

Nota zienswijzen

Aanvraag omgevingsvergunning 1 woning Merkelbeekerstraat 45

Versie: 15 september 2022

Djumanr.:

Ingekomen reacties:

1. Provincie Limburg bij mail van 14 juni (djunanr. 202227703 en 202227709).
2. Waterschap Limburg bij mail van 14 juni 2022 (djunanr. 202211813).
3. [REDACTED] reclamant 1.
4. [REDACTED]
[REDACTED] reclamant 2.

Standpunt gemeente: [REDACTED]

Standpunt aanvrager: [REDACTED]

Datum: 9 augustus 2022

Inleiding

Op 21 november 2019 heeft [REDACTED] (hierna te noemen: aanvrager) een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de realisering van 1 woning gelegen aan de Merkelbeekerstraat 45 te Brunssum.

De locatie valt in het bestemmingsplan "Woongebied 2^e herziening" en heeft de bestemming "Woondoeleinden I".

Het bouwplan is in strijd met deze bestemming vanwege:

- Strijdigheid bouwen achter de voorgevelrooilijn: In het bestemmingsplan is bepaald dat de afstand tussen voor- en achtergevelrooilijn 15 meter mag bedragen. Uit de tekeningen blijkt dat de diepte van de woning 21,3 meter is en de afstand tot aan de voorzijde van de woning 19,3 meter. De totale diepte komt hiermee op 40,6 meter, terwijl de voorgevelrooilijn op circa 6,7 meter gelegen is. Dit betekent dat de woning tot op circa 33,9 meter achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd wordt, een kleine 19 meter achter de achtergevelrooilijn.
- Strijdigheid afmetingen balkon: Op grond van het bestemmingsplan mag een balkon maximaal 3 meter breed en 1 meter diep zijn. In dit geval kent het balkon een afmeting van 5,2 bij 3,37 meter. Een ruime overschrijding van de bovengenoemde maximale maten.
- Strijdigheid maximaal volume woning: De woning heeft volgens de aanvraag omgevingsvergunning een inhoud van 1150m³. Op grond van het bestemmingsplan mag het volume maximaal 1000 m³ bedragen. Een overschrijding van 150m³.
- Parkeren: op grond van het bestemmingsplan (artikel 23, lid 2) geldt een parkeerverbod voor het parkeren op de gronden gelegen tussen de aan de voorkant gelegen voorgevelrooilijn van de woning en de weg of openbare groenstrook. Op dit gedeelte wordt de inrit (mede) gerealiseerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de oprit gebruikt zal worden voor het parkeren van één of meerdere auto's.

Om de woning te realiseren is derhalve een omgevingsvergunning (middels de uitgebreide voorbereidingsprocedure) nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan (ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder c jo 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo).

Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Daaruit volgt dat het onderhavige bouwplan een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Nadat de publicatie heeft plaatsgevonden in het Gemeentebled en de Hallo Brunssum, is de ontwerpvergunning (inclusief de ruimtelijke onderbouwing) voor eenieder te inzage gelegd vanaf 10 juni tot en met 22 juli 2022.

Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingekomen.

Gedurende de terinzagetermijn zijn door omwonenden (hierna te noemen: reclamant 1 respectievelijk reclamant 2) een zienswijze ingediend met betrekking tot de ruimtelijke procedure. In deze nota wordt een gemeentelijk standpunt daaromtrent ingenomen.

De provincie heeft bij mail van 14 juni 2022 verklaard dat het plan is beoordeeld op de provinciale belangen en dat zij geen aanleiding zien een zienswijze in te brengen. De mail van de provincie wordt dan ook verder voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Limburg geeft in zijn mail van 14 juni 2022 aan, dat het plan gedeeltelijk akkoord is. Omdat de kavel heel groot is, is er de mogelijkheid om hemelwater te infiltreren/bergen (80 mm in 2 uur) en niet geknepen te lozen op het rioolstelsel.

Van gemeentezijde is op 7 september 2022 richting Waterschap gereageerd. In dit geval is sprake van een groot perceel, maar de bodem ter plaatse bestaat uit leem met een slechte k-waarde en het natuurlijk verloop van de tuin is richting de aanliggende tuinen aan de westzijde, vandaar dat hier gekozen is voor een combinatie van infiltratie en geknepen afvoer.

Aanvrager is op 25 juli 2022 in de gelegenheid gesteld om te reageren op de zienswijzen ingediend door reclamant 1 en reclamant 2. Aanvrager heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Gemeentelijke standpunt ingediende zienswijzen

Reclamanten hebben een aantal standpunten ingediend die hierna door de gemeente nader worden beschouwd.

Reclamant 1

1. Met het bouwplan wordt afgeweken van diverse planologische geldende (bouw)maatvoeringen. De afwijkingen zijn enorm en doen afbreuk aan het ensemble van de wijk. Het bebouwingsbeleid wordt bepaald door de langs een wegzijde aanwezige gevelbreedten, kavelgrootten, goot- en nokhoogtes en voorgevelrooilijnen. Hoe meer ruimtelijke samenhang, hoe hoger de stedenbouwkundige waarde vanuit het ensemble, des te kwetsbaarder voor ontwikkelingen die directe invloed hebben op de begrenzing van het openbaar gebied. Met het bouwplan wordt het straat- en bebouwingsbeeld van de woonbuurt onaanvaardbaar aangetast.

Reactie gemeente: De stadsbouwmeester heeft in zijn advies ten aanzien van het ontwerp van de woning overwogen dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft op grond van vaste jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2022:263) in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders als de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie heeft overgelegd of concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht. Aangezien reclamant 1 onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt waarom het college het welstandsadvies niet zou mogen volgen, is dit advies terecht ten grondslag gelegd aan het ontwerpbesluit tot verlenen van de vergunning. Daarnaast is in het kader van de aanvraagprocedure ook een ruimtelijke onderbouwing overgelegd op basis waarvan het college van mening is dat deze voldoende is gemotiveerd om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Reclamant 1 heeft geen concrete argumenten genoemd op basis waarvan zou blijken dat deze onderbouwing het ontwerpbesluit niet kan dragen.

2. Als de afwijkingen worden toegestaan, ontstaat een enorme precedentwerking.

Reactie gemeente: Er is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Het college is in dat geval gehouden te onderzoeken of vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is. Het college heeft daarbij een

discretionaire bevoegdheid. Op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wabo kan een dergelijke omgevingsvergunning worden verleend als geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze afweging wordt van geval tot geval gemaakt. In casu bevat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing. Op basis hiervan is het college van oordeel dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij de situering van de beoogde woning is betrokken ten opzichte van de naastgelegen percelen en waarbij tevens is bezien of de ontwikkeling leidt tot een onevenredige benadeling van omwonenden en/of aantasting van hun woon-en leefklimaat. Het college is van mening dat dit niet het geval is.

3. Door het bouwplan kunnen de belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Reactie gemeente: Deze zienswijze is niet nader onderbouwd. Verder kan het college op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning verlenen als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het college heeft in dit kader een discretionaire bevoegdheid, hetgeen betekent dat het college een belangenafweging moet maken. Daarbij worden ook de belangen van derden meegewogen. Het college is van oordeel dat de belangen van derden in dit geval niet zodanig wegen dat geen medewerking aan het plan kan worden verleend.

4. Het bevreemdt reclamant 1 dat alle afwijkingen worden ondersteund in het welstandsadvies van de stadsbouwmeester. Voor zover reclamant 1 bekend, is de stadsbouwmeester ook de architect van de woning aan de Merkelbeekerstraat 45.

Reactie gemeente: Het plan is op 5 december 2019 door de stadsbouwmeester, ██████████ beoordeeld. De heer ██████████ is niet de architect van de woning. Zoals eerder al aangegeven is het college van oordeel dat het welstandadvies terecht ten grondslag aan het ontwerpbesluit is gelegd.

5. Reclamant 1 is van mening dat sprake is van onbehoorlijk bestuur omdat er een nieuwe procedure wordt gestart, terwijl het hoger beroep nog aanhangig is.

Reactie gemeente: Bij uitspraak van 22 juli 2021 heeft de rechtbank Limburg de beslissing op bezwaar van 3 november 2020 vernietigd en het primaire besluit van 17 april 2020 herroepen. De rechter heeft de beheersverordening "Woongebieden 2^e herziening" onverbindend verklaard, waardoor de grondslag, waarop voornoemde besluiten zijn gebaseerd, is komen te ontvallen. Dit maakt dat de aanvraag d.d. 21 november 2019 is herleefd waarop het college gehouden was te beslissen. Dat het college hoger beroep heeft ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank maakt niet dat het niet gehouden is om op de herleefde aanvraag te beslissen. Door de herleefde aanvraag zijn de wettelijke beslistermijnen weer van kracht. Van onbehoorlijk bestuur is daarom geen sprake.

6. Volgens reclamant 1 ligt er nog materiaal op het terrein, dat asbesthoudend is.

Reactie gemeente: Dit is in het kader van de beoordeling van onderhavige vergunningsaanvraag niet relevant. Mocht er al asbesthoudend materiaal op het perceel aanwezig zijn, dan is dit een kwestie van handhaving.

Reclamant 2

1. De beoogde woning moet volgens de regels van het geldende bestemmingsplan worden gebouwd. De indieners van de zienswijze zien geen enkele valide reden om ter zake van het bestemmingsplan af te wijken.

Reactie gemeente: Het college is bevoegd om op de aanvraag, zoals deze is ingediend te beslissen. Wat niet is aangevraagd, daar kan niet op worden beslist. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Hiervoor moet de uitgebreide procedure worden gevolgd. In het kader van deze procedure hebben de indieners van het plan een ruimtelijke onderbouwing overgelegd. Het college is van oordeel dat op basis van deze ruimtelijke onderbouwing de omgevingsvergunning verleend kan worden.

2. De indieners van de zienswijze zijn van mening dat het beoogde bouwplan een forse en onevenredige inbreuk maakt op hun privacy en dat het bouwplan geenszins passend in de omgeving is.

Reactie gemeente: Reclamant 2 heeft niet nader onderbouwd waarom het beoogde bouwplan een forse en onevenredige inbreuk maakt op de privacy.

In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 2.2.2 ingegaan op de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het bouwplan. Er is geen reden om aan te nemen dat het college op basis van deze stedenbouwkundige argumenten geen medewerking zou mogen verlenen aan het bouwplan.

Daarnaast is de aanvraag beoordeeld op de vraag of de belangen van derden onevenredig worden geschaad en/of er een onevenredige aantasting van hun woon- en leefklimaat plaatsvindt. Daarbij is eveneens de situering van de beoogde woning betrokken ten opzichte van de naastgelegen percelen. Hieruit volgt dat er een onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat ter hoogte van de woning van reclamant 2.

In het bouwplan is een balkon opgenomen. Het balkon is gesitueerd aan de linkerachterzijde van het pand, onder meer richting het pand van reclamant 2. Het balkon is aan de buitenzijde richting de zijdelingse perceelsgrens voorzien van een wandconstructie over de gehele diepte van het balkon (3,37 meter) met een hoogte van circa 1,80 meter. De buitenzijde van het balkon met wandconstructie is op een afstand van meer dan 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de overschrijding van de balkonmaten gezien de integratie van het bouwgedeelte in de totale woning (woningconcept met bouwmassa, bouwdiepte en situering van het geheel) en de in acht genomen afstand van bebouwing (woning) tot de zijdelingse perceelsgrens vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord en tast de belangen niet onevenredig aan. Bovendien wordt aldus een wandconstructie aangepast, waardoor de privacy wordt gewaarborgd.

Tevens is in het bouwplan rekening gehouden met de privacy van derden. De raamopeningen en het balkon is op meer dan 2 meter van de perceelsgrens gesitueerd. De afstand bedraagt tenminste 3 meter ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Daarnaast is rekening gehouden met de privacy van de bewoners aan (o.a.) de Klingstraat, daar een hekwerk met groenblijvende beplanting dan wel een andere ondoorzichtige erfafscheiding wordt aangebracht. Hierdoor wordt het directe zicht zoveel mogelijk beperkt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate rekening is gehouden met de belangen van reclamanten en andere omwonenden. Er kan dan ook, gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening, medewerking worden verleend aan het onderhavige bouwplan.