

behoort bij vergunningaanvraag
H2- waabo-2014-0089

nummer d.d.

178 2014.4071

15 NOV. 2016

Responsnota op zienswijzen

C.M. Stronkman — Groenestraat 5, 6911 KV Pannerden

<i>opmerking</i>	<i>overweging</i>	<i>verwerking</i>
1. Uitzicht Het bijgebouw is zeer nadelig voor reclamant. Het staat 2,5 meter van de erfgrans en neemt al het uitzicht weg dat reclamant had.	In het ruimtelijk ordeningsrecht bestaat geen recht tot het handhaven van bestaande zichtlijnen over eigendommen van derden. Het burendrecht beschermt burend bij bouwplannen die rechtstreeks uitzicht/inkijk op belendende percelen/panden hebben. Artikel 5:50 BW bevat een duidelijk en eenvoudig toe te passen norm. De norm is dat ten minste 2 meter uit de erfgrans gebouwd moet worden, indien er sprake is van rechtstreeks uitzicht op het erf van de naburige percelen/panden. Het bijgebouw staat 2,50 meter van de erfgrans van reclamant. Daarmee wordt voldaan aan de norm uit artikel 5:50 BW.	De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.
2. Waardedaland effect Belemmering van het uitzicht heeft een waardedaland effect op de onroerende zaak van reclamant. Hij behoudt zich het recht voor om zijn (plan)schade te verhalen.	Indien reclamant van mening is dat hij in een planologisch nadeliger positie komt, dan staat het hem vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Over de inwilliging van een dergelijk verzoek kan op voorhand geen enkele uitspraak worden gedaan. De planschadeprocedure is een op zichzelf staande procedure met eigen voorwaarden en rechtsmiddelen.	De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.
3. Geen goede ruimtelijke onderbouwing Geen onderbouwing waarom er van het bouwvlak mag worden afgeweken. Enkel gesteld fraaiere uitzicht op het terrein doordat andere bijgebouwen dienen te worden gesloopt.	Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan worden verleend. Voorwaarde is dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing is bij de ontwerpomgevingsvergunning gevoegd. Na toetsing van de diverse omgevingsaspecten is geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarmee is ook de onderbouwing gegeven waarom kan en mag worden afgeweken van het bouwvlak.	De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

Daarnaast betekent de projectomgevingsvergunning een win-win situatie. Doordat oude bijgebouwen worden gesloopt wordt teruggegaan in het aantal m2 aan bijgebouwen (van 363 m2 naar 240 m2). Ook ten opzichte van datgene gebouwd kan worden volgens de bouwvergunning (uit 1995) wordt teruggegaan in het aantal m2 (van 346 m2 naar 240 m2). Daarnaast wordt aangesloten bij de bestemmingen in de omgeving.

4. Welstandseisen

Voldoet het bijgebouw aan de redelijke eisen van welstand? Verzocht wordt het advies van de welstandscommissie aan advocaat te doen toekomen. Bezwaar tegen raam van bijgebouw dat direct zicht geeft op tuin van reclamant. Verzocht wordt minstens de ramen blinderen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) toetst aan de redelijke eisen van welstand. Zij is tot de conclusie gekomen dat er geen weigeringsgrond is en heeft op 4 december 2014 positief geadviseerd door middel van een stempeladvies. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het in twijfel brengen van dat advies.

De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

Voor wat betreft het bezwaar tegen het raam van het bijgebouw dat direct zicht geeft op de tuin van reclamant wordt verwezen naar de beantwoording onder 1. Daar wordt het volgende aan toegevoegd. Nu wordt voldaan aan de norm uit artikel 5:50 BW is er geen aanleiding tot het blinderen of verwijderen van de ramen in het bijgebouw.

5. Huisgebondenbedrijf

Opslag van materialen voor een klusbedrijf valt niet onder categorie 1 van de staat van Bedrijfsactiviteiten maar onder categorie 3.1 (Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout p.o. < 200m2)

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er slechts sprake is van kleinschalige opslag binnen bestaande bebouwing. Die opslag is qua aard en mate van hinder te vergelijken met bedrijven in categorie 1. De niet nader onderbouwde opvatting van reclamant dat de opslag in categorie 3.1 zou vallen geeft geen aanleiding tot een ander oordeel.

De zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp-omgevingsvergunning te wijzigen.

Reclamant vreest dat meer dan 50m² gebruikt wordt en dat er een serieus klusbedrijf wordt gevestigd. Het projectplan is vaag over de feitelijke plannen van de aanvrager voor wat betreft het gebruik.

De vrees dat meer dan 50m² wordt gebruikt ten behoeve van opslag en dat een serieus klusbedrijf wordt gevestigd vormt in deze ruimtelijke procedure geen toetsingskader. Initiatiefnemer is vrij om binnen de regels van het bestemmingsplan en de voorschriften van de projectomgevingsvergunning een bedrijf aan huis uit te oefenen. Als volgens reclamant niet aan bovengenoemde regels en/of voorschriften voldaan, dan staat het hem vrij om

een handhavingsverzoek in te dienen. Over de uitkomst van zo'n verzoek kan op voorhand geen enkele uitspraak worden gedaan.

