

# Omgevingsvergunning met projectafwijking ex. artikel 2.12.1.a.3. Wabo

(Omgevingsvergunning bouwen nieuwe woning Nieuwstad 9 te Groenlo)

Nota  
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

mei 2017

### **Inhoud en beantwoording zienswijzen:**

Het voornemen om een omgevingsvergunning met projectafwijking ('Omgevingsvergunning Nieuwe woning Nieuwstad 9 te Groenlo) te verlenen voor de bouw van een woning aan de Nieuwstad 9 te Groenlo heeft ter inzage gelegd van 17 februari tot en met 30 maart 2017.

In deze periode is een zienswijze ingekomen die in deze Nota worden weergegeven en beantwoord.

#### Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 20 maart 2017):

##### Samenvatting zienswijze:

1. De aanduiding van de perceelnummers in de ruimtelijke onderbouwing is niet helemaal correct.
2. De indieners van de zienswijze geven aan dat ze willen dat het bestemmingsplan blijft zoals het er oorspronkelijk uitzag. Met de nieuwe situatie wordt een nadelige situatie gecreëerd in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat de woning in de rooilijn gelijk komt te staan met de woning Nieuwstad 11. De nieuwe woning komt zo te staan dat de voordeur, keukenramen en een raam op de eerste verdieping afgeschermd gaan worden door de nieuwe woning. Zo ontstaat een donkere steeg.
3. Er is vrees voor overlast van fietsen van bezoekers van cafe Kras die overal geparkeerd gaan worden. Momenteel is er ruimte voor het stallen van fietsen op de locatie waar de woning gerealiseerd gaat worden.
4. 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.

##### Beantwoording zienswijze

Ad 1: De nummering in de ruimtelijke onderbouwing is correct. In paragraaf 2.1. is aangegeven dat het plangebied wordt gevormd door de percelen 3032 en 3035. Perceel 3033 maakt geen onderdeel uit van het plangebied, dit hoorde in het verleden wel bij de gesloopte woning.

Ad 2: In het geldende bestemmingsplan is aan het perceel een horecabestemming toegekend. Hier zijn horecabedrijven tot en met categorie 3 (café's, discotheken en dergelijke) toegestaan. De bebouwing moet weliswaar op het middelste deel van het perceel gerealiseerd worden, maar dat neemt niet weg dat het geldende bestemmingsplan een 'zwaar' horecabedrijf toestaat en dat met de nieuwe situatie een woonhuis wordt toegestaan.

Zowel de woning Nieuwstad 11 als de aangevraagde woning staan binnen 2 meter van de erfgrans.

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

Uitvoering van het bouwplan zal in enige mate tot verlies aan uitzicht, dag- en zonlicht leiden.

Echter, zoals bevestigd wordt in de uitspraak ABRS 21-11-12, nr. 201112790/1/R4, bestaat er geen recht op een onveranderde woonomgeving. Gewijzigde planologische inzichten en na afweging van belangen kan het bestuursorgaan andere regels voor gronden vaststellen.

Niet is gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan een uitzondering had moeten worden gemaakt op dit uitgangspunt. De nieuwe woning is weliswaar volumineuzer dan de voormalige bungalow, maar herstelt op verantwoorde wijze een historische straatwand.

Tevens blijkt uit jurisprudentie 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 (uitspraak van 29 oktober 2003, in zaak nr. 20024747/1). De woonsituatie zal ten gevolge van het bouwen van de woning naast Nieuwstad 11 wijzigen. Gelet op de stedelijke omgeving is er echter geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van uw woonsituatie.

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 te staan. Het historisch beeld wordt hierbij hersteld. Stedenbouwkundig ontstaat er een wenselijke situatie. In de jaren '30 was het nu braakliggende perceel bebouwd met een grote aanbouw aan café Kras. Op het perceel Nieuwstad 11 stond een stadsboerderij.

Tussen beide gebouwen zat slechts een steegje van circa 1,5 meter. Opschuiven van de woning naar het noorden 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 circa 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, aangezien de nieuw te bouwen woning op het noorden ten opzichte van de Nieuwstad 11 wordt gerealiseerd. Het is verder onder meer mogelijk om een bijbehorend bouwwerk van 70 m<sup>2</sup> 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 indieners van de zienswijze in het behouden van de volledige daglichttoetreding. De Rechtbank heeft deze belangenafweging in haar uitspraak d.d. 7 oktober 2014, nummer ARN 13/8114 niet voor onjuist gehouden.

Ad 3: In het verleden hebben wij gestimuleerd om de fietsen van bezoekers van café Kras te stallen op het braakliggende terrein naast café Kras. Na realisatie van deze woning komt deze mogelijkheid te vervallen. In een mediationovereenkomst is overeengekomen dat de heer Van Leeuwen (destijds exploitant van café Kras) een inspanningsverplichting heeft voor wat betreft de fietsenstalling op het perceel waar de woning gepland staat. Om aan de mediationovereenkomst tegemoet te komen heeft de heer Van Leeuwen zich destijds bereid verklaard om een ruimte voor 33 (zomerperiode) – 69 (winterperiode) fietsen beschikbaar te stellen op het terrein achter bij café Kras.

De exploitatie van het café is inmiddels overgegaan naar een andere exploitant. De heer van Leeuwen is hierdoor niet meer verantwoordelijk voor de exploitatie en eventuele overlast vanuit het café. Anderzijds zal de exploitant van het café waarschijnlijk geen rechten kunnen doen gelden op het terrein van van Leeuwen voor het fietsparkeren. Voor zover bekend is de afspraak over het fietsparkeren niet overgenomen. In de nabije omgeving is bij de kerk een voorziening voor het stallen van fietsen aanwezig. Het fietsparkeren voor het naastgelegen café is geen ruimtelijk aspect dat meeweegt bij het wel of niet verlenen van de aangevraagde vergunning. Zeker nu hier geen relatie meer bestaat tussen verzoeker en café-exploitant. Bovendien is de handhaving van de openbare orde geen aspect dat in een projectafwijking kan worden geregeld. Zoals de Rechtbank ook in haar uitspraak van 7 oktober 2014 (ARN 13/8114) heeft bevestigd kan elders op het terrein van café Kras hetzelfde resultaat worden bereikt als afgesproken in de mediationovereenkomst.

Ad 4: De exploitanten van het perceel waarop de nieuwe woning komt (de heer en mevrouw Van Leeuwen) hebben zich bereid verklaard 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 burennrechtelijk 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 deze 'nota inhoud en beantwoording zienswijzen', beide behorende bij de omgevingsvergunning, is het aspect 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 ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing in de ruimtelijke onderbouwing of een ander besluit. In de omgevingsvergunning wordt bepaald dat het raam op de bovenverdieping in de rechterzijgevel wordt geblindeerd.