

Procesnota projectomgevingsvergunning

In de procesnota gaan wij in op de ingediende zienswijze. U kunt lezen of deze zienswijze zorgt voor aanpassingen in de vastgestelde projectomgevingsvergunning.

I. Procedure ontwerp-projectomgevingsvergunning Gameren, Beemstraat tussen 16 en 18

Het projectgebied ligt op de locatie 'Gameren, Beemstraat tussen 16 en 18'. De ontwerp-projectomgevingsvergunning biedt een planologisch-juridische regeling voor de bouw van één vrijstaande woning.

De ontwerp projectomgevingsvergunning "Gameren, Beemstraat tussen 16 en 18" heeft van donderdag 9 augustus 2018 t/m woensdag 19 september 2018 ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar de gemeente Zaltbommel te sturen.

II. Ingediende zienswijze / op tijd ingediend?

De volgende zienswijze is ingediend:

1. Indiener zienswijze, schriftelijke zienswijze van 19 september 2018 ontvangen op 19 september 2018, aangevuld op 3 oktober 2018, ontvangen op 4 oktober 2018.

De zienswijze is voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot en met woensdag 19 september 2018).

Wij concluderen dat de zienswijze op tijd is ingediend.

III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen

Wij hebben de ingediende zienswijze hieronder samengevat. Ook is de zienswijze van een beoordeling voorzien. Wel hebben we de volledige zienswijze bij het bepalen van ons besluit meegenomen. Ook is aangegeven of deze zienswijze leidt tot het aanpassen van het bouwplan.

De kopieën van de zienswijze en de ontwerp-projectomgevingsvergunning "Gameren, Beemstraat tussen 16 en 18" liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1, 2, 3... : zie lijst onder II

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

- : *commentaar gemeente Zaltbommel*

1. Indiener zienswijze 1

a) Het bouwplan leidt tot aantasting van het uitzicht en de privacy uit mijn woning.

- *De woning van de indiener heeft 3 vertrekken die zijn gelegen aan de (achter-)zijde van de woning en uitkijken op het perceel waar de projectomgevingsvergunning betrekking op heeft. Dit betreft een slaapkamer, de garage en de zolder. De garage en de zolder zijn geen verblijfsvertrekken en hebben slechts kleine ramen, de bouw van de nieuwe woning zal geen invloed hebben op het gebruik van deze vertrekken. De slaapkamer heeft een dubbele openslaande deur aan deze zijde. De beoogde locatie van de te realiseren woning bevindt zich op het gedeelte van het perceel dat zich in het verlengde van het perceel van de indiener bevindt. De afstand van de nieuwe woning tot de erfgrans van het perceel van de indiener bedraagt ca. 11,5 meter. De woning van de indiener is uitgebouwd tot op ca. 2 meter van diezelfde erfgrans. In totaal bedraagt de afstand tussen deze woningen dan ca. 13,5 meter. Op de erfgrans is op dit moment slechts een laag hekwerk aanwezig. Ten oosten van de slaapkamer en ten zuiden van de garage grenzen twee terrassen van de bestaande woning aan het perceel van de te realiseren woning. De initiatiefnemer heeft bij de gemeente aangegeven, op basis van de Beleidsregels buitenplanse afwijkingen, een (groene) erfafscheiding te willen plaatsen van 2 meter hoog. In de huidige situatie is het de initiatiefnemer binnen de vigerende bestemming 'Landelijk Groen' echter ook al toegestaan een erfafscheiding op te richten van 1,5 meter hoog. Het verschil tussen de hoogtes van de beoogde en de nu maximaal realiseerbare erfafscheiding is gering. Door de eveneens geringe afstand van de slaapkamerdeuren tot de erfgrans zal in beide gevallen de erfafscheiding het zicht op de nieuwe woning vanuit de slaapkamer verhinderen. Andersom komt dit de privacy in de slaapkamer ten goede. Het zelfde geldt voor de terrassen. We achten de afname van het uitzicht ten opzichte van die situatie daarom niet dermate groot dat de belangen van de indiener als onevenredig geschaad worden. Ook zijn wij van mening dat er geen sprake zal zijn van een afname van de privacy ten opzichte van de situatie zoals die op dit moment planologisch mogelijk is. Conclusie: In een druk bevolkt land – zoals Nederland – moeten ten aanzien van het ruimtegebruik keuzes worden gemaakt en valt niet aan verdichting te ontkomen. Het mag duidelijk zijn dat een eventuele verdichting wel goed moet worden afgewogen. Het is juist dat het uitzicht enigszins wordt beperkt. Wij zijn echter van mening dat door het in acht nemen van afstanden, alsmede door de aard en situering van de bebouwing ervoor is gezorgd, dat het woon- en leefmilieu van de woning van de indiener niet onevenredig wordt benadeeld.*
- *Mocht de indiener toch het idee hebben dat zijn eigendom in waarde daalt als gevolg van de projectomgevingsvergunning "Gameren, Beemstraat tussen 16 en 18", dan kan hij/zij op basis van hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om een vergoeding van planschade indienen. Het verzoek zal in dat geval door een onafhankelijke commissie getoetst worden. Voor het indienen van een planschadeverzoek geldt een legesbedrag van enkele honderden euro's. Als de planschade wordt toegekend, wordt het legesbedrag teruggestort. Voor alle duidelijkheid merken wij op dat het reageren in de zienswijze- danwel de beroepsprocedure geen voorwaarde is om voor planschade in aanmerking te komen.*

b) Het bouwplan leidt tot aantasting van de bezonning/schaduw van mijn woning

- *Het bouwplan heeft een nokhoogte van 9 meter. De afstand van deze nok tot de erfgrans is ca. 18 meter. De nieuwe woning zal als gevolg hiervan slechts een schaduw op het perceel van de indiener werpen indien de zon bij benadering uit het oosten schijnt onder een hoek van maximaal 27 graden. Pas bij een hoek van minder dan 19 graden en zon min of meer uit het oosten, zal op het volledige*

slaapkamerraam schaduw vallen. In praktijk betekent dit dat op de peildatum 21 maart tot 9 uur 's ochtends sprake kan zijn van een volledige schaduw op het slaapkamerraam en tussen 9 en 10 uur 's ochtends sprake van enige schaduw op het perceel. Op peildatum 21 juni kan tot 9 uur 's ochtends sprake zijn van enige schaduw op het perceel. Van een volledige schaduw op het slaapkamerraam is op deze peildatum geen sprake. Op peildatum 21 december kan tot 11 uur 's ochtends sprake zijn van een significante schaduw op het perceel (en het slaapkamerraam). Het aantal 'Mooi-weerdagen' met veel direct zonlicht, is in de wintermaanden is gemiddeld slechts 1 à 2 dagen per maand (bron: www.KNMI.nl). Wij concluderen daarom dat in de ochtenduren sprake kan zijn van enige vermindering van bezonning op het perceel en de woning van de indiener. Deze vermindering is echter niet dermate groot dat de belangen van de indiener onevenredig worden aangetast.

- c) Bovenstaande bezwaren zouden kunnen verergeren omdat in een later stadium zonder vergunning bijgebouwen geplaatst kunnen worden

- *Bij dit plan is geen sprake van een bestemmingsplan maar van een projectomgevingsvergunning. Eén van de verschillen tussen deze procedures is dat de onderliggende bestemming van het perceel niet gewijzigd wordt. Er wordt slechts beoogd een afwijking van vigerende bestemmingsplan mogelijk te maken ten behoeve van het ingediende bouwplan. De bestemming 'Landelijk Groen' uit het onderliggende bestemmingsplan blijft dus gehandhaafd. Binnen deze bestemming zijn geen vergunningsvrije bouwwerken toegestaan.*

Toch is het op basis van de Beleidsregels buitenplanse afwijkingen mogelijk om tot maximaal 204 m² aan bijbehorende bouwwerken op te richten op de gronden die zich tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn bevinden. Voor het bouwen van maximaal dit oppervlak aan bijbehorende bouwwerken kan later een separate vergunning worden aangevraagd. Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 6 meter. Indien de initiatiefnemer ervoor kiest om later alsnog een vergunning aan te vragen ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk en indien dit bouwwerk wordt gerealiseerd in de directe nabijheid van de woning van de indiener, kunnen zijn belangen alsnog significant worden aangetast. Omdat echter een vergunning vereist is voor deze bijbehorende bouwwerken, kan de indiener ook bezwaar maken tegen deze vergunning.

Conclusie

De zienswijze nemen wij niet over.

Bijlagen bij nota:

- Zienswijze (kopieën)
- Overzicht NAW-gegevens indieners zienswijze (vertrouwelijk)