

Omgevingsvergunning Wabo
ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°

“Waalderweg 2 Mariënveld”

Nota
Inhoud en beantwoording zienswijzen

Oost Gelre

Inleiding

Een ontwerp van de gevraagde omgevingsvergunning Wabo 'Waalderweg 2 Mariënveld', ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, heeft vanaf 10 december 2021 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, dus tot en met 20 januari 2022.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing en bijlagen was in te zien in het gemeentehuis. Voorts was het ontwerpbesluit omgevingsvergunning in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.oostgelre.nl. Het ontwerpbesluit is bekendgemaakt in de lokale kranten.

Tijdens voornoemde termijn van 6 weken kon eenieder schriftelijk een zienswijze indienen.

Tegen het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Waalderweg 2 Mariënveld' zijn een tweetal zienswijzen schriftelijk ingekomen. De twee zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingekomen. Hierbij is de datum van poststempel bepalend.

Gesprek

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft er op 6 januari 2022 een gesprek plaatsgevonden tussen bezwaarmakers, de initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de gemeente Oost Gelre.

Hiervan is een gespreksverslag opgesteld en toegezonden aan partijen. Naar aanleiding van dit gesprek is het plan Waalderweg 2 Mariënveld op punten aangepast. Naar aanleiding van deze aanpassingen is één zienswijze ingetrokken.

Beantwoording zienswijzen

In hoofdstuk 1 zijn de zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. De gemeentelijke reactie op de zienswijze is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen.

Voor de reactie is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassingen dit voor het besluit omgevingsvergunning tot gevolg heeft.

Hoofdstuk 2 bevat een overzicht van wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben plaatsgevonden. Het gaat hierbij met name om aanpassingen in het bouwplan die zijn afgesproken naar aanleiding van het gesprek van 6 januari 2022.

In het derde hoofdstuk is de algehele conclusie gegeven over de ingebrachte zienswijzen en wijzigingen.

1. Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 3 januari 2022):

Door Legal office is namens cliënt, Waalderweg 4 te Mariënveld een pro forma zienswijze ingediend welke op 3 januari 2022 door ons is ontvangen.

Op 6 januari 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen bezwaarmakers, de initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de gemeente Oost Gelre.

Hiervan is een gespreksverslag opgesteld en toegezonden aan partijen. Naar aanleiding van dit gesprek is het plan Waalderweg 2 Mariënveld op punten aangepast. Naar aanleiding van deze aanpassingen heeft Legal Office op 8 februari 2022 per e-mail laten weten dat de zienswijze wordt ingetrokken.

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 28 december 2021):

Door appellant, De Witte Rietweg 3, 7263 SJ te Mariënveld is een zienswijze ingediend welke op 28 december 2021 door ons is ontvangen.

Samenvatting zienswijzen

- a. Er wordt 'overlast' verwacht voor toekomstige bewoners: appellant is zelfstandig ondernemer en heeft een eigen auto garage aan de Witte Rietweg 3, direct tegen het beoogde appartementen-complex aan. Dit maakt de afstand tot de nieuwe appartementen dusdanig dichtbij dat, ondanks dat het garagebedrijf binnen de wettelijke milieunormen werkt, de kans aanzienlijk is dat toekomstige bewoners van mening zullen zijn dat het garagebedrijf overlast veroorzaakt. Er wordt conform de milieunormen gewerkt en is appellant op goede hand met alle burens. In dit geval zullen er echter nieuwe bewoners komen die hier anders over kunnen denken. Volgens appellant kan er geen goed woon- en leefklimaat worden gecreëerd voor de appartementen, rekening houdend met de aanwezigheid van het garagebedrijf.

Reactie: in de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning, is aandacht besteedt aan de toekomstige ontwikkelingen van het garagebedrijf van appellant en het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen cq. appartementen. Hierin is geconcludeerd dat de toekomstige ontwikkelingen van het garagebedrijf niet worden belemmerd en dat er een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen kan worden gegarandeerd. Met name het aspect 'geluid' is hiervoor nader beschreven. Nieuwe bewoners weten dat zij komen te wonen naast een bestaand garagebedrijf en dat hiervan enige overlast kan worden verwacht. Overigens zal dit zeer beperkt zijn nu het garagebedrijf zich moet houden aan de voorwaarden die behoren bij het Activiteitenbesluit die op dit garagebedrijf van toepassing is.

Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- b. Door raampartijen, balkons of een galerij aan de zijde van het perceel van appellant zal er zicht zijn in de achtertuin van appellant waardoor privacy in de achtertuin zal verdwijnen.

Reactie: de twee onder één kap woningen grenzen met de achtertuin aan de bestaande achtertuin van appellant. De appartementen komen op enige afstand van de tuin van appellant te liggen zodat directe inblik vanuit de appartementen in de achtertuin niet mogelijk zal zijn. Overigens geeft appellant aan dat deze zienswijze is opgesteld nog voordat hij de werkelijke plannen voor de ontwikkeling aan de Waalderweg 2 heeft ingezien. Hij is content met het nu voorliggende voorstel.

Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

- c. Appellant verwacht dat door de voorgenomen ontwikkeling de uitoefening van het garagebedrijf minder goed kan worden voortgezet. De voorgenomen ontwikkeling zal ontegenzeggelijk leiden tot een waardedaling van het garagebedrijf zelf, het bedrijfspand en de bijbehorende woning. Appellant verwacht dat zowel het bedrijf als de woning om die reden onverkoopbaar zal zijn, oftewel voor een dusdanig lage prijs dat dit fors financieel nadeel op zal leveren. Appellant merkt op dat het bedrijf en de locatie tevens het pensioen zijn voor appellant als zelfstandig ondernemer.

Reactie: Onverkoopbaarheid en waardedaling van een bedrijfs(pand) en woning zijn geen aspecten wat de Wet ruimtelijke ordening beoogt te weren. Onverkoopbaarheid en waardedaling zijn aspecten waarop planschade kan worden ingediend. Een verzoek om planschade kan worden ingediend binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning. Wordt er schade geleden en wordt deze toegekend dat kan hier een financiële tegemoetkoming aan worden toegekend. Wel dient appellant dit zelf aan te vragen waarbij een eigen risico geldt van 2%. Dit deel van de zienswijze zal ongegrond worden verklaard.

2. Wijzigingen t.o.v. ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Naar aanleiding van het op 6 januari 2022 plaatsgevonden gesprek tussen bezwaarmakers, de initiatiefnemer en vertegenwoordigers van de gemeente Oost Gelre zijn er wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op de uitvoering van het bouwplan zoals:

- Positie bijbehorende bouwwerken (bergingen) en aanpassing hoogte naar 2,20 m;
- De overkapping rechts naast slaapkamer e.2 van appartement e is vervallen waardoor ook het dakterras van appartement f is versmald;

Bij uitvoering van het project moet door de uitvoerende partij aandacht worden geschonken aan de riolering (van diverse percelen welke mogelijk door het bouwperceel liggen).

In de ruimtelijke onderbouwing is in hoofdstuk 2, paragraaf 2.3.3. een nieuwe inrichtingsschets opgenomen n.a.v. de gemaakte afspraken op 6 januari 2022.

3. Algehele conclusie:

De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen of toevoegen van voorschriften in het besluit omgevingsvergunning. De zienswijzen zijn dan ook ongegrond verklaard.

De ingebrachte zienswijzen geven dan ook geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Op basis van de relevante informatie en na afweging van de belangen is onze conclusie dat het te ontwikkelen bouwplan op een zorgvuldige en kwalitatief goede wijze ingepast wordt in de omgeving en er geen onevenredig nadelige effecten hiervan in de directe omgeving optreden, oftewel er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.