

Nota beantwoording van zienswijzen
ontwerp-omgevingsvergunning “Zwaansweg 2b” in Kedichem

Gemeente Leerdam
Afdeling Beleid
Maart 2017

Versie 2

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft tijdens zijn vergadering van 25 oktober 2016 besloten om de planologische procedure op te starten voor het gebruiken en het verbouwen van een voormalig bedrijfsgebouw in een woning op het perceel Zwaansweg 2b in Kedichem.

De ontwerpomgevingsvergunning, inclusief de bijbehorende stukken, heeft vanaf 10 november tot en met 22 december 2016 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen, via www.ruimtelijkeplannen.nl en in het gemeentehuis. Van deze terinzagelegging is vooraf melding gemaakt in de Staatscourant en in het elektronisch gemeentelijk blad. Daarbij is de mededeling gedaan dat iedereen gedurende genoemde periode schriftelijke of mondelinge zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunning in kon dienen bij genoemd college.

Zienswijzen

Binnen de zienswijzentermijn zijn er vier zienswijzen ingediend. Deze worden met de letters A, B, C en D aangegeven. Om privacy redenen zijn deze namen niet in het zienswijzenrapport opgenomen. Hierbij wordt verwezen naar de Wet bescherming persoonsgegevens.

Zienswijze A

Ingediend door: "A"

Ontvangen op 20 december 2016, ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

a. Reden aankoop eigen woning versus het wijzigen van de bestemming in Wonen

Verzoeker heeft in februari 2016 zijn woning gekocht vanwege de natuurlijke ligging, de rust en ruimtelijke beleving van de plek. Zij waren niet op de hoogte van het plan om het bestemmingsplan voor Zwaansweg 2b te wijzigen. Met de uiterlijke kenmerken van de verbouwing tot woning heeft verzoeker geen probleem, maar het plan om aan de schuur een woonbestemming te geven betekent een geheel andere beleving van de plek. Verzoeker vraagt om informatie over de huidige bestemming (Wonen); in welk stadium de procedure nu zit en waar het indienen van een zienswijze nog toe dient.

b. Recht van overpad

Verzoeker vraagt om informatie over het recht van overpad. Volgens verzoekers was hier in het gesprek van 19 december 2016 nog onduidelijkheid over.

c. Caravan, intimiderend gedrag en reden zienswijze

Verzoeker geeft aan onverwacht geconfronteerd te zijn met een grote caravan op het terrein en met het gegeven dat de eigenaar hier de komende jaren in wil gaan wonen tot het moment dat de gewenste woning klaar voor bewoning is. Het is niet gelukt om in goed overleg tot een werkbare situatie te komen in verband met intimiderend gedrag van de eigenaar. Het is logisch dat een ieder opkomt voor zijn of haar eigen belangen, maar het belang van de een mag niet op deze manier prevaleren boven dat van de ander. Daarom heeft verzoeker er uiteindelijk voor gekozen om een zienswijze in te dienen. Verzoeker heeft bewust voor die locatie gekozen en wil graag in harmonie met de burens samenleven.

d. Nader onderzoek waardedaling

Het is verzoeker (nog) niet duidelijk of de waarde van zijn perceel daalt door het veranderen van de bestemming. Verzoeker wil graag nog tijd hebben om dit nader te onderzoeken.

Reactie college

a. Reden aankoop eigen woning versus het wijzigen van de bestemming in Wonen

Bestemmingsplan "Kedichem-dorp"

Ter plaatse van het perceel van het voormalige bedrijfsgebouw en de omliggende bebouwing geldt het bestemmingsplan "Kedichem-dorp" (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 april 2010). Volgens dit bestemmingsplan is de bestemming "Wonen" met de aanduiding "vrijstaand" van toepassing. In artikel 9 van dit bestemmingsplan staan de gebruiks- en bouwvoorschriften van de bestemming Wonen.

Het vorenstaande betekent dat het perceel gebruikt mag worden voor woondoeleinden. De strijdigheid bestaat er onder andere uit dat het aantal woningen welke ten tijde van de bestemmingsplanvaststelling uit 2010 niet mag toenemen. Het bouwplan voorziet in een toename van een woning.

Uit de ruimtelijke onderbouwing van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerp-omgevingsvergunning zelf blijkt dat het beoogde gebruik/verbouw van het gebouw in c.q. tot woning strijdig is met artikel 9 van genoemd bestemmingsplan.

Aanvraag om een omgevingsvergunning; proces

De eigenaar heeft in 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend; om het voormalige bedrijfsgebouw te mogen gebruiken en te kunnen verbouwen tot een woning. Wij zijn bevoegd om door middel van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen; er wordt dan eenmalig afgeweken van de strijdigheden van het bestemmingsplan "Kedichem-dorp".

Indien een activiteit niet in strijd is met het ruimtelijke beleid, dan wordt planologische medewerking verleend. Uit de ingediende stukken blijkt dat de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening omvat alle omgevingsfactoren (van publieke aard, bijvoorbeeld water, lucht, bodem, stedenbouw etc). De gemeente heeft de plicht om deze aspecten af te wegen in het besluitvormingsproces. Niet het individuele belang van een aanvrager of van een omwonende (niet in die zin dat dit kan leiden tot een weigering).

Daarom is ingestemd met de ontwerp-omgevingsvergunning en is de zienswijzenprocedure gestart. Dit geldt hier te meer omdat de gemeenteraad in 2010 al besloten heeft om dat voor dergelijke activiteiten een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (dus ruimtelijk inpasbaar).

Geschiedenis

Vanaf 2007 zijn partijen bezig met een andere invulling van het perceel. Een eerdere bouwaanvraag voor het bouwen van een woning naast het betreffende bedrijfsgebouw (dus niet ter vervanging van) hebben wij destijds afgewezen in verband met stedenbouw.

In onze – openbare - vergadering van 9 juni 2015 hebben wij desgevraagd, onder voorwaarden, besloten planologische medewerking te verlenen aan de beoogde gebruikswijziging en beoogde verbouwing tot woning.

De huidige eigenaar heeft op 21 september 2015 de betreffende aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag is op 30 september 2015 bekendgemaakt.

Conclusie

Verzoeker had voor de aankoop kunnen weten dat het plannen waren voor een andere invulling van het perceel.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

b. Recht van overpad

In het gesprek van 19 december 2016 is de bijlage van de ruimtelijke onderbouwing genoemd; dat bezoekers ook gebruik mogen maken van het recht van overpad. Het pad wordt al sinds jaar en dag door de verschillende bezoekers van het gebouw bezocht. Dit gebruik – en nu qua wonen- kan gecontinueerd worden.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

c. Caravan, intimiderend gedrag en reden zienswijze

De melding van de illegaal geplaatste caravan is doorgegeven aan de omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, afdeling handhaving. Dit is een afzonderlijke proces en laten de gemeente hier buiten beschouwing.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

d. Nader onderzoek waardedaling

Verzoeker vraagt om tijd om onderzoek te kunnen verrichten naar de eventuele waardedaling van zijn perceel. Het is niet toegestaan om een verzoeker extra tijd te geven om onderzoek te verrichten naar omstandigheden die formeel juridisch los staan van deze zaak.

Voor een verzoek om een tegemoetkoming in planschade kan verzoeker separaat een verzoek indienen. Overigens lijkt van enige toekenning hiervan geen sprake te kunnen zijn, omdat de ontwikkeling voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van de woning door verzoeker.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze B

Ingediend door: "B"

Ontvangen op 20 december 2016, ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

a.

Wat is de reden om planologische medewerking te verlenen, terwijl er strijd is met artikel 9.2.1, dus b van het bestemmingsplan "Kedichem-Dorp".

Verzoeker vraagt waarom de gemeente deze aanvraag in gang zet, ondanks dat de aanvraag in strijd is met 9.2.1. sub b van het bestemmingsplan, gezien het overaanbod aan te koop staande woningen, bouwlocaties en dat Zwaansweg 2b ook niet als bouwlocatie is genoemd in het betreffende bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om Zwaansweg als bouwlocatie te ontwikkelen. Verzoeker verzoekt dit artikellid te handhaven.

b.

Waarom heeft de gemeente het woord "PAND" in de aanvraag niet gespecificeerd?

Verzoeker stelt dat door het beter omschrijven van de aanvraag dat de verschillen en obstakels qua begrenzing en qua omvang al eerder aan het licht waren gekomen.

c.

Waarom worden de strijdigheden van het bestemmingsplan selectief aangehaald en wordt er niet letterlijk verwezen naar de wettelijk ontoelaatbare afstand van de huidige zijgevel van de fruitschuur.

Verzoeker stelt dat de achtergevel van de beoogde woning met een lengte van 14.50 meter tegen de erfgrens en tegen de huidige achtertuinen van de achterburen ligt. Verzoeker wenst een afstand van drie meter. Temeer ook omdat in de achtergevel drie ramen zitten en op de eerste verdieping van de achtergevel, drie dakkapellen. Er is sprake van inbreuk op de privacy en rust.

d.

Waarom wordt artikel 9.3 niet gehandhaafd?

Verzoeker stelt dat er volgens artikel 9.3 van het bestemmingsplan niet mag worden gewoond in een bijgebouw. Verzoeker vraagt om de handhaving hiervan.

e.

Fruitschuur is te groot voor de omgeving om zomaar om te zetten in een woning.

Volgens verzoeker is de fruitschuur te groot voor de omgeving om zomaar om te zetten in een woning.

f.

De beslissing van de welstandscommissie is onjuist.

Volgens verzoeker had de welstandscommissie op basis van de staat van de schuur een andere beslissing moeten nemen.

g.

Artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek moet gehandhaafd worden.

Zie c.

h.

Artikel 2.5.15 van de Bouwverordening moet gehandhaafd worden.

Volgens verzoeker moet er bij de achtergevel een minimale diepte van 5 meter aan erf gerealiseerd worden.

i.

Verwezen wordt naar een eerdere aanvraag (in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor heel Kedichem dorp) voor deze locatie.

Verzoeker stelt dat er eerder al een aanvraag voor deze locatie is gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar een zienswijze Kedichem van februari 2010. De gemeente heeft destijds een aantal regels opgelegd die nu in deze ontwerpfase zouden worden overschreden. Verzoeker vraagt om ook hier met deze regels rekening te houden (erf, stedenbouw, voorgevelrooilijnen).

j.

Waardevermindering

Verzoeker stelt dat er sprake is van een aanzienlijke waardevermindering van de woningen van de Cornelis Verheuveldstraat. Het indienen van een planschade is derhalve niet ondenkbaar.

k.

Juiste parkeerdruk

Verzoeker stelt dat de fruitschuur uitsluitend bereikbaar is door een recht van overpad voor de eigenaar, alle anderen mogen geen gebruik maken van het pad. De motorvoertuigen van bezoekers moeten daarom op de Zwaansweg worden geparkeerd. De gemeente heeft deze parkeerdruk op de Zwaansweg nog niet in kaart gebracht. Bij deze het verzoek de parkeerdruk te meten.

l.

Waarom medewerking verlenen, als de nadelen van vele bewoners in het gedrang komen?

Wat is de intentie van de gemeente om zoveel wettelijke regels te willen gaan overschrijden waardoor de vrijheid en privacy van vele bewoners in het gedrang komen en ook de waarde van hun woningen op het spel staan, ten faveure van slechts een enkel persoon?

m.

Stacaravan

Verzoeker verzoekt om handhaving ten aanzien van de geplaatste stacaravan.

n.

Voedingsbodem conflicten

De gemeente zou met het honoreren van deze aanvraag een voedingsbodem voor conflicten creëren in een gemeenschap die toch al zo klein is.

o.

Bodemonderzoek

Volgens verzoeker is het bodemonderzoek anno juni 2010 niet langer actueel in verband met de vestiging van diverse bedrijfjes en verzocht wordt om een nieuw bodemonderzoek.

p.

Flora- en faunaonderzoek

Volgens verzoeker is het faunaonderzoek niet goed en niet volledig uitgevoerd. Omdat er een verscheidenheid aan vogels, uilen, egels, salamanders, kikkers en padden leeft in deze achtertuinen, dient er op diverse tijden van het etmaal en in diverse periodes van het jaar een onderzoek uitgevoerd te worden. Met name vanwege het feit dat wij in een Natura 2000 gebied liggen zal binnen een straal van 2000 meter dit onderzoek moeten plaatsvinden om de bestaande leef structuren van beschermde diersoorten en plantensoorten te kunnen vaststellen.

Reactie college

a.

Reden planologische medewerking.

Allereerst wijst de gemeente naar A.a.

Daarnaast merkt de gemeente op dat iedereen het recht heeft om een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen en dat de overheid gehouden is om een besluit hierop te nemen; de overheid heeft hierbij een onderzoek verplichting. De overheid moet onderzoeken of de aangevraagde activiteit past in een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook bij aanvragen die in strijd zijn met bestemmingsplanvoorschriften. Onderzocht moet worden of de activiteit past in een goede ruimtelijke ordening, ook als hierbij afgeweken moet worden van de voorschriften.

Het klopt dat het geldende bestemmingsplan "Kedichem-dorp" hier zelf geen onderbouwing voor geeft; het perceel is inderdaad niet opgenomen in paragraaf 3.4 (Potentiele ontwikkelingslocaties). Dat impliceert niet dat het toestaan van één woning ter plaatse van het voormalige bedrijfsgebouw in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Vanaf 2007 laat de gemeente mee wegen dat het gaat om een andere invulling van een bedrijfslocatie; een gebruik als woning heeft de voorkeur boven een bedrijfsmatig gebruik. Een bedrijfsmatig gebruik geeft meer overlast (geluid, stank) aan de omgeving.

Het gaat hier overigens niet om het ontwikkelen van een locatie voor het bouwen van meerdere woningen; maar slecht in het transformeren van een bestaand gebouw in een woning. De verwijzing naar het geldende bestemmingsplan en de uitgangspunten hiervan kan dan ook niet gevolgd worden.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

b.

Waarom heeft de gemeente het woord "PAND" in de aanvraag niet gespecificeerd?

Het betreft een leegstaand pand welke wordt verbouwd tot woonhuis, de omschrijving dekt derhalve lading van de aanvraag. De activiteiten (bouwen en afwijken bestemmingsplan) komen in de beschikking aan bod. Het adres wordt ook genoemd, belanghebbenden worden geacht kennis te hebben van de adressering in de directe omgeving en dus welk pand/object het betreft. Uit de omschrijving 'verbouwen tot woonhuis' blijkt dat het pand vóór verbouwing geen woonhuis betreft.

c.

Waarom worden de strijdigheden van het bestemmingsplan selectief aangehaald en wordt er niet letterlijk verwezen naar de wettelijk ontoelaatbare afstand van de huidige zijgevel van de fruitschuur.

In de ontwerp-omgevingsgunning, bijlage C staat elk strijdig bestemmingsplanvoorschrift benoemd en met daaronder de motivatie waarom van de strijdigheid afgeweken kan worden. De motivatie is wel summier en wordt in de omgevingsvergunning aangevuld.

De wettelijk ontoelaatbare afstand van de huidige achterzijgevel van het voormalige bedrijfsgebouw is gebaseerd op artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: BW). Dit artikel schrijft onder andere voor dat het niet geoorloofd is, tenzij er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf, om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat het gaat over vensters of andere muuropeningen en dergelijke en niet over de achterzijgevel van een gebouw.

Het BW bevat regels van privaatrechtelijke aard (tussen burgers onderling). In het geval van een procedure zoals hier het geval is (afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan), moet de gemeente – zoals eerder aangegeven - alle bij de besluitvorming betrokken belangen meewegen. Hier vallen dan ook de privaatrechtelijke belangen van eventuele bezwaarmakenden onder. Het is echter niet zo dat alle privaatrechtelijke belemmeringen aan deze vergunningverlening in de weg kunnen staan; per situatie moet gekeken worden naar de “ernst” van de privaatrechtelijke belemmering.

De bestuursrechter hanteert de vaste lijn dat de gemeente alleen planologisch zijn medewerking kan weigeren, indien vaststaat dat de privaatrechtelijke belemmering evident is. Met andere woorden, als een bouwplan in verband met privaatrechtelijke zaken niet uitgevoerd kan worden, is de gemeente gehouden om haar publiekrechtelijke medewerking niet te verlenen. Dit komt omdat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van de activiteit. Daarom is er ook niet verwezen naar het BW; dit is in eerste instantie een kwestie van het burennrecht (de burgerlijke rechter).

Privaatrecht in deze zaak

Een privaatrechtelijke belemmering is bijvoorbeeld evident indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een bouwplan is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daar niet in hoeft te berusten. Een privaatrechtelijke belemmering kan ook evident zijn wanneer de burgerlijke rechter eerder heeft bepaald dat een plan of handeling onrechtmatig is en hinder oplevert. Enige mogelijke hinder als gevolg van het realiseren van een uitbouw of dakterras, vooral in een stedelijke omgeving, zal weer niet snel als een evidente belemmering worden gezien.

Hier is sprake van drie raamopeningen en drie dakkapellen in de achtergevel van bestaande bebouwing vlakbij de erfgrens van de erfgrens. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals aangegeven in artikel 5:50 BW. De aanvrager kan immers de ramen en de dakkapellen vast zetten en voorzien van ondoorzichtig glas.

De aanvrager heeft in het gezamenlijk overleg op 21 december 2016 verklaart om de drie dakkapellen te willen verwijderen. Daarom is na overleg met de aanvrager tot de volgende geste, voorstel gekomen.

Voorschriften:

Aan de vergunning worden voorschriften opgelegd in de geest van artikel 5:50 BW.
Raamopeningen en dakkapellen gelegen binnen een afstand van 2 meter ten opzichte van
erfgrenzen van naastgelegen buurpercelen moeten zijn afgesloten, mogen niet open kunnen en
moeten zijn voorzien van ondoorzichtig glas.

Gevolgen voor de omgevingsvergunning

**1. Aanvullende motivatie in relatie tot het afwijken van de bestemmingsplanvoorschriften;
2. voorschrift (raamopeningen binnen twee meter van de erfgrens op slot zetten en
voorzien van ondoorzichtig glas).**

d.

Waarom wordt artikel 9.3 niet gehandhaafd?

Kortheidshalve wordt verwezen naar B.a.

e.

Fruitschuur is te groot voor de omgeving om zomaar om te zetten in een woning.

Kortheidshalve wordt verwezen naar B.a.

Aanvullend merkt de gemeente op dat het hier slechts gaat om een gebruikswijziging van een gebouw dat ter plaatse al jarenlang aanwezig is. Er zijn geen klachten over het gebouw bekend. Over de maatschappelijke acceptatie van het gebouw bestaat dan ook geen twijfel.

Rest de wijziging van het gebruik. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de impact van een bedrijf op de omgeving groter is dan het wonen. Daarom - zoals eerder aangegeven – gaat de voorkeur uit naar het wonen.

Het stedenbouwkundig advies voor deze locatie dateert uit 2007 en is destijds opgevraagd naar aanleiding van de aanvraag om een bouwvergunning van de voormalige eigenaar voor het bouwen van **een bedrijfswoning naast het betreffende bedrijfsgebouw ter plaatse**. Voor dit perceel zijn er meerdere bouwplannen de revue gepasseerd; meerdere woningen en/of een bedrijfswoning erbij.

Naar aanleiding hiervan is om een stedenbouwkundig advies gevraagd. Dit advies wordt hier geciteerd: "In vergelijking met een deel van de Kerkstraat en de Lingedijk, behoort de bebouwing op deze plek niet tot de oudste delen van Kedichem. Eind 1800 heeft er op de hoek van de Zwaansweg en de Kerkstraat wel bebouwing gestaan, maar deze is op kaarten van begin 1900 niet meer zichtbaar. Hoewel het niet om het oudste deel van Kedichem gaat, betreft het hier wel een karakteristiek stuk van het dorp. De kenmerken van een boerenerf zien we ook op andere plekken. Een combinatie van een boerderij met daarbij behorende schuren en loodsen. Het geheel wordt door middel van een half-verhard pad ontsloten op de openbare weg. Van oudsher zal dit terrein hebben toebehoort aan één van de woningen aan de Kerkstraat, welke op dit moment alleen nog forse schuren achter hun woning hebben.

Het bewonen van deze plek is onder een aantal strikte voorwaarden voorstelbaar; één woning, 1 bouwlaag met kap, gelegen op de plek van de huidige schuur (dus zichtbaar vanaf Zwaansweg), architectuur op maat gemaakt voor deze plek en ontsluiting via perceel Kerkstraat 34)".

De activiteit is qua stedenbouw passend in de omgeving.

Als laatste stelt de gemeente dat verzoeker zijn stelling niet heeft onderbouwd door middel van een contra-deskundig stedenbouwkundig advies.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

f.

De beslissing van de welstandscommissie is onjuist.

Volgens artikel 2.10, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit beoordeeld naar de criteria, bedoeld in [artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet](#), tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. De welstandscommissie heeft de aanvraag beoordeeld en akkoord bevonden, de Welstandsnota 2013 ligt hieraan ten grondslag.

Het uiterlijk aanzien of de plaatsing van het bouwwerk zijn derhalve akkoord bevonden. De staat van het bouwwerk na verbouwing ook, dat is constructief aangetoond maar betreft een ander toetsingskader (er wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012).

Als laatste stelt de gemeente dat verzoeker zijn stelling niet heeft onderbouwd door middel van een contra-deskundig welstand advies.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

g.

Verzocht wordt om artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek te handhaven.

Kortheidshalve verwijst de gemeente naar B.c.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

h.

Verzocht wordt om artikel 2.5.15 Bouwverordening te handhaven.

Het bestemmingsplan “Kedichem – Dorp” bevat de bouwregels. Het bestemmingsplan voorziet in dit onderwerp.

Volgens artikel 9 van de Woningwet geldt:

1.

Voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.

2

De voorschriften van de bouwverordening blijven van toepassing indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.

Omdat er voor bebouwing voorschriften gelden in genoemd bestemmingsplan blijft de aanvullende werking van de Bouwverordening buiten toepassing.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

i.

Verwezen wordt naar een eerdere aanvraag (in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor heel Kedichem dorp) voor deze locatie.

Kortheidshalve wordt verwezen naar B.e.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.

Waardevermindering

Het staat verzoeker vrij om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeente in te dienen. Deze aanvraag kan alleen in behandeling worden genomen nadat € 500,00 is overgemaakt en nadat de vergunning onherroepelijk is geworden. De € 500,00 wordt teruggestort indien er een (gedeeltelijke) tegemoetkoming wordt toegekend.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

k.

Juiste parkeerdruk

Bij het bepalen van de parkeerdruk zijn de normen uit de Beleidsnota parkeernormen van de gemeente Leerdam gebruikt. Voor een vrijstaande woning wordt een norm gegeven van 1,9 parkeerplaats per woning. In het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Het is mogelijk – zoals dat voor iedereen geldt - dat initiatiefnemer incidenteel een activiteit heeft (een verjaardag, een feestje), zodat er inderdaad sprake is van meer bezoekers naar de Zwaansweg 2b. Met als gevolg meer motorvoertuigen ter plaatse. Maar dit is incidenteel en vormt geen aanleiding tot het doen van parkeeronderzoek ter plaatse.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

I.

Waarom medewerking verlenen als de nadelen van vele bewoners in het gedrang komen?

Het college heeft te besluiten op een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze wordt ingediend.

Het college is bij de beoordeling gehouden aan een algemene belangenafweging, hier in het bijzonder de goede ruimtelijke ordening. Deze toetsing is gedaan (zie de ruimtelijke onderbouwing) en hieruit is duidelijk geworden dat de beoogde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren ontbreekt daarom.

Andere aangedragen, individuele, belangen vormen in de belangenafweging geen zodanig nadeel dat de vergunning niet verleend kan worden.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

m.

Stacaravan

De melding van de geplaatste caravan is doorgegeven aan de omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, afdeling Handhaving. Dit is een afzonderlijk traject en staat buiten de behandeling van deze procedure.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

n.

Voedingsbodemb conflicten

Het college is uiteraard er geen voorstander van om conflicten te creëren; daarom is ook aan partijen de ruimte geboden om met elkaar in overleg te gaan. De gemeente heeft daarbij een soort van bemiddelende rol opgepakt. Dit heeft helaas niet geleid tot een gezamenlijk gedragen oplossing.

Het college verwijst naar de mogelijkheid van buurtbemiddeling. Wellicht dat omwonenden en/of in samenspraak met de aanvrager door middel van buurtbemiddeling toch nog tot een gezamenlijk gedragen oplossing kunnen komen.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

o.

Bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconstateerd worden dat er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die een belemmering vormen. Na uitvoering van het bodemonderzoek hebben er in het plangebied geen bodem verontreinigende werkzaamheden plaatsgevonden. Het is daarom niet aannemelijk dat de bodem na uitvoering van het bodemonderzoek alsnog verontreinigd is geraakt (zie ruimtelijke onderbouwing). Voorts hoeft voor de bouwactiviteit formeel geen onderzoek uitgevoerd te worden omdat er alleen sprake is van verbouw en de grond ter plaatse niet wordt geroerd.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

p.

Flora- en faunonderzoek

Er is sprake van een bestaand gebouw; dit gebouw wordt niet vergroot en de bouwactiviteiten vinden in pandig plaats. Het terrein is deels verhard en deels halfverhard.

De bovengenoemde omstandigheden geven voldoende aanknopingspunten om zonder onderzoek te kunnen stellen dat de FFW niet in gevaar komt.

De gemeente heeft desondanks een FFW-onderzoek laten verrichten; te weten de “Quick scan beschermde soorten” van het bureau Waardenburg bv uit Culemborg. Zie hiervoor de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. De uitkomst hiervan is vertaald in de ruimtelijke onderbouwing.

De conclusie is dat het plangebied geen betekenis heeft voor (strikt) beschermde soorten van tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Een ontheffing van de FFW wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd. Deze conclusie wordt hieronder toegelicht. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning in het kader van de Wabo betekent dat het onderdeel “handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten” niet aan de aanvraag hoeft te worden toegevoegd. Indien bomen of struiken verwijderd worden, moet dit plaats plaatsvinden tijdens een periode dat er geen vogels broeden.

Dat de FFW inmiddels is opgegaan in de Wet natuurbescherming maakt dit het verhaal niet anders; gezien de omstandigheden waar het perceel zich in verkeert.

Als laatste stelt de gemeente dat verzoeker zijn stelling niet heeft onderbouwd door middel van een contra-deskundig FFW advies.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze C

Ingediend door: "C"

Ontvangen op 21 december 2016, ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

a.

Wat is de reden om planologische medewerking te verlenen, terwijl er strijd is met artikel 9.2.1, dus b van het bestemmingsplan "Kedichem-Dorp".

Verzoeker vraagt waarom de gemeente deze aanvraag in gang zet, ondanks dat de aanvraag in strijd is met 9.2.1. sub b van het bestemmingsplan, gezien het overaanbod aan te koop staande woningen, bouwlocaties en dat Zwaansweg 2b ook niet als bouwlocatie is genoemd in het betreffende bestemmingsplan. Het is niet wenselijk om Zwaansweg als bouwlocatie te ontwikkelen. Verzoeker verzoekt dit artikellid te handhaven.

b.

Waarom heeft de gemeente het woord "PAND" in de aanvraag niet gespecificeerd?

Verzoeker stelt dat door het beter omschrijven van de aanvraag dat de verschillen en obstakels qua begrenzing en qua omvang al eerder aan het licht waren gekomen.

c.

Waarom worden de strijdigheden van het bestemmingsplan selectief aangehaald en wordt er niet letterlijk verwezen naar de wettelijk ontoelaatbare afstand van de huidige zijgevel van de fruitschuur.

Verzoeker stelt dat de achtergevel van de beoogde woning met een lengte van 14.50 meter tegen de erfgrans en tegen de huidige achtertuinen van de achterburen ligt. Verzoeker wenst een afstand van drie meter. Temeer ook omdat in de achtergevel drie ramen zitten en op de eerste verdieping van de achtergevel, drie dakkapellen. Er is sprake van inbreuk op de privacy en rust.

d.

Waarom wordt artikel 9.3 niet gehandhaafd?

Verzoeker stelt dat er volgens artikel 9.3 van het bestemmingsplan niet mag worden gewoond in een bijgebouw. Verzoeker vraagt om de handhaving hiervan.

e.

Fruitschuur is te groot voor de omgeving om zomaar om te zetten in een woning.

Volgens verzoeker is de fruitschuur te groot voor de omgeving om zomaar om te zetten in een woning.

f.

De beslissing van de welstandscommissie is onjuist.

Volgens verzoeker had de welstandscommissie op basis van de staat van de schuur een andere beslissing moeten nemen.

g.

Artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek moet gehandhaafd worden.

Zie c.

h.

Artikel 2.5.15 van de Bouwverordening moet gehandhaafd worden.

Volgens verzoeker moet er bij de achtergevel een minimale diepte van 5 meter aan erf gerealiseerd worden.

i.

Verwezen wordt naar een eerdere aanvraag (in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor heel Kedichem dorp) voor deze locatie.

Verzoeker stelt dat er eerder al een aanvraag voor deze locatie is gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar een zienswijze Kedichem van februari 2010. De gemeente heeft destijds een aantal regels opgelegd die nu in deze ontwerpfase zouden worden overschreden. Verzoeker vraagt om ook hier met deze regels rekening te houden (erf, stedenbouw, voorgevelrooilijnen).

j.

Waardevermindering

Verzoeker stelt dat er sprake is van een aanzienlijke waardevermindering van de woningen van de Cornelis Verheuveldstraat. Het indienen van een planschade is derhalve niet ondenkbaar.

k.

Juiste parkeerdruk

Verzoeker stelt dat de fruitschuur uitsluitend bereikbaar is door een recht van overpad voor de eigenaar, alle anderen mogen geen gebruik maken van het pad. De motorvoertuigen van bezoekers moeten daarom op de Zwaansweg worden geparkeerd. De gemeente heeft deze parkeerdruk op de Zwaansweg nog niet in kaart gebracht. Bij deze het verzoek de parkeerdruk te meten.

l.

Waarom medewerking verlenen, als de nadelen van vele bewoners in het gedrang komen?

Wat is de intentie van de gemeente om zoveel wettelijke regels te willen gaan overschrijden waardoor de vrijheid en privacy van vele bewoners in het gedrang komen en ook de waarde van hun woningen op het spel staan, ten faveure van slechts een enkel persoon?

m.

Stacaravan

Verzoeker verzoekt om handhaving ten aanzien van de geplaatste stacaravan.

n.

Voedingsbodem conflicten

De gemeente zou met het honoreren van deze aanvraag een voedingsbodem voor conflicten creëren in een gemeenschap die toch al zo klein is.

o.

Bodemonderzoek

Volgens verzoeker is het bodemonderzoek anno juni 2010 niet langer actueel in verband met de vestiging van diverse bedrijfjes en verzocht wordt om een nieuw bodemonderzoek.

p.

Flora- en faunaonderzoek

Volgens verzoeker is het faunaonderzoek niet goed en niet volledig uitgevoerd. Omdat er een verscheidenheid aan vogels, uilen, egels, salamanders, kikkers en padden leeft in deze achtertuinen, dient er op diverse tijden van het etmaal en in diverse periodes van het jaar een onderzoek uitgevoerd te worden. Met name vanwege het feit dat wij in een Natura 2000 gebied liggen zal binnen een straal van 2000 meter dit onderzoek moeten plaatsvinden om de bestaande leef structuren van beschermde diersoorten en plantensoorten te kunnen vaststellen.

Reactie college

a.

Reden planologische medewerking.

Allereerst wijst de gemeente naar A.a.

Daarnaast merkt de gemeente op dat iedereen het recht heeft om een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen en dat de overheid gehouden is om een besluit hierop te nemen; de overheid heeft hierbij een onderzoek verplichting. De overheid moet onderzoeken of de aangevraagde activiteit past in een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt ook bij aanvragen die in strijd zijn met bestemmingsplanvoorschriften. Onderzocht moet worden of de activiteit past in een goede ruimtelijke ordening, ook als hierbij afgeweken moet worden van de voorschriften.

Het klopt dat het geldende bestemmingsplan "Kedichem-dorp" hier zelf geen onderbouwing voor geeft; het perceel is inderdaad niet opgenomen in paragraaf 3.4 (Potentiele ontwikkelingslocaties). Dat impliceert niet dat het toestaan van één woning ter plaatse van het voormalige bedrijfsgebouw in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Vanaf 2007 laat de gemeente mee wegen dat het gaat om een andere invulling van een bedrijfslocatie; een gebruik als woning heeft de voorkeur boven een bedrijfsmatig gebruik. Een bedrijfsmatig gebruik geeft meer overlast (geluid, stank) aan de omgeving.

Het gaat hier overigens niet om het ontwikkelen van een locatie voor het bouwen van meerdere woningen; maar slecht in het transformeren van een bestaand gebouw in een woning. De verwijzing naar het geldende bestemmingsplan en de uitgangspunten hiervan kan dan ook niet gevolgd worden.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

b.

Waarom heeft de gemeente het woord "PAND" in de aanvraag niet gespecificeerd?

Het betreft een leegstaand pand welke wordt verbouwd tot woonhuis, de omschrijving dekt derhalve lading van de aanvraag. De activiteiten (bouwen en afwijken bestemmingsplan) komen in de beschikking aan bod. Het adres wordt ook genoemd, belanghebbenden worden geacht kennis te hebben van de adressering in de directe omgeving en dus welk pand/object het betreft. Uit de omschrijving 'verbouwen tot woonhuis' blijkt dat het pand vóór verbouwing geen woonhuis betreft.

c.

Waarom worden de strijdigheden van het bestemmingsplan selectief aangehaald en wordt er niet letterlijk verwezen naar de wettelijk ontoelaatbare afstand van de huidige zijgevel van de fruitschuur.

In de ontwerp-omgevingsgunning, bijlage C staat elk strijdig bestemmingsplanvoorschrift benoemd en met daaronder de motivatie waarom van de strijdigheid afgeweken kan worden. De motivatie is wel summier en wordt in de omgevingsvergunning aangevuld.

De wettelijk ontoelaatbare afstand van de huidige achterzijgevel van het voormalige bedrijfsgebouw is gebaseerd op artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: BW). Dit artikel schrijft onder andere voor dat het niet geoorloofd is, tenzij er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf, om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat het gaat over vensters of andere muuropeningen en dergelijke en niet over de achterzijgevel van een gebouw.

Het BW bevat regels van privaatrechtelijke aard (tussen burgers onderling). In het geval van een procedure zoals hier het geval is (afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan), moet de gemeente – zoals eerder aangegeven - alle bij de besluitvorming betrokken belangen meewegen. Hier vallen dan ook de privaatrechtelijke belangen van eventuele bezwaarmakenden onder. Het is echter niet zo dat alle privaatrechtelijke belemmeringen aan deze vergunningverlening in de weg kunnen staan; per situatie moet gekeken worden naar de “ernst” van de privaatrechtelijke belemmering.

De bestuursrechter hanteert de vaste lijn dat de gemeente alleen planologisch zijn medewerking kan weigeren, indien vaststaat dat de privaatrechtelijke belemmering evident is. Met andere woorden, als een bouwplan in verband met privaatrechtelijke zaken niet uitgevoerd kan worden, is de gemeente gehouden om haar publiekrechtelijke medewerking niet te verlenen. Dit komt omdat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van de activiteit. Daarom is er ook niet verwezen naar het BW; dit is in eerste instantie een kwestie van het burendrecht (de burgerlijke rechter).

Privaatrecht in deze zaak

Een privaatrechtelijke belemmering is bijvoorbeeld evident indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een bouwplan is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daar niet in hoeft te berusten. Een privaatrechtelijke belemmering kan ook evident zijn wanneer de burgerlijke rechter eerder heeft bepaald dat een plan of handeling onrechtmatig is en hinder oplevert. Enige mogelijke hinder als gevolg van het realiseren van een uitbouw of dakterras, vooral in een stedelijke omgeving, zal weer niet snel als een evidente belemmering worden gezien.

Hier is sprake van drie raamopeningen en drie dakkapellen in de achtergevel van bestaande bebouwing vlakbij de erfgrens van de erfgrens. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals aangegeven in artikel 5:50 BW. De aanvrager kan immers de ramen en de dakkapellen vast zetten en voorzien van ondoorzichtig glas.

De aanvrager heeft in het gezamenlijk overleg op 21 december 2016 verklaart om de drie dakkapellen te willen verwijderen. Daarom is na overleg met de aanvrager tot de volgende gestel, voorstel gekomen.

Voorschriften:

Aan de vergunning worden voorschriften opgelegd in de geest van artikel 5:50 BW.
Raamopeningen en dakkapellen gelegen binnen een afstand van 2 meter ten opzichte van
erfgrenzen van naastgelegen buurpercelen moeten zijn afgesloten, mogen niet open kunnen en
moeten zijn voorzien van ondoorzichtig glas.

Gevolgen voor de omgevingsvergunning

**1. Aanvullende motivatie in relatie tot het afwijken van de bestemmingsplanvoorschriften;
2. voorschrift (raamopeningen binnen twee meter van de erfgrens op slot zetten en
voorzien van ondoorzichtig glas).**

d.

Waarom wordt artikel 9.3 niet gehandhaafd?

Kortheidshalve wordt verwezen naar C.a.

e.

Fruitschuur is te groot voor de omgeving om zomaar om te zetten in een woning.

Kortheidshalve wordt verwezen naar C.a.

Aanvullend merkt de gemeente op dat het hier slechts gaat om een gebruikswijziging van een gebouw dat ter plaatse al jarenlang aanwezig is. Er zijn geen klachten over het gebouw bekend. Over de maatschappelijke acceptatie van het gebouw bestaat dan ook geen twijfel.

Rest de wijziging van het gebruik. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de impact van een bedrijf op de omgeving groter is dan het wonen. Daarom - zoals eerder aangegeven – gaat de voorkeur uit naar het wonen.

Het stedenbouwkundig advies voor deze locatie dateert uit 2007 en is destijds opgevraagd naar aanleiding van de aanvraag om een bouwvergunning van de voormalige eigenaar voor het bouwen van **een bedrijfswoning naast het betreffende bedrijfsgebouw ter plaatse**. Voor dit perceel zijn er meerdere bouwplannen de revue gepasseerd; meerdere woningen en/of een bedrijfswoning erbij.

Naar aanleiding hiervan is om een stedenbouwkundig advies gevraagd. Dit advies wordt hier geciteerd: "In vergelijking met een deel van de Kerkstraat en de Lingedijk, behoort de bebouwing op deze plek niet tot de oudste delen van Kedichem. Eind 1800 heeft er op de hoek van de Zwaansweg en de Kerkstraat wel bebouwing gestaan, maar deze is op kaarten van begin 1900 niet meer zichtbaar. Hoewel het niet om het oudste deel van Kedichem gaat, betreft het hier wel een karakteristiek stuk van het dorp. De kenmerken van een boerenerv zien we ook op andere plekken. Een combinatie van een boerderij met daarbij behorende schuren en loodsen. Het geheel wordt door middel van een half-verhard pad ontsloten op de openbare weg. Van oudsher zal dit terrein hebben toebehoort aan één van de woningen aan de Kerkstraat, welke op dit moment alleen nog forse schuren achter hun woning hebben.

Het bewonen van deze plek is onder een aantal strikte voorwaarden voorstelbaar; één woning, 1 bouwlaag met kap, gelegen op de plek van de huidige schuur (dus zichtbaar vanaf Zwaansweg), architectuur op maat gemaakt voor deze plek en ontsluiting via perceel Kerkstraat 34)".

De activiteit is qua stedenbouw passend in de omgeving.

Als laatste stelt de gemeente dat verzoeker zijn stelling niet heeft onderbouwd door middel van een contra-deskundig stedenbouwkundig advies.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

f.

De beslissing van de welstandscommissie is onjuist.

Volgens artikel 2.10, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand. Dit beoordeeld naar de criteria, bedoeld in [artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet](#), tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend. De welstandscommissie heeft de aanvraag beoordeeld en akkoord bevonden, de Welstandsnota 2013 ligt hieraan ten grondslag.

Het uiterlijk aanzien of de plaatsing van het bouwwerk zijn derhalve akkoord bevonden. De staat van het bouwwerk na verbouwing ook, dat is constructief aangetoond maar betreft een ander toetsingskader (er wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012).

Als laatste stelt de gemeente dat verzoeker zijn stelling niet heeft onderbouwd door middel van een contra-deskundig welstand advies.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

g.

Verzocht wordt om artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek te handhaven.

Kortheidshalve verwijst de gemeente naar C.c.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

h.

Verzocht wordt om artikel 2.5.15 Bouwverordening te handhaven.

Het bestemmingsplan “Kedichem – Dorp” bevat de bouwregels. Het bestemmingsplan voorziet in dit onderwerp.

Volgens artikel 9 van de Woningwet geldt:

1.

Voor zover de voorschriften van de bouwverordening niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan blijven eerstbedoelde voorschriften buiten toepassing.

2

De voorschriften van de bouwverordening blijven van toepassing indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt.

Omdat er voor bebouwing voorschriften gelden in genoemd bestemmingsplan blijft de aanvullende werking van de Bouwverordening buiten toepassing.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

i.

Verwezen wordt naar een eerdere aanvraag (in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor heel Kedichem dorp) voor deze locatie.

Kortheidshalve wordt verwezen naar C.e.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

j.

Waardevermindering

Het staat verzoeker vrij om een verzoek om een tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de gemeente in te dienen. Deze aanvraag kan alleen in behandeling worden genomen nadat € 500,00 is overgemaakt en nadat de vergunning onherroepelijk is geworden. De € 500,00 wordt teruggestort indien er een (gedeeltelijke) tegemoetkoming wordt toegekend.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

k.

Juiste parkeerdruk

Bij het bepalen van de parkeerdruk zijn de normen uit de Beleidsnota parkeernormen van de gemeente Leerdam gebruikt. Voor een vrijstaande woning wordt een norm gegeven van 1,9 parkeerplaats per woning. In het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Het is mogelijk – zoals dat voor iedereen geldt - dat initiatiefnemer incidenteel een activiteit heeft (een verjaardag, een feestje), zodat er inderdaad sprake is van meer bezoekers naar de Zwaansweg 2b. Met als gevolg meer motorvoertuigen ter plaatse. Maar dit is incidenteel en vormt geen aanleiding tot het doen van parkeeronderzoek ter plaatse.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

l.

Waarom medewerking verlenen als de nadelen van vele bewoners in het gedrang komen?

Het college heeft te besluiten op een aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze wordt ingediend.

Het college is bij de beoordeling gehouden aan een algemene belangenafweging, hier in het bijzonder de goede ruimtelijke ordening. Deze toetsing is gedaan (zie de ruimtelijke onderbouwing) en hieruit is duidelijk geworden dat de beoogde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren ontbreekt daarom.

Andere aangedragen, individuele, belangen vormen in de belangenafweging geen zodanig nadeel dat de vergunning niet verleend kan worden.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

m.

Stacaravan

De melding van de geplaatste caravan is doorgegeven aan de omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, afdeling Handhaving. Dit is een afzonderlijk traject en staat buiten de behandeling van deze procedure.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

n.

Voedingsbodem conflicten

Het college is uiteraard er geen voorstander van om conflicten te creëren; daarom is ook aan partijen de ruimte geboden om met elkaar in overleg te gaan. De gemeente heeft daarbij een soort van bemiddelende rol opgepakt. Dit heeft helaas niet geleid tot een gezamenlijk gedragen oplossing.

Het college verwijst naar de mogelijkheid van buurtbemiddeling. Wellicht dat omwonenden en/of in samenspraak met de aanvrager door middel van buurtbemiddeling toch nog tot een gezamenlijk gedragen oplossing kunnen komen.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

o.

Bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconstateerd worden dat er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn geen verontreinigingen op de locatie aangetroffen die een belemmering vormen. Na uitvoering van het bodemonderzoek hebben er in het plangebied geen bodem verontreinigende werkzaamheden plaatsgevonden. Het is daarom niet aannemelijk dat de bodem na uitvoering van het bodemonderzoek alsnog verontreinigd is geraakt (zie ruimtelijke onderbouwing). Voorts hoeft voor de bouwactiviteit formeel geen onderzoek uitgevoerd te worden omdat er alleen sprake is van verbouw en de grond ter plaatse niet wordt geroerd.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

p.

Flora- en faunonderzoek

Er is sprake van een bestaand gebouw; dit gebouw wordt niet vergroot en de bouwactiviteiten vinden inpandig plaats. Het terrein is deels verhard en deels halfverhard.

De bovengenoemde omstandigheden geven voldoende aanknopingspunten om zonder onderzoek te kunnen stellen dat de FFW niet in gevaar komt.

De gemeente heeft desondanks een FFW-onderzoek laten verrichten; te weten de "Quick scan beschermde soorten" van het bureau Waardenburg bv uit Culemborg. Zie hiervoor de bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing. De uitkomst hiervan is vertaald in de ruimtelijke onderbouwing.

De conclusie is dat het plangebied geen betekenis heeft voor (strikt) beschermde soorten van tabel 2/3 van de AmvB artikel 75. Een ontheffing van de FFW wordt daarom niet noodzakelijk geacht. De werkzaamheden kunnen zonder beperkingen worden uitgevoerd. Deze conclusie wordt hieronder toegelicht. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning in het kader van de Wabo betekent dat het onderdeel "handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten" niet aan de aanvraag hoeft te worden toegevoegd. Indien bomen of struiken verwijderd worden, moet dit plaats plaatsvinden tijdens een periode dat er geen vogels broeden.

Dat de FFW inmiddels is opgegaan in de Wet natuurbescherming maakt dit het verhaal niet anders; gezien de omstandigheden waar het perceel zich in verkeert.

Als laatste stelt de gemeente dat verzoeker zijn stelling niet heeft onderbouwd door middel van een contra-deskundig FFW advies.

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze D

Ingediend door: "D"

Ontvangen op 22 december 2016, ontvankelijk.

Inhoud zienswijze

a.

Drie dakkappen op het achterdakvlak weglaten, ramen dicht en melkglas of eventueel dakramen die op minimaal 2 meter van de perceelgrens geplaatst dienen te worden.

Verzoekster merkt op dat de zienswijze niet gericht is tegen de omzetting van de fruitschuur naar / in een woning, maar tegen de drie dakkappen op het achterdakvlak in verband met de aantasting privacy in de tuin. De dakkappen lijken op minder dan 2 meter van de perceelgrens te zijn gesitueerd.

b.

Recht van overpad en het niet meer kunnen parkeren van een motorvoertuig op eigen grond door de moeder van verzoekster.

Verzoekster wijst op het recht van overpad van haar moeder. Tussen haar perceel en de toekomstige woning zijn parkeerplaatsen aangegeven. In hoeverre is dit recht van overpad bekend en meegenomen in de planvorming? Verzoekster denkt dat haar moeder straks niet meer met haar auto achter haar huis kan komen om de auto daar te parkeren (op haar eigen grond). Zeker als die ruimte die nu gearceerd is en staat omschreven als parkeerplaatsen permanent wordt gebruikt. Tevens wordt de maatvoering van die parkeerplaats gemist. Volgens verzoekster kan die ruimte niet gebruikt worden als parkeerplaats, omdat het recht van overpad van haar moeder dan in het geding komt. Verzocht wordt om de parkeerplaats op die locatie te heroverwegen.

Reactie college.

a.

Drie dakkappen op het achterdakvlak weglaten, ramen dicht en melkglas of eventueel dakramen die op minimaal 2 meter van de perceelsgrens geplaatst dienen te worden.

De wettelijk ontoelaatbare afstand van de huidige achterzijgevel van het voormalige bedrijfsgebouw is gebaseerd op artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: BW). Dit artikel schrijft onder andere voor dat het niet geoorloofd is, tenzij er toestemming is gegeven door de eigenaar van het naburige erf, om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Nadrukkelijk wordt er op gewezen dat het gaat over vensters of andere muuropeningen en dergelijke en niet over de achterzijgevel van een gebouw.

Het BW bevat regels van privaatrechtelijke aard (tussen burgers onderling). In het geval van een procedure zoals hier het geval is (afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan), moet de gemeente – zoals eerder aangegeven - alle bij de besluitvorming betrokken belangen meewegen. Hier vallen dan ook de privaatrechtelijke belangen van eventuele bezwaarmakenden onder. Het is echter niet zo dat alle privaatrechtelijke belemmeringen aan deze vergunningverlening in de weg kunnen staan; per situatie moet gekeken worden naar de "ernst" van de privaatrechtelijke belemmering.

De bestuursrechter hanteert de vaste lijn dat de gemeente alleen planologisch zijn medewerking kan weigeren, indien vaststaat dat de privaatrechtelijke belemmering evident is. Met andere woorden, als een bouwplan in verband met privaatrechtelijke zaken niet uitgevoerd kan worden, is de gemeente gehouden om haar publiekrechtelijke medewerking niet te verlenen.

Dit komt omdat de burgerlijke rechter de eerst aangewezen is om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van de activiteit. Daarom is er ook niet verwezen naar het BW; dit is in eerste instantie een kwestie van het burennrecht (de burgerlijke rechter).

Privaatrecht in deze zaak

Een privaatrechtelijke belemmering is bijvoorbeeld evident indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een bouwplan is voorzien op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daar niet in hoeft te berusten. Een privaatrechtelijke belemmering kan ook evident zijn wanneer de burgerlijke rechter eerder heeft bepaald dat een plan of handeling onrechtmatig is en hinder oplevert. Enige mogelijke hinder als gevolg van het realiseren van een uitbouw of dakterras, vooral in een stedelijke omgeving, zal weer niet snel als een evidente belemmering worden gezien.

Hier is sprake van drie raamopeningen en drie dakkapellen in de achtergevel van bestaande bebouwing vlakbij de erfgrens van de erfgrens. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering zoals aangegeven in artikel 5:50 BW. De aanvrager kan immers de ramen en de dakkapellen vast zetten en voorzien van ondoorzichtig glas.

De aanvrager heeft in een overleg op 21 december 2016 verklaart om de drie dakkapellen te willen verwijderen. Daarom is na overleg met de aanvrager tot de volgende geste, voorstel gekomen.

Voorschriften:

Aan de vergunning worden voorschriften opgelegd in de geest van artikel 5:50 BW.
Raamopeningen en dakkapellen gelegen binnen een afstand van 2 meter ten opzichte van erfgrenzen van naastgelegen buurpercelen moeten zijn afgesloten, mogen niet open kunnen en moeten zijn voorzien van ondoorzichtig glas.

Gevolgen voor de omgevingsvergunning:

1. voorschrift (raamopeningen binnen twee meter van de erfgrens op slot zetten en voorzien van ondoorzichtig glas).

b.

Recht van overpad en het niet meer kunnen parkeren van een motorvoertuig op eigen grond door de moeder van verzoekster.

Proces/machtiging

De gemeente stelt ten eerste dat het niet is toegestaan om namens uw moeder, zonder daartoe schriftelijk gemachtigd te zijn, een zienswijze in te dienen.

De schriftelijke machtiging kan achteraf worden ingediend bij de gemeente. De gemeente adviseert dit met klem, indien de moeder van verzoekster in beroep wil gaan tegen de verleende omgevingsvergunning.

Inhoud

Het recht van overpad wordt in acht genomen. De locatie van de parkeerplaats komt op een andere locatie.

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen; de vergunningstekening wordt gewijzigd.

Gevolgen voor de omgevingsvergunning:

1. voorschrift (andere locatie van de parkeerplaats).