

# **Sliedrecht**

## **Ontwerp omgevingsvergunning Baanhoek achter nr. 97**

Zienswijzenverslag

**November 2015**

## **Inhoud**

<b>1. Inleiding</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. Zienswijzen</b>	<b>pag. 4</b>
<b>3. Eindconclusie</b>	<b>pag. 6</b>

## **1. Inleiding**

In overeenstemming met artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht heeft de ontwerp omgevingsvergunning Baanhoek achter nr. 97, na publicatie in de Merwestreek en de Staatscourant, vanaf donderdag 8 oktober 2015 tot 19 november 2015 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.

### **Zienswijze**

Er is door 1 reclamant schriftelijk een zienswijze ingediend. In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijze en is de zienswijze van gemeentelijk commentaar voorzien.

### **Ontvankelijkheid**

De zienswijze is binnen de hiervoor gegeven termijn door de gemeente ontvangen en van een ondertekening voorzien. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

## 2. Zienswijzen

In dit hoofdstuk is de zienswijze samengevat en beantwoord.

### 1. Reclamant 1

#### Samenvatting

1. De verkeerssituatie op Baanhoek is al jaren zorgelijk en hinderlijk. Dit heeft gevolgen voor het woongenot en de onderhoudssituatie (scheurvorming door trillingen) van de monumentale woning van reclamant.
2. Het stichten van een gezinswoning door initiatiefnemer zal in het rustigste gedeelte van de tuin van reclamant onvermijdelijk leiden tot meer verkeersbewegingen. Hierdoor wordt de privacy en rust in de tuin van reclamant aangetast.
3. In de ruimtelijke onderbouwing staat de volgende conclusie: *"Overigens is de verwachting dat er geen planschade optreedt aangezien de huidige situatie alleen maar verbetert en juist waardevermeerdering ontstaat aangezien de verrommeling op het perceel wordt tegen gegaan"*. Reclamant vindt dit een magere conclusie van de financiële gevolgen van zo'n ingrijpende wijziging.
4. Zijn er afspraken gemaakt over eventuele bijgebouwen of ander (voortgezet) gebruik van 'opstallen' op het betreffende perceel, indien daarop een woning wordt gesticht?
5. Het houden van kleine huisdieren (zoals kippen met hanen) wordt bemoeilijkt of mogelijk verhinderd, omdat reclamant dat gebruik van het naburige perceel als hinderlijk en strijdig ervaart. Nu past het houden van kleine huisdieren in het landelijk karakter van de grote tuin.
6. Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger kunnen zich verweren tegen een eventueel door reclamant aan te vragen afwijking van het bestemmingsplan voor de aangrenzende percelen achter Baanhoek 99 gelegen. Bij een eventuele verlening van de bouwvergunning aan initiatiefnemer binnen het betreffende gebied, o.a. gelegen achter Baanhoek 97 en 99, resteert echter nog ruimte voor de eventuele bouw van twee woningen. Daarbij zou gezien de grootte van onze percelen en de oorspronkelijk indeling in drie afzonderlijke kadastrale percelen van huis en tuin achter Baanhoek 99 eventuele bebouwing met twee nieuw te stichten woningen niet onredelijk zijn. Als nu echter zonder nadere regelingen inzake de belangen van aangrenzende eigenaren wijzigingen voor één perceel worden toegestaan kan zich mogelijk in bovengenoemd scenario een tegenstrijdig belang aandienen wanneer de eigenaar van Baanhoek 99 of een koper van één, twee of van alle oorspronkelijke kadastrale percelen van Baanhoek 99 over zou gaan tot het aanvragen van een afwijking van het bestemmingsplan voor de betreffende percelen.
7. Door nu (uitsluitend) op het perceel van de heer Blokland een nieuwe ontwikkeling toe te staan heeft dat nu en mogelijk in de toekomst ingrijpende gevolgen voor de percelen van Baanhoek 99. Eén en ander vraagt redelijker- en noodzakelijkerwijs om een bezinning op en afspraken over het karakter, de bereikbaarheid, inpassing etc. binnen het geheel van alle percelen in het betreffende gebied. Het huidige plan met de onderbouwing komt op p. 22 sub 7 'Conclusie inpasbaarheid' mijn inziens te gemakkelijk tot een éézijdig positieve conclusie. Zo dreigt er een 'hap -snap' oplossing gesanctioneerd te worden waarbij van echte inpassing in het geheel en afweging van alle belangen te weinig sprake is.
8. Op pagina 6 van de ruimtelijke onderbouwing is in afbeelding 4 de vermelding *"parkeer mogelijkheid voor minimaal 2 auto's"* ten onrechte vermeld op het aangrenzende perceel.
9. Op pagina 19 van de ruimtelijke onderbouwing is in het opschrift van figuur 6 ten onrechte sprake van *"indicatieve archeologische waarden Hoogblokland...."* geplaatst.
10. Reclamant brengt de peilhoogte zoals in de ontwerpbeschikking is genoemd onder de aandacht en vraagt zich af de woning op een terp wordt gebouwd.

## Beantwoording

1. De verkeerssituatie op de Baanhoek staat los van het plan van initiatiefnemer. Mocht reclamant van mening zijn dat schade aan zijn woning veroorzaakt wordt door het verkeer op de Baanhoek dan kan, los van deze procedure, contact worden gezocht met de wegbeheerder.
2. De bouw en het gebruik van de woning door initiatiefnemer zal in alle redelijkheid geen significante invloed hebben op de privacy en de rust van reclamant. Daarnaast bestaan er op het gebied van geluidsoverlast van burenen geen wettelijke geluidsnormen. Geluidshinder tussen burenen komt wel voor in het Burgerlijk Wetboek. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen in het burenenrecht.
3. Opgemerkt wordt dat dit niet de conclusie is over de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan, maar betrekking heeft over de economische uitvoerbaarheid. Een economische uitvoerbaarheid die ook anderszins voldoende wordt gewaarborgd. Omdat deze conclusie c.q. aanname niet stoelt op een hiervoor door een deskundig uitgevoerde planschadeanalyse, vinden wij het onjuist om hier al de verwachting uit te spreken dat er geen recht op planschadevergoeding bestaat. De aanname c.q. conclusie "Overigens is de verwachting dat er geen planschade optreedt aangezien de huidige situatie alleen maar verbetert en juist waardevermeerdering ontstaat aangezien de verrommeling op het perceel wordt tegen gegaan" wordt geschrapt. Deze conclusie c.q. aanname laat overigens onverlet dat reclamant op grond van artikel 6.1 Wro te zijner tijd altijd een verzoek tot planschade kan indienen, als hij er van overtuigd is waardevermindering aan de woning te hebben als gevolg van de bouw van deze nieuwe woning. Hiervoor geldt een separate planschadeprocedure.
4. De huidige opstallen maken geen deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. In de beschrijving van het project wordt vermeld dat de bestaande opstallen op het perceel worden gesloopt of verwijderd. Met de aanvrager is afgesproken dat alle huidige opstallen van het perceel zullen worden verwijderd, als de vergunning van de nieuw te stichten woning onherroepelijk is geworden. Deze afspraak wordt ook nadrukkelijk als voorwaarde aan de vergunningverlening verbonden. Voor het verwijderen van deze opstallen volstaat een sloopmelding. Overigens bestaat de mogelijkheid, nadat er een woning is gerealiseerd op het perceel, vergunningvrij bijbehorende bouwwerken te realiseren.
5. De uitvoering van het plan van initiatiefnemer doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant. Het houden van kleine huisdieren (zoals kippen met hanen) blijft gewoon mogelijk.
6. De mogelijkheid om een woning te mogen bouwen op het betreffende perceel achter Baanhoek 97 doet niets af aan de huidige gebruiksmogelijkheden van het perceel van reclamant. Mogelijke (niet geïnitieerde) toekomstige scenario's van aangrenzende percelen maken geen deel uit van de toetsing of een plan ruimtelijk inpasbaar is. Temeer omdat er vanaf het perceel van reclamant geen heersend recht is van overpad of andere gebruiksmogelijkheden over het perceel van de initiatiefnemer. Een nadere regeling is derhalve niet aan de orde, omdat de ruimtelijke inpasbaarheid wordt gezien ten opzichte het huidig planologisch regiem.
7. Het toestaan van een woning op het perceel achter Baanhoek 97 heeft in alle redelijkheid geen invloed op het huidige gebruik van het perceel van reclamant. Het huidige gebruik kan onbelemmerd worden voortgezet. Omdat reclamant geen heersend recht van overpad of andere gebruiksmogelijkheden over het perceel van initiatiefnemer heeft is het niet afdwingbaar hiervoor rekening te houden met betrekking tot de bereikbaarheid en insluiting van mogelijke (niet geïnitieerde) toekomstige plannen van reclamant.
8. De tekst "parkeermogelijkheid voor minimaal 2 auto's" is een toelichting op het gegeven dat de initiatiefnemer op eigen terrein moet voorzien in parkeren. Dat deze tekst op het perceel van reclamant staat doet hier niets aan af en is slechts een verwijzing.

9. Deze omissie zal worden hersteld met de juiste tekst "*indicatieve archeologische waarden Sliedrecht...*".
10. De peilhoogte van de begane grondvloer in de ontwerpbeschikking is een omissie en wordt hersteld door de peilhoogte in de beschikking vast te stellen op 0,45m – NAP. Dit is ca. 0,25m boven het aansluitend terrein.

### **3. Eindconclusie**

Gelet op de overwegingen in hoofdstuk 2 kan worden gesteld dat reclamant niet in zijn belangen wordt geschaad. Nu de zienswijze deels gegrond is en leidt tot kleine aanpassingen aan het plan, 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<sup>o</sup> van de Wabo voor het oprichten van een woning achter Baanhoek nr. 97.

Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het adres van dit plan vastgesteld op Tolsteeg 35. Waar in de stukken Baanhoek achter nr. 97 staat, wordt ook Tolsteeg 35 bedoeld. Waar in de stukken Tolsteeg 35 staat, wordt ook Baanhoek achter nr. 97 bedoeld.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van Sliedrecht in hun vergadering van 8 december 2015.