

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer: 02004917723

Aanvraag

Op 5 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een twee-onder-één-kapwoning met ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis op de locatie Libellestraat naast 5 (toekomstig 7, 7A, 9 en 9A), kadastraal bekend gemeente Beekbergen, sectie K, nummer 5030.

De aanvraag is ingediend op basis van de destijds geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht onverminderd van kracht.

Aanvrager:
[...]

De aanvraag heeft betrekking op de volgende, in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven, activiteit(en):

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);
- Planologisch strijdig gebruik (Art. 2.1 lid 1c Wabo);
- Uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 02004917723.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ontwerpbeschikking heeft van 4 februari 2025 tot en met 17 maart 2025 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzennota met de beantwoording van deze twee zienswijzen is toegevoegd als bijlage aan de vergunning.

Besluit

Gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht, **verlenen** wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Zie voor de overwegingen, de aan de activiteit verbonden voorschriften en de bij het besluit behorende stukken, de bij dit besluit gewaarmerkte bijlagen.

Apeldoorn,

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
namens hen,

het afdelingshoofd Omgevingsrecht en Vergunningen

Dit besluit is in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend.

Besluitgegevens:

Zaaknummer: 02004917723

Behandeld door:

Telefoonnummer:

Gewaarmerkte bijlagen:

- bijlage(n) met overwegingen en voorschriften:
 - o Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1a, Wabo);
 - o Planologisch afwijkend gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo);
 - o Het aanleggen en/of wijzigen van een uitweg (art. 2.2 lid 1e Wabo).
- BSL-AANVR_publiceerbareaanvraag
- BSL-AANVR_Inrit wijzigen formulier Libellestraat
- BSL-Zienswijzennota omgevingsvergunning Libellestraat naast 5 Beekbergen
- BSL-TEK_Situatie en plattegrond, gevels, doorsnede woningen
- BSL-TEK_Bijgebouw Libellestraat Beekbergen
- BSL-TEK_Bijgebouw Libellestraat-3D buitenzijde
- BSL-TEK_Bijgebouw Libellestraat-3D constructie
- BSL-TEK_Bijgebouw Libellestraat-3D doorsnede (1)
- BSL-TEK_Bijgebouw Libellestraat-3D doorsnede (2)
- BSL_Libellestraat naast 5 Beekbergen_vastgesteld_1_Ruimtelijke onderbouwing
- BSL_Libellestraat naast 5 Beekbergen_vastgesteld_1_Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing
- BSL_Begeleidend_verslag_aanvraag_omgevingsvergunning
- BSL_Voorlopig_energielabel_Rechter_woning
- BSL-BEREK_Milieuprestatieberekening_Rechter_woning
- BSL-BEREK_Milieuprestatieberekening_Linker_woning
- BSL-BEREK_Bouwbesluitberekeningen_Rechter_woning
- BSL-BEREK_Bouwbesluitberekeningen_Linker_woning
- BSL-BEREK_BENG_Rechter_woning
- BSL-BEREK_BENG_Linker_woning
- BSL-BEREK_Constructieve hoofdopzet_Libellestraat_Beekbergen
- BSL-TEK_Ontwerp constructie_Libellestraat_Beekbergen
- BSL_Begeleidend verslag aanvullingen omgevingsvergunning dd 11-7-2024
- BSL-RAP_Voorlopig_energielabel_Linker_woning
- BSL-TEK_tekeningenlijst-2023-484
- BSL-BEREK_2023-484 BER-02 Libellestraat Beekbergen
- BSL-TEK_2023-484 W-05-01 0 Funderingsoverzicht
- BSL-TEK_2023-484 W-10-01 0 Begane grondvloer
- BSL-TEK_2023-484 W-11-01 0 1ste Verdiepingsvloer
- BSL-TEK_2023-484 W-30-01 0 Dakconstructie
- BSL-TEK_2023-484 W-90-01 0 Gevelaanzichten as A C en 1
- BSL-TEK_2023-484 W-90-02 0 Gevelaanzichten as 2 t-m 5
- BSL-TEK_2023-484 W-99-01 0 Details constructie

Leges specificatie

Notabedrag (totaalleges) €

(nota volgt)

NB.

1. Gedurende een termijn van zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd kan door degene die een zienswijze heeft ingediend en door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Een beroepsprocedure schorst niet de inwerkingtreding van de beschikking.
2. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Het besluit treedt niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepsschrift moet worden ingediend bij Rechtbank Gelderland, afdeling Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzieningenrechter van de hiervoor genoemde rechtbank. Zowel voor het indienen van een beroepsschrift als voor een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1a, Wabo)

Zaaknummer: 02004917723

Behandeld door:

Telefoonnummer:

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een twee-onder-één-kapwoning met ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis op de locatie Libellestraat naast 5 (toekomstig 7, 7A, 9 en 9A) in Beekbergen.

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Beekbergen en Lieren” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’ heeft met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoog’ en ‘Waarde – Archeologie middelhoog’;
- het gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat:
 1. Op grond van artikel 4.1 geldt dat gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ enkel mogen worden gebruikt voor hetgeen onder a wordt genoemd. Voorliggend project voorziet in de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning met ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het gaat hier om reguliere woningen en er wordt aangesloten op de regeling voor beroep- en bedrijf aan huis die passend is bij een reguliere woning. Regulier wonen staat niet benoemd onder artikel 4.1.a;
 2. Op grond van artikel 4.2 geldt dat gebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Het project voorziet in de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning buiten het bouwvlak;
 3. Op grond van artikel 4.2 geldt voor bijgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter hoogte. Het bouwplan voorziet achterop het perceel in de realisatie van een bijgebouw ten behoeve van het beroep- en/of bedrijf aan huis. De goothoogte bedraagt 3,55 meter en bouwhoogte van het te bouwen bijgebouw bedraagt 7 meter.
- op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, de aanvraag tevens is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit die betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- uit de beoordeling van de activiteit “planologisch afwijkend gebruik” de conclusie getrokken kan worden dat er geen bezwaar bestaat tegen de afwijking van het bestemmingsplan;
- het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals blijkt uit het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit (welstandscommissie) van 21 januari 2025;
- het aannemelijk is dat bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden wordt voldaan aan de van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, mits voldaan wordt aan de hierna genoemde voorschriften.

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wabo, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit, mits voldaan wordt aan de hierna genoemde voorschriften.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Constructieve gegevens

Minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen de nog niet ingediende constructieve berekening(en) en tekeningen ter goedkeuring aan de Gemeente Apeldoorn, afdeling Preventie, Toetsing en Handhaving te worden voorgelegd. Hierbij dient aannemelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan de eisen uit afdelingen 2.1 en 2.2 van het Bouwbesluit 2012. Dat betekent onder meer dat uit de nog in te dienen stukken moet blijken dat de uiterste grenstoestand van de bouwconstructies bij fundamentele belasting combinaties en bijzondere belasting combinaties niet worden overschreden. Wij verzoeken u de bedoelde gegevens en bescheiden, geaccordeerd door de coördinerend constructeur, zoveel mogelijk digitaal aan te leveren via omgevingsvergunning@apeldoorn.nl onder vermelding van het registratienummer 02004917723.

- In het bijzonder dient nog te worden voorgelegd:
 - de rapportage van het grondonderzoek en de berekening van de geotechnische draagkracht
 - de constructieve overzichten inclusief principedetails en de statische hoofdberekening van het bouwplan
 - de uitvoeringstekeningen en -berekeningen van de in het werk te realiseren constructie-onderdelenHet bevoegd gezag (de bouwinspecteur) kan naast de hier genoemde documenten aanvullende gegevens opvragen om te komen tot een gerechtvaardigd vertrouwen.
- Bij het toepassen van een voorziening voor infiltratie hemelwater op eigen terrein (bijv. infiltratiekratten) moet men rekening houden met het invloedsgebied van een fundering op staal. De voorziening mag niet in dat invloedsgebied (ca. 5 x de breedte van de fundering strook) worden geplaatst, tenzij door de constructeur is aangetoond dat het verminderde draagvermogen niet leidt tot zettingen en/of bezwijken van de fundering.

Archeologie

Voorafgaand aan de geplande werkzaamheden dient een vervolgonderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek dient conform het goedgekeurde Programma van Eisen met datum 11-12-2024 te worden uitgevoerd.

Aandachtspunten

Aan de activiteit zijn de volgende aandachtspunten verbonden:

Beoordeling bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw/ bestemmingswijziging. Aangezien de sterk verhoogde gehalten voorkomen in een bodemvolume van minder dan 25 m³, is er sprake van een wel toelaatbare bodemkwaliteit en is er geen noodzaak of plicht tot het saneren van deze bodemverontreiniging.

Advies

Sanering van de bodemverontreiniging mag ook vrijwillig worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld om de locatie geschikt te maken voor het toekomstig gebruik, het gericht wegnemen van een bodemverontreiniging of in het kader van aankoop of verkoop van een terrein. Ook dan gelden de regels uit de milieubelastende activiteit saneren en graven.

Aantreffen verdachte stoffen tijdens werkzaamheden

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een bodemonderzoek een steekproef betreft. Wanneer tijdens grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, dan bent u verplicht dit onmiddellijk te melden bij de gemeente of de OD Veluwe en het werk op de betreffende plaats stil te leggen. In overleg met u zullen dan verdere afspraken worden gemaakt.

Grondverzet

Wanneer grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zonder meer toegestaan om deze elders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit activiteiten leefomgeving (bal). De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.

Afvoergrond

Vrijkomende grond kan vrij binnen de locatie c.q. het plangebied worden toegepast (indien licht tot matig verontreinigd). Wanneer dit niet mogelijk is kan vrijkomende grond worden afgevoerd.

Particulieren kunnen kleine hoeveelheden af te voeren grond brengen naar een afvalbrengstation.

Bedrijven en particulieren met grote hoeveelheden grond kunnen deze afvoeren naar een grondbank.

Aanvoergrond

Van elders aan te voeren grond voor toepassing, ophoging of aanvulling van het betreffende terrein dient van vergelijkbare of betere kwaliteit te zijn als de ter plaatse aanwezige grond. Hiertoe moet de aan te voeren grond zijn voorzien zijn van bewijsmiddel conform het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit activiteiten leefomgeving (bal). Vanaf 1 januari 2024 meldt u bodemactiviteiten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en niet meer via het Meldpunt Bodemkwaliteit.

PFAS

Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van grond en baggerspecie.

Lozen en onttrekken van grondwater

Wanneer het voor de grondwerkzaamheden noodzakelijk is dat grondwater moet worden onttrokken en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag. Bij verhoogde gehalten aan bepaalde stoffen in het grondwater kunnen mogelijk aanvullende eisen gesteld worden aan de onttrekking en/of lozing van het water.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Planologisch afwijkend gebruik (art. 2.1, lid 1c, Wabo)

Zaaknummer: 02004917723

Behandeld door:

Telefoonnummer:

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een twee-onder-één-kapwoning met ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis op de locatie Libellestraat naast 5 (toekomstig 7, 7A, 9 en 9A) in Beekbergen.

In overweging nemende dat:

- het perceel waarop de activiteit zal worden uitgevoerd, ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan “Beekbergen en Lieren” geldt;
- het perceel volgens dit bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’ heeft met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoog’ en ‘Waarde – Archeologie middelhoog’;
- het gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, omdat:
 1. Op grond van artikel 4.1 geldt dat gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ enkel mogen worden gebruikt voor hetgeen onder a wordt genoemd. Voorliggend project voorziet in de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning met ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het gaat hier om reguliere woningen en er wordt aangesloten op de regeling voor beroep- en bedrijf aan huis die passend is bij een reguliere woning. Regulier wonen staat niet benoemd onder artikel 4.1.a;
 2. Op grond van artikel 4.2 geldt dat gebouwen en overkappingen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak. Het project voorziet in de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning buiten het bouwvlak;
 3. Op grond van artikel 4.2 geldt voor bijgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter hoogte. Het bouwplan voorziet achterop het perceel in de realisatie van een bijgebouw ten behoeve van het beroep- en/of bedrijf aan huis. De goothoogte bedraagt 3,55 meter en bouwhoogte van het te bouwen bijgebouw bedraagt 7 meter.
- op grond van artikel 2.10, lid 2, van de Wabo, de aanvraag tevens is aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit die betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.12, lid 1a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het afwijkend gebruik vergunning kan worden verleend, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- het beoogde gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage bijgevoegd en in die vorm onderdeel van deze overwegingen;
- voor de afwijking van het bestemmingsplan geen specifieke verklaring van geen bedenkingen vereist is aangezien de afwijking valt onder de door de gemeenteraad aangewezen categorieën gevallen.

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de Wabo en het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit.

Aan de activiteit zijn geen voorschriften verbonden.

Bijlage met overwegingen en voorschriften behorende bij de activiteit:

Een uitrit te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (art. 2.2, lid 1e, Wabo)

Zaaknummer: 02004917723
Behandeld door:
Telefoonnummer:

Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van een twee-onder-één-kapwoning met ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis op de locatie Libellestraat naast 5 (toekomstig 7, 7A, 9 en 9A) in Beekbergen.

In de Algemene plaatselijke verordening (APV) is in artikel 2.12 een regeling opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning een uitrit te maken en/of te veranderen. De regeling dient ter bescherming van de bruikbaarheid van de weg, de verkeersveiligheid en de waarden van stads- en dorpsschoon. Ter uitvoering van bovenstaande maatstaven heeft het college de Beleidsregel Uitwegen 2023 vastgesteld, welke dient als toetsingskader voor vergunningaanvragen.

Een vergunning kan geweigerd worden, dan wel onder voorschriften verleend worden, in het belang van:

- de bruikbaarheid van de weg;
- het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de aangevraagde uitrit voldoet aan de vastgestelde beleidsregel en dat er geen sprake is van aantasting van bruikbaarheid van de weg, verkeersveiligheid of waarden van stads- en dorpsschoon.

Conclusie: Uitgaande van de overwegingen en gelet op het bepaalde in artikel 2.12 van de APV, bestaat er geen bezwaar tegen het uitvoeren van deze activiteit.

Voorschriften

Aan de activiteit zijn de volgende voorschriften verbonden:

- De werkzaamheden worden door gemeente Apeldoorn uitgevoerd;
- De kosten voor deze werkzaamheden komen voor rekening van de aanvrager.
- Binnenkort ontvangt u een prijsopgave voor het aanleggen van de uitrit.
- De werkzaamheden worden niet eerder uitgevoerd dan wanneer u heeft ingestemd met deze prijsopgave en wanneer de vergunning onherroepelijk is.

Zienswijzennota

behorende bij de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o Wabo voor Libellestraat naast 5, Beekbergen

1 Inleiding

- a. De onderhavige omgevingsvergunning betreft de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning met daarbij ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis op de locatie Libellestraat naast 5 in Beekbergen. Het geldende bestemmingsplan 'Beekbergen en Lieren' laat de realisatie van het project niet toe.
- b. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
- d. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.
- e. Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de 'Notitie Procedure inzake verklaring van geen bedenkingen Wabo' vastgesteld. In deze notitie heeft de gemeenteraad de categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.
- f. De hoofdcategorie betreft projecten in binnen- en buitenstedelijk gebied waarvoor reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, beleidsnotities, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader bestaat dat is vastgesteld door de raad.
- g. Voor het bestaand stedelijk gebied en de dorpen geldt de aanvullende voorwaarde dat sprake moet zijn van één of meer van de in de notitie genoemde specifieke categorieën van projecten.
- h. Het project om een twee-onder-één-kapwoning met daarbij ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is een project waarvoor de gemeenteraad al een ruimtelijk kader heeft vastgesteld, nl. de Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'. In de Omgevingsvisie is de ambitie neergelegd om te komen tot vitale dorpen. De realisatie van een twee-onder-één-kapwoning met daarbij ruimte voor beroepsuitoefening en niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis zorgt ervoor dat de mix van wonen en werken, met een levendige economie op wijkniveau, die wordt nagestreefd op basis van de Omgevingsvisie wordt behaald. Daarnaast ligt het project in de dorpen en valt onder de in bedoelde notitie genoemde categorie B II. Daardoor is een verklaring van geen bedenkingen van de raad vereist.
- i. De ontwerp-omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing en overige bijbehorende stukken hebben met ingang van 4 februari 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- j. Over de ontwerp-stukken zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- k. In paragraaf 2 zijn de zienswijzen beoordeeld.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

2.1 Zienswijze A

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 februari 2025

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van zijn woning. De indiener van de zienswijze vraagt aan de gemeente om een bepaling op te nemen in de omgevingsvergunning dat een strook grond langs de perceelsgrens tussen de woning van de indiener van de zienswijze en de nieuw te bouwen twee-onder-één-kapwoning te allen tijde vrij toegankelijk blijft. De reden om dit te vragen ligt in het feit dat de woning van de indiener grotendeels op of nabij de perceelsgrens is gebouwd. Bij onderhoud aan de woning wensen zij te allen tijde vrije toegang tot hun woning vanaf het perceel waarop de twee-onder-één-kapwoning is voorzien. Voorts vraagt de indiener aan de gemeente om de initiatiefnemer te verplichten om de indiener een recht van overpad te geven, indien het voorgaande niet mogelijk is.

Beoordeling

- a. In artikel 2.22 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) is bepaald dat aan een omgevingsvergunning enkel voorschriften kunnen worden verbonden voor zover die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens artikel 2.10 tot en met 2.20 Wabo. Bij voorliggende aanvraag aan de Libellestraat naast 5 in Beekbergen is sprake van de activiteiten 'bouwen'¹, 'planologisch strijdig gebruik'² en tot slot 'het aanleggen van een uitweg'³. Er mogen dus enkel voorschriften worden verbonden aan de voornoemde activiteiten. De verplichting waar de indiener van de zienswijze om vraagt heeft geen relatie met één van de hiervoor genoemde activiteiten en kan dus niet worden opgenomen als voorschrift in de omgevingsvergunning.

De indiener van de zienswijze en (toekomstig) eigenaar van de woning waaraan het perceel van de indiener grenst zullen afspraken moeten maken over het betreden van het erf voor (toekomstig) onderhoud van de woning van de indiener. Verder geldt op grond van artikel 5.56 Burgerlijk Wetboek dat: *wanneer het voor het verrichten van werkzaamheden ten behoeve van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) noodzakelijk is van een andere onroerende zaak tijdelijk gebruik te maken, de eigenaar van deze zaak is gehouden dit na behoorlijke kennisgeving en tegen schadeloosstelling toe te staan, tenzij er voor deze eigenaar gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip te doen uitstellen.* Dit wordt ook wel het 'ladderrecht of steigerrecht' genoemd. (ECLI:NL:RBLIM:2018:5436). De wet voorziet hiermee op voldoende adequate wijze in het regelen van hetgeen waar de indiener om vraagt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

¹ art. 2.1 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

² art. 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

³ art. 2.2 lid 1 sub e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

2.2 Zienswijze B

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 24 februari 2025

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen het plaatsen van ramen op de verdieping van het nieuw te realiseren bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van het perceel aan de Libellestraat naast 5 in Beekbergen. De indiener is van mening dat het plaatsen van ramen in het gebouw op de verdieping leidt tot een verlies aan privacy in zijn woning en tuin. De ramen vormen volgens de indiener een ernstige inbreuk op het woongenot ter plaatse.

Beoordeling

- b. Op grond van het artikel 5.50 lid 1 Burgerlijk Wetboek geldt dat het niet is toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op het erf als hiervoor geen toestemming is gegeven. Hierbij wordt de afstand tot het naburige erf rechthoekig uit de buitenkant van de muur, daar waar het raam is geplaatst, gemeten. De zijgevels van het bijbehorend bouwwerk dat achterop staan, rechthoekig gemeten, op respectievelijk ca. 7,4 m. (noordzijde) en ca. 9,9 m. (zuidzijde) uit de perceelsgrens c.q. de grens met het naburige erf. Hiermee is het plan niet in strijd met de bepalingen uit artikel 5.50 BW.

Daarnaast zijn de ramen op de verdiepingen van het bijbehorend bouwwerk ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Hoewel deze ramen zijn gericht op de percelen van derden, en dus ook op het perceel van de indiener van de zienswijze, is het uitzicht op het perceel niet loodrecht. Op basis hiervan is geoordeeld dat de inbreuk op de privacy niet onevenredig is. Op het perceel waar wel loodrecht op wordt uitgekeken betreft de afstand tot de perceelsgrens zoals reeds aangegeven respectievelijk ca. 7,4 m en 9,9 meter. Daarvan is ook geoordeeld dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.