

Nota van zienswijzen omgevingsvergunning 'Waije 14a Neer'

Inhoud

1. Inleiding	3
Ontwerp bestemmingsplan	3
2. Ingediende zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning	3
2.1. Zienswijzen bewoners Waije 14b	3
2.1.1. Ontvankelijkheid	3
2.1.2. Inhoud van de zienswijzen	3
3. Reactie op zienswijzen ontwerp bestemmingsplan.....	4
3.1. Reactie op de zienswijzen	4
4. Ambtshalve wijzigingen besluit omgevingsvergunning	6
4.1. Toevoegen bescheiden eerdere vergunning	7
5. Conclusies	7
6. Bijlagen	7

1. Inleiding

Ontwerp bestemmingsplan

Op 29 oktober 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woning op het adres Waije 14a in Neer. De aanvrager heeft echter een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend om zijn woning iets verder weg van de perceelgrens, grenzend aan Waije 14b, te leggen. Hierdoor komt de woning echter op minder dan 3 meter van de erfgrens, grenzend aan Waije 14, te liggen. Hierdoor ontstaat strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Medewerking aan de aanvraag is mogelijk via een uitgebreide procedure omgevingsvergunning.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning Waije 14a heeft met ingang van 8 september 2022, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen (t/m 20 oktober 2022). Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Deze notitie bevat een weergave van de ingekomen zienswijzen en een standpuntbepaling naar aanleiding van die zienswijzen. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

2. Ingediende zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning

Gedurende voornoemde periode van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend door de bewoners van Waije 14b. De zienswijzen worden hierna samengevat. Een reactie op de zienswijzen en de conclusie of dit wel of geen gevolgen heeft voor het verlenen van de omgevingsvergunning, leest u in hoofdstuk 3.

2.1. Zienswijzen bewoners Waije 14b

2.1.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijzen is ontvangen op 19 oktober 2022 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijzen voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.1.2. Inhoud van de zienswijzen

1. Bescheiden ontwerp vergunning niet toegezonden

Alhoewel door indiener van de zienswijzen via de mail gevraagd, zijn geen gegevens van de woning, behorende bij de ontwerp vergunning, aangeleverd gedurende de periode van de ter inzage legging.

2. Andere locatie bijbehorend bouwwerk

Ten opzichte van de eerder verleende vergunning, wordt het bijbehorende bouwwerk nu anders gepositioneerd op het perceel. Dit is geconstateerd bij het uitzetten van het bijbehorend bouwwerk. Doordat de tekeningen niet zijn ontvangen, heeft de indiener van de zienswijzen dit niet kunnen beoordelen. De indiener vraagt zich af hoe zich dit verhoudt met de regels uit het vigerende bestemmingsplan dan wel met de overige wet- en regelgeving.

3. Peilhoogte

Uit een opmeting van de landmeter heeft de gemeente geconcludeerd dat het maaiveld van Waije 14a 30 cm lager ligt dan het maaiveld van het perceel Waije 14b. Het peil dient gemeten te worden conform de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Vanuit de gemeente is aangegeven dat wordt voorgesteld om de bovenkant van de vloer 15 cm boven het peil te leggen, zodat mogelijke wateroverlast in de woning wordt voorkomen. Dit betekent dat de gehele woning 15 cm hoger wordt dan conform het bestemmingsplan is toegestaan. Hiertegen maakt de indiener van de zienswijzen "be-

zwaar". Verder wil de indiener van de zienswijzen graag dat de bepaling van de wijze van meten van de peilhoogte beter geborgd wordt in het besluit omgevingsvergunning.

3. Reactie op zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden een reactie gegeven op de zienswijzen

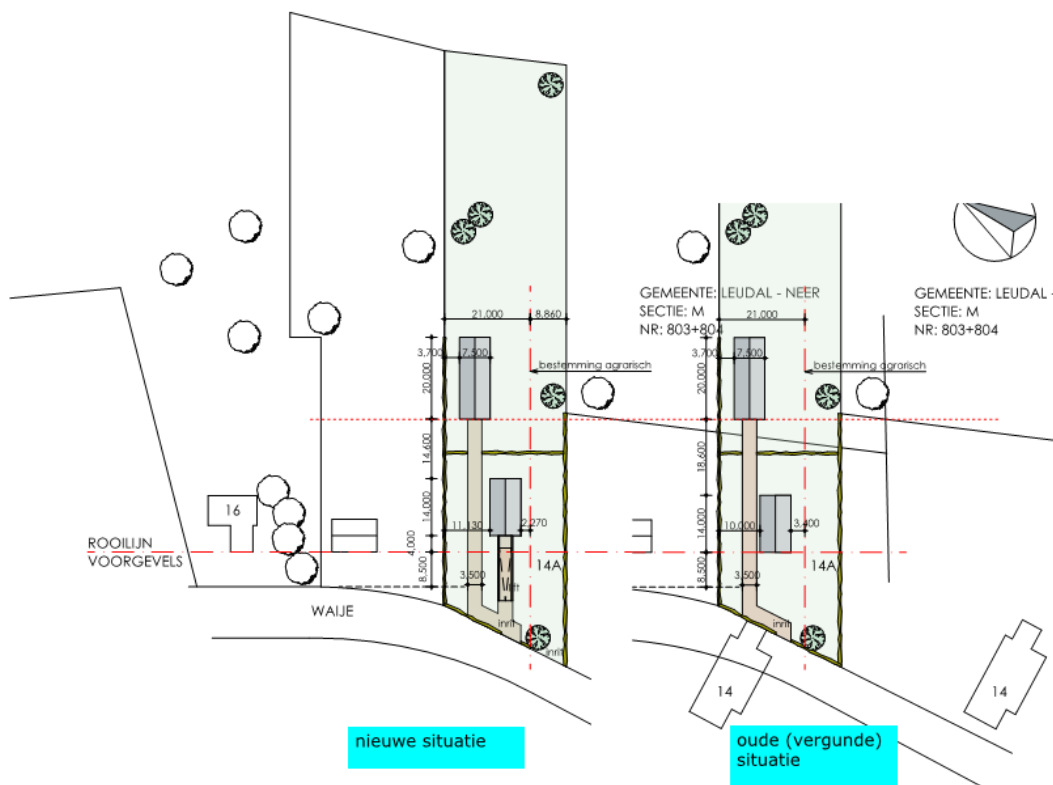
3.1. Reactie op de zienswijzen

AD 1. Bescheiden ontwerp vergunning niet toegezonden

Het ontwerp besluit is op 5 september 2022 toegezonden, dit in tegenstelling tot hetgeen de indiener in de zienswijzen stelt. Als reactie hierop heeft de indiener van de zienswijzen aangegeven dat deze graag wil weten of de eerder ingekeken bouwtekeningen nog steeds actueel zijn. Er is niet specifiek gevraagd om de bouwtekeningen aan te leveren, zoals gesteld in de zienswijzen. De in de zienswijzen gevraagde gegevens (alle bouwtekeningen) zijn op 29-11-2022 alsnog aangeleverd. Deze zienswijzen geeft ons géén reden om geen medewerking te verlenen.

AD 2. Andere locatie bijbehorend bouwwerk

De locatie van het bijbehorend bouwwerk is ten opzichte van de eerste verleende omgevingsvergunning niet gewijzigd, zie onderstaande verbeelding waar beide situatietekeningen naast elkaar zijn gezet. Dit bijbehorend bouwwerk wijkt derhalve niet af van de reeds onherroepelijk vergunde situatie, waardoor deze zoals vergund gerealiseerd kan worden. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat artikel 2 lid 3 en 3 lid 1 bijlage II Besluit ruimtelijke ordening het mogelijk maakt om vergunningsvrij een bouwwerk te realiseren in het achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 meter én passend binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat het bijbehorend bouwwerk ook elders op het perceel gerealiseerd mag worden (mits passend binnen vorengenoemde regels). Deze zienswijzen geeft ons geen reden om geen medewerking te verlenen.



Nieuwe en oude situatie

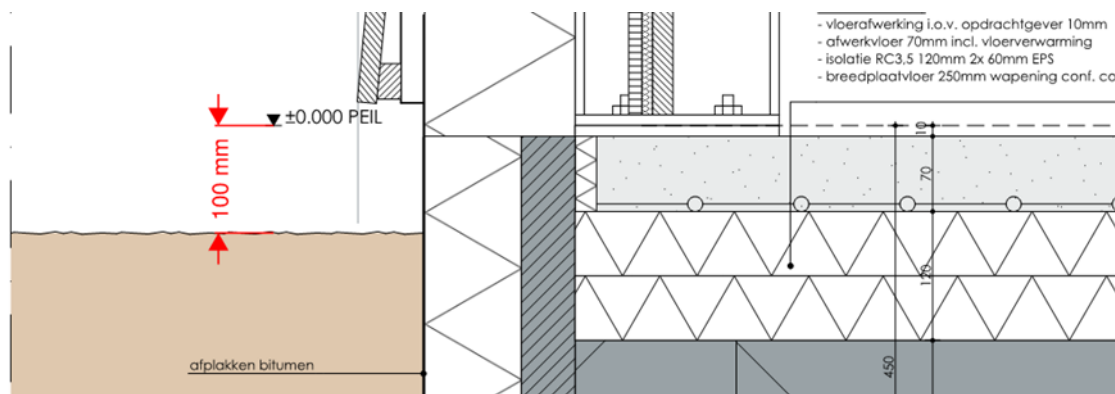
AD 3. Peilhoogte

De indiener van de zienswijzen maken bezwaar tegen het overschrijden van de bouwhoogte met 15 cm. De reden van het "bezwaar" is niet nader toegelicht. Omdat bezwaar maken niet mogelijk is (er is nog géén besluit genomen), merken we het bezwaar aan als een zienswijzen.

De hoogte wordt gemeten conform artikel 2.4 van het vigerende bestemmingsplan: *vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen*. Het peil wordt bepaald zoals aangegeven in artikel 1 lid 125: *de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld*. Normaliter wordt het peil bepaald na vergunning verlenen en voor de start van de bouw. In dit geval heeft, op verzoek van de indiener van de zienswijzen, reeds nu een inmeting van het terrein plaatsgevonden. Het peil van de woning is bepaald op 24.69+NAP en dit zal opgenomen worden in de vergunning. De indiener van de zienswijzen is bij de inmeting aanwezig geweest. Het rapport van de inmeting is als bijlage 2 bij deze nota van zienswijzen gevoegd.

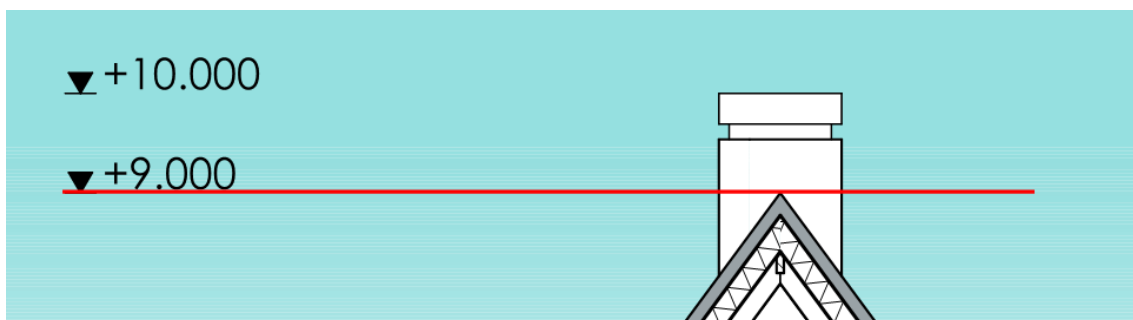
Tijdens de inmeting is door de toezichthouder geconstateerd dat het perceel van de indiener van de zienswijzen ca. 49 cm hoger is gelegen dan de peilmaat zoals aangegeven in de vergunning van de woning op het adres Waije 14b. Uit het rapport is verder voldoende aannemelijk gemaakt dat het huidige peil van de woning op het adres Waije 14b hoger is dan de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke aansluitende afgewerkte maaiveld van voor de start bouw van de woning aan Waije 14b, hetgeen betekent dat de indiener van de zienswijzen in strijd met de verleende vergunning heeft gebouwd. Dit is echter een andere aangelegenheid, die in deze nota van zienswijzen buiten beschouwing wordt gelaten.

In de vergunning is de peilmaat aangegeven als bovenkant vloer en niet als bovenkant gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, zie onderstaande verbeelding. Het maaiveld is ca. 10-15 cm lager gelegen, zie onderstaande afbeelding.



Peil conform aanvraag omgevingsvergunning (bovenkant vloer i.p.v. bovenkant maaiveld)

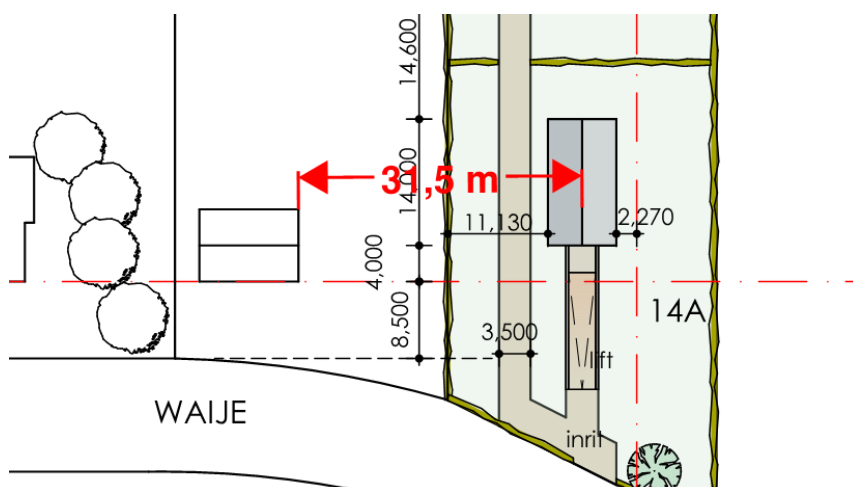
Dit betekent dat de hoogte van de woning niet 9.00 meter maar ca. 9.15 meter bedraagt, waardoor formeel strijd met het bestemmingsplan ontstaat, er ontstaat een kleine overschrijding van de maximale hoogte met 10 tot 15 cm.



Nokhoogte 9 meter bovenkant vloer = 9,1 meter bovenkant aangrenzend maaiveld

Het afwijken van de maximale hoogte is mogelijk binnen de afwijkingsprocedure, mits géén aantasting ontstaat van het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld. Hiervan is géén sprake. De woningen aan Waije zijn gelegen in het buitengebied van Leudal en hier is reeds een grote diversiteit aan woningen en bouwhoogten aanwezig. Het verhogen van de nokhoogte met 15 cm zal géén nadelig effect hebben op het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld. Tevens ontstaat hierdoor geen onevenredige aantasting van de belangen van de indiener van de zienswijzen. De afstand tussen de nok van woning Waije 14a en de buitengevel van woning 14b is ca. 31,5 meter, zie onderstaande afbeelding. Op deze afstand is een 15 cm hogere nok visueel niet/nauwelijks waarneembaar en zal géén belemmering ten opzichte van zicht dan wel zonlicht ontstaan. Daarbij ook overwegend dat de woning van Waije 14b zelf ook al ca. 49 cm hoger is gelegen dan het oorspronkelijke maaiveld waardoor al sprake is van een vrijer uitzicht.

In de ruimtelijke motivering zal bovengenoemde strijdigheid worden opgenomen en tevens de motivering om een hogere nokhoogte hier toe te staan van maximaal 15 cm.



Afstand tussen nok woning Waije 14a en gevel woning Waije 14b

Conclusie:

De zienswijzen sub 3 geeft aanleiding de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een motivering om een hogere bouwhoogte toe te staan van maximaal 15 cm. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 1 bij deze nota van zienswijzen opgenomen.

4. Ambtshalve wijzigingen besluit omgevingsvergunning

Ambtelijk is geconstateerd dat het ontwerp besluit op het volgende punt aanvulling behoeft.

4.1. Toevoegen bescheiden eerdere vergunning

De aanvraag betreft in de basis het wijzigen van het reeds eerder vergunde bouwplan, doordat deze anders op het perceel gepositioneerd wordt en voorzien wordt van een hellingbaan. Voor de rest blijft het bouwplan ongewijzigd. Daarom zijn bij het onderhavige ontwerpbesluit enkel de te wijzigen gegevens gevoegd. Zaken als details, constructieve gegevens, bodemonderzoek e.d. zijn niet als bijlage bij het besluit gevoegd. In het ontwerp besluit is echter niet aangegeven dat voor deze gegevens, de eerder verleende omgevingsvergunning met kenmerk WABO-2019-546, van toepassing is. Onderhavige aanvraag betreft echter een nieuwe, zelfstandige aanvraag en daarom is het noodzakelijk dat alle relevante gegevens bij de aanvraag worden gevoegd. Deze gegevens, die ook behoren bij de vergunning met kenmerk WABO-2019-546, zijn daarom alsnog ambtshalve als bijlage bij onderhavig besluit gevoegd.

5. Conclusies

Het bouwplan voorziet – mede met inachtneming van de standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen/aanvullingen – in een goede ruimtelijke ordening die nodig is om het bouwplan, voor het bouwen van een woning aan de Waije 14a in Neer juridisch-planologisch mogelijk te maken. Er zijn geen redenen om niet aan het plan mee te werken.

6. Bijlagen

1. Aangepaste ruimtelijke onderbouwing
2. Controle rapport Waije 14a-14b