

Sliedrecht

Ontwerp omgevingsvergunning Baanhoek 34

Zienswijzenverslag

Januari 2015

Inhoud

1. Inleiding **pag. 3**

2. Zienswijzen **pag. 4**

1. Inleiding

In overeenstemming met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft de ontwerp omgevingsvergunning Baanhoek 34 na publicatie in Het Kompas vanaf vrijdag 19 september 2014 tot 31 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentekantoor van de gemeente Sliedrecht. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op de ontwerp omgevingsvergunning.

Zienswijzen

Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend. In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijzen en zijn de zienswijzen van gemeentelijk commentaar voorzien. Tevens is per zienswijze aangegeven of de zienswijze gegrond danwel ongegrond is.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn door de gemeente ontvangen en van een ondertekening voorzien. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

1. Reclamant 1

Samenvatting

1. Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de WABO vereist dat er een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is. Reclamant is van mening dat de ter inzage gelegen hebbende ruimtelijke onderbouwing niet juist is. Het project wordt aangeduid met de percelen H7226, H3837 en H5648. In werkelijkheid beslaat het project meerdere kadastrale percelen.
2. Het project belemmert het uitzicht vanuit de woning van reclamant op de rivier de Beneden-Merwede.
3. Het project zorgt voor zon- en schaduwbelemmering. In de huidige situatie is komt de 1^e schaduw om 17:00 uur op de gevel van reclamant. Door het project zal dit vervroegt worden tot 13:00 uur. Daarnaast zal, afhankelijk van het seizoen, het zonlicht vanaf 17:00 uur verdwijnen. In de huidige situatie is dat 20:00 uur.
4. Voor de nieuwe woning ten westen van Baanhoek 38 zijn specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de omgeving en de belangen van de direct omwonenden. Bij de afweging om ter plaatse een nieuwe woning toe te staan, is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van de direct omwonenden. Tevens is rekening gehouden met de specifieke kenmerken van de Baanhoek. Deze kenmerken hebben betrekking op de schaal, de verschijningsvorm en de rooilijnen van de woningen, alsmede de doorzichten vanaf de weg op de rivier. Derhalve wordt door de realisatie van de extra woning het karakter van de Baanhoek niet aangetast.
5. Het ontwerpbesluit bevat ten onrechte geen bepalingen ten aanzien van het op orde brengen van de zijgevel van mijn woning. Op dit moment is een deel van mijn zijgevel afgeschermd door de woning op Baanhoek 34.

Beantwoording

1. Reclamant heeft gelijk waar het gaat om het realiseren van de twee van de drie tussenwanden van de woningen. Deze worden voor een klein deel (1 meter) gerealiseerd op het perceel H 3574. De ruimtelijke onderbouwing ziet echter op de afwijking van het bestemmingsplan; de bouw van vier woningen op de genoemde percelen. De twee zijwanden betreffen onderschikte bouwdelen die op basis van het geldende bestemmingsplan 'Het Plaatje' reeds zijn toegestaan. Deze vallen ruimschoots binnen het daarin opgenomen bouwvlak van de woonbestemming. Hiervoor is geen afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wij delen de mening van reclamant dan ook niet dat hiermee geen sprake zou kunnen zijn van goede ruimtelijke ordening.
2. Het bouwplan wijkt af van de in het bestemmingsplan 'het plaatje' op de punten: gevellijn en woningaantal. De bouwhoogte en de ligging van de woningen op korte afstand van de woning van reclamant is reeds op basis van de regels uit het geldende bestemmingsplan mogelijk. Voorliggend initiatief wijzigt hieraan niets. De passage uit de toelichting die reclamant aanhaalt is niet juridisch bindend. De regels van het bestemmingsplan zijn dit wel. Nu de regels de bouw van de woningen reeds binnen het bouwvlak mogelijk maakt, wijzigt met voorliggend initiatief hieraan niets. Voorliggend initiatief houdt niet in andere mate rekening met de belangen dan in het geldende bestemmingsplan reeds is gedaan. Op grond van artikel 6.1 Wro kan reclamant een verzoek tot planschade indienen als hij er van overtuigd is waardevermindering aan de woning te hebben.

3. Zie beantwoording onder punt 2.
4. Het betreft hier de op te richten woning ten westen van Baanhoek 38 (zie afbeelding). De specifiek opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden gelden niet voor het bouwplan ter plaatse van Baanhoek 34.



5. Voorliggend besluit is een besluit in bestuursrechtelijke zin. Een civielrechtelijke bepaling als bedoeld in de jurisprudentie die reclamant aanhaalt hoort hier in niet thuis. Dit neemt niet weg dat initiatiefnemer, voor zover van toepassing, wel gehouden kan worden aan de bepalingen uit het burgerlijk wetboek omtrent mandelige gevels zoals betoogd in uitspraak zoals de door reclamant is aangehaald. Met voorliggend bestuursrechtelijk besluit hoeft dit niet nogmaals te worden bepaald.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing het plan.

2. L.J. Boer Vastgoed B.V.

Samenvatting

1. Het karakter van Baanhoek ter plaatse gaat verloren, de vrijstaande bebouwing op nummer 34 en de doorkijkjes daaromheen worden vervangen door een muur van steen, terwijl het doorzicht naar de rivier vrijwel geheel verloren gaat.
2. Gelet op de zeer beperkte ruimte voor de woningen vraagt reclamant zich af parkeren op eigen terrein in de praktijk ook plaats zal vinden.
3. Reclamant vraagt zich af of aan alle bouwvoorschriften wordt voldaan. De voorgevel rooilijn wordt niet gevolgd, de goothoogte wordt overschreden met 0,45 cm, het gehele bouwvlak wordt meer dan volgebouwd en onduidelijk is welke de bouwhoogte ten opzichte van de weg dan wel het maaiveld is.
4. De ruimtelijke onderbouwing van het voorgenomen besluit is mager te noemen. Het betreft in hoofdzaak een procedurele paragraaf en algemene voorwaarden waaronder gebouwd mag worden. Het ontbreekt aan een voldoende inventarisatie van alle betrokken belangen en een gemotiveerde afweging daarvan.

Beantwoording

1. De bebouwing op de Baanhoek wordt gekenmerkt door een grote variatie aan verschijningsvorm, architectuur, grootte, leeftijd en staat van onderhoud. Het verdichten van het lint is echter passend bij de karakteristiek van de omgeving en in het stedenbouwkundige beeld van de Baanhoek. De Baanhoek kent veel dichte bebouwingslinten met nauwelijks doorzichten vanaf de weg, die worden afgewisseld met ruime open plekken. Met voorliggende ontwikkeling gaat ten opzichte van de huidige situatie slechts een beperkt doorzicht naar de rivier verloren. Daarnaast willen we er op wijzen dat het geldende bestemmingsplan “het plaatje” eveneens een verdichting van het bebouwingslint reeds mogelijk maakt; voorliggend plan voeg hier niets aan toe.
2. De voorwaarde om te parkeren op eigen terrein en deze parkeerplaatsen te gebruiken staat in de Nota parkeerbeleid Sliedrecht (2008). In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar deze nota. Het parkeren op eigen terrein is hiermee gewaarborgd. Daarnaast zal het parkeren op eigen terrein als voorwaarde in de te verlenen omgevingsvergunning worden opgenomen.
3. Artikel 2.12 lid 1 onder a.3., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), biedt de gemeente de mogelijkheid om in bepaalde gevallen af te wijken van gebruiks- en/of bouwregels uit het bestemmingsplan, mits aangetoond is dat er sprake is van goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende omgevingsvergunning past binnen de reikwijdte van deze bepaling uit de Wabo. Met voorliggende procedure wordt dan ook afgeweken van de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan. Naast het feit dat het aantal woningen van 2 naar 4 wordt gewijzigd wordt tevens van het bestemmingsplan afgeweken waar het gaat om de ligging van de voorgevel. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven zal de gevel tussen de 4,5m en 5m vanaf de weg worden gerealiseerd. In de ruimtelijke onderbouwing is nader onderbouwd dat met dit voornemen kan worden voldaan aan de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.
4. De ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd aan de hand van het gebruikelijke stramien. Alle relevante ruimtelijke aspecten zijn hierbij behandeld en afgewogen. Reclamant maakt verder niet duidelijk op welke punten nadere motivering ontbreekt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing het plan.

3. Eindconclusie

Gelet op de overwegingen in hoofdstuk 2 kan worden gesteld dat reclamanten niet in hun belangen worden geschaad. Nu de zienswijzen ongegrond zijn, is er geen reden om niet mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onderdeel a, onder 3° van de Wabo voor het oprichten van 4 woningen ter plaatse van Baanhoek 34.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Sliedrecht in hun vergadering van 31 maart 2015.

Bijlage 1: Zienswijzen