure overeenkomst opgesteld. Wanneer wij een verzoek om planschade ontvangen, zullen wij een onafhankelijk bureau om advies vragen.

Bij schade ten gevolge van een gepleegde onrechtmatige daad gaat het om de vraag in hoeverre, in een burendrechtelijk geschil, een omgevingsvergunning die onherroepelijk is in de weg staat aan een civielrechtelijke aanspraak uit onrechtmatige daad (onrechtmatige hinder).

De vraag die dan aan de orde komt is, in hoeverre het feit dat de heer en mevrouw Van Leeuwen een onherroepelijke omgevingsvergunning hebben, van invloed is op het oordeel van de civiele rechter dat er sprake is van onrechtmatige hinder.

Er is in dit geval sprake van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing en hierboven aangehaalde punten in de nota 'beantwoording zienswijzen', beiden behorende bij de omgevingsvergunning, is het onevenredige hinder aan bod gekomen.

Er is een ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Hierbij zijn wij van mening dat voor het plan voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Nieuwstad 9 te Groenlo voldoende rekening is gehouden met alle van belang zijnde aspecten op het gebied van milieu, veiligheid en ruimtelijke ordening. Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

CONCLUSIE

De door de heer en mevrouw Lobart ingediende zienswijzen geven, op grond van vorenstaande, geen aanleiding om het ontwerpbesluit aan te passen en de aanvraag om omgevingsvergunning te weigeren.