

Nota behandeling zienswijzen

Oprichten van een woonhuis aan de Dr. Schaepmanstraat 34.

O-2021-0453

In de periode 17 november 2021 tot en met 28 december 2021 heeft het ontwerpbesluit voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn is een zienswijze ingediend door mr. P.F. Wolbers (hierna: indieners) over het ontwerpbesluit. Deze zienswijze is op 23 februari 2022 aangevuld. De zienswijze is geregistreerd met kenmerk 3356314. Hieronder de zienswijze kort weergegeven met daarbij de reactie.

1. **Strijdigheid***De aanvraag moet worden geweigerd op grond van artikel 2.10 Wabo, nu het plan in strijd is met het bestemmingsplan.*

Het is juist dat in artikel 2.10, 1^e lid Wabo is opgenomen dat de aanvraag wordt geweigerd indien niet aan een van de genoemde eisen wordt voldaan. Het is tevens juist dat het plan niet aan het vigerende bestemmingsplan voldoet, waardoor er strijd is met artikel 2.10, 1^e lid onder c Wabo. In artikel 2.10, 2^e lid Wabo is echter opgenomen dat in gevallen waarin het plan in strijd is met het bestemmingsplan, de aanvraag mede aangemerkt wordt als een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, 1^e lid onder c (afwijken bestemmingsplan) en wordt de vergunning slecht geweigerd indien medewerking met artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In dit geval is er sprake van een geval als bedoeld in artikel 2.12, 1^e lid sub a onder 3. Wij hebben daarom het ontwerpbesluit, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, ter inzage gelegd.

Gevolgen

Naar het oordeel van indieners heeft deze vergunning wel onevenredige gevolgen en zou daarom de vergunning niet verleend mogen worden. Daarvoor noemen indieners een aantal redenen.

2. *Het terrein fungeert op dit moment als parkeerterrein voor de buurt.*

In 2017 betrof de situatie nog een smalle(re) uitweg/toegangsweg naar het achterterrein, veelal onverhard en met onkruid. In 2018 is het terrein verhard. Op luchtfoto's en cyclorama's is te zien dat er weinig auto's op het terrein staan; vaak 1, soms 2 en incidenteel 3.

Daarnaast is het terrein aan de straatzijde afsluitbaar met een zware schuifpoort/hekwerk. Dit benadrukt sterk het niet-openbare karakter van het terrein. Om die reden zullen ook velen er niet snel gaan staan, uit angst er niet meer uit te kunnen. Het feit dat er eventueel auto's van buurtgenoten worden geparkeerd als een soort 'particulier overloopgebied', maakt niet dat hieruit kan worden afgeleid dat er dus onvoldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn.

3. *Door de woning wordt komt er licht te vervallen in de woning en op het terras naast de woning. Dat komt door de aanbouw van bijna 3 meter hoog en de woning van ca. 9 meter hoog. Daarnaast is het onacceptabel dat volgens de regels voor Wonen op de erfgrans wordt gebouwd.*

Het is niet onaannemelijk dat door de realisatie van de woning de lichtinval op het perceel zal wijzigen. De strook naast de woning is vrij smal, waardoor bebouwing van invloed is op de zon. Daarbij moeten echter wel wat kanttekeningen worden geplaatst. De afstand van bebouwing van de nieuwe woning tot aan het kamerraam in de zijgevel is ca. 6 meter. De afstand van het kamerraam tot aan de eigen bebouwing (de dichte schutting) is ca. 2 meter.

De aanbouw heeft een hoogte van 2,85m en is daarmee 85 centimeter hoger dan de bestaande schutting.

De impact van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van het bestaande planologisch regime vindt het college acceptabel. Een bouwwerk geen gebouw zijnde, bijvoorbeeld een overkapping met 1 wand, mag met een hoogte van 7 meter op de perceelsgrens worden gebouwd.

4. *De dakkapel aan de zijkant schaadt de privacy van indieners. Verzocht wordt om de dakkapel niet te vergunnen.*

De dakkapel wordt gerealiseerd om de trapopgang naar de zolder mogelijk te maken. Dit betreft een bergruimte en daarmee ook geen verblijfsruimte. De dakkapel heeft een afstand van minimaal 4 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Niet valt uit te sluiten dat vanaf de zolder een (klein) deel van de buitenruimte te zien zal zijn. Een groot deel zal vanwege de hoek buiten het zicht vallen. Het college vindt dit, gezien de stedelijke omgeving en ook andere (mogelijke) bebouwing in de omgeving, acceptabel. Op grond van het Burgerlijk Wetboek is de minimale afstand van een gevelopening tot aan de erfgrans bepaald op 2 meter. De afstand van de dakkapel tot aan de erfgrans is >4 meter.

5. *De warmtepomp zal geluid produceren. Indieners vrezen door geluidsoverlast voor hun nachtrust.*
Het is juist dat warmtepompen geluid produceren. Daarom zijn er sinds 1 april 2021 normen opgenomen in het Bouwbesluit 2012. De warmtepomp voldoet hieraan. Daarnaast is de afstand van de warmtepomp tot aan de woning van indieners 6,5m en bevindt zich de overkapping daar nog tussen. De warmtepomp bevindt zich 3 meter van de achtergevel van initiatiefnemers.
6. *Voordat wordt gebouwd, moet het kadaster uitsluitel gevel over de kadastrale grenzen. Het lijkt er op dat er op terrein van indieners wordt gebouwd.*
Op basis van de bestektekening is niet de conclusie te trekken dat er op gronden van derden wordt gebouwd. Het is aan partijen onderling om tot een eventuele afspraak te komen om de grenzen door het Kadaster in te laten meten.
7. *Verzocht wordt om in overleg te treden om tot een oplossing te komen. Tot dusverre heeft een overleg niet tot resultaat geleid. Mogelijkheden voor oplossingen voor indieners zijn daarbij dat het huis gespiegeld wordt gebouwd of de aanbouw in de achtertuin van initiatiefnemers wordt gebouwd.*
Op 19 januari 2022 hebben wij een gesprek georganiseerd tussen partijen. Hierbij zijn diverse (on)mogelijkheden gewisseld, zoals het spiegelen van het huis, de aanbouw verder naar achteren, de aanbouw verlagen of zelfs het herindelen van percelen. De geschetste mogelijkheden zijn door indieners in beraad genomen, maar deze bieden voor indieners of voor initiatiefnemers geen oplossing. Er is daarom verzocht om de zienswijze in behandeling te nemen en een besluit te nemen op de aanvraag.

Ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing worden de volgende zienswijzen naar voren gebracht.

8. *Een belangrijke beleidskeuze van de Provincie Overijssel is dat er sprake moet zijn van goed en plezierig wonen. Dat moet ook gelden voor indieners. Deze woning beïnvloed het goed en plezierig wonen ernstig nadelig.*
Dit oordeel deelt het college niet. Uiteraard geldt een goed woon- en leefklimaat voor een ieder, dus ook voor indieners. Het is aannemelijk dat indieners gevolgen ondervinden van een woning naast hun eigen woning. Deze zijn naar het oordeel van het college echter niet 'ernstig nadelig'. Daarnaast vallen door de realisatie van deze woning bedrijfsactiviteiten die op het terrein plaats (kunnen) vinden weg. Een extra woning in een woonwijk in binnenstedelijk gebied is daarnaast niet van dien aard dat de woonomgeving enorm wijzigt en de eventuele overlast daardoor enorm toeneemt.
9. *Er moeten op het terrein van initiatiefnemer afgerond 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er wordt er 1 gerealiseerd. Aangezien het terrein op dit moment als parkeerterrein voor de buurt wordt gebruikt, vraagt indiener zich af of wordt voldaan aan 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.*
Op basis van normen is voor deze vrijstaande woning 1,7 parkeerplaats benodigd, waarvan 0,3 voor bezoekers. 1,4 pp is voor eigen gebruik. Op eigen terrein wordt één parkeerplaats aangelegd. In de huidige situatie is er sprake van een uitweg met een breedte van ruim 9 meter. Na realisatie van de woning is de uitweg 4 meter. Dit betekent dat er een parkeerplaats in de openbare ruimte wordt gecreëerd. De realisatie van de woning zorgt daarmee niet voor extra parkeerdruk. Dat er op het terrein 1, soms 2 en incidenteel 3 auto's staan van buurtgenoten, betekent niet dat er in de openbare ruimte niet voldoende parkeerplaatsen zijn. Daarnaast is het mogelijk middels het hek het terrein per direct af te sluiten. Er is geen sprake van een openbaar karakter.

Welstand

Gedurende het traject zijn de uitgebrachte adviezen van de stadsbouwmeester aan indiener toegezonden. Op 23 februari 2022 heeft indiener de ingediende zienswijze aangevuld met zienswijzen over het advies van de stadsbouwmeester.

- 10. De aanbouw van de woning zou verder naar achteren moeten worden gebouwd, omdat andere woningen in de straat dat ook hebben. Dat zou meer in één lijn moeten in plaats van plaatsing her en der.*

Voor dit argument is geen criterium uit de welstandsnota van toepassing. Daarnaast moet bij de beoordeling van dergelijke criteria ook de ruimte die het bestemmingsplan biedt worden afgewogen en de inperking die welstand daar op mag zijn. Bij woonhuizen in de straat met de bestemming wonen, is opgenomen dat aan- en uitbouwen 2,5m achter de voorgevel moeten zijn gelegen. Voor zover woningen in de straat op dit moment geen aanbouwen hebben, is een aanbouw mogelijk. Het gevraagde bouwplan heeft de aanbouw op een afstand van 3 meter van de voorgevel.

- 11. Het dak van de te bouwen woning loopt precies andersom dan de meeste woningen in de straat.*

In de straat zijn diverse kapvormen aanwezig. Zadeldaken, schilddaken, mansardedaken en samengestelde daken. En ook zowel parallel als haaks op de straat. Het dak van de te bouwen woning is, net als de naastgelegen woning op nummer 30, een schilddak, haaks op de straat.

- 12. Het Oversticht heeft geen aandacht geschonken aan het gevolg van de licht- en zoninval bij de woning van indieners. Indieners komen tussen muren te zitten waardoor een groot deel van de lichtinval zal wegvallen door de hoogte en situering van de woning.*

De beoordeling door de stadsbouwmeester gaat over het voorliggende plan in relatie tot de omgeving. De ruimtelijke gevolgen van een bouwplan, in dit geval de vermindering van lichtinval, zijn voor de Stadsbouwmeester een gegeven en kunnen niet worden betrokken in de advisering.

- 13. Indieners komen tot de conclusie dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en zijn van mening dat het ingediende plan in strijd is met de redelijke eisen van welstand.*

Zie de beantwoording onder punt 12. Daarnaast merkt het college nog het volgende op. Uit jurisprudentie blijkt dat, tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de indiener gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Daarbij is van belang dat een welstandsnota criteria kan bevatten die zich naar hun aard beter lenen voor beoordeling door een deskundige dan voor beoordeling door een aanvrager of derde-belanghebbende. Naar het oordeel van het college bevatten de uitgebrachte adviezen geen gebreken en kan het college deze adviezen aan het besluit ten grondslag leggen. Voor zover de beoordeling al gemotiveerd wordt bestreden, leidt die motivering niet tot een ander oordeel.

Conclusie: de ingediende zienswijzen leiden niet tot het aanpassen van het plan of een besluit in afwijking van het ontwerpbesluit.

10 maart 2022
S.W.A. Prinsen