Aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 1 woning op het perceel Paul Emsensstraat (kadastraal bekend sectie H nummer 02028) te Wouwse Plantage.

Behandeling van de zienswijzen

1. Algemeen

Op basis van een op 29 november 2021 door [redacted] ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van 1 woning aan de Paul Emsensstraat te Wouwse Plantage heeft een ontwerpbeschikking gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding hiervan zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

2. Termijnstelling

Met ingang van 3 oktober 2022 heeft de ontwerpbeschikking gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. De ingediende zienswijzen zijn derhalve binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

3. Hoorzitting

Belanghebbenden en de aanvrager zijn in de gelegenheid gesteld om hun standpunten mondeling toe te lichten. Van deze gelegenheid is door reclamant 1 gebruik gemaakt. De overige reclamanten hebben aangegeven geen prijs te stellen op een mondelinge toelichting. Hetgeen tijdens de mondelinge toelichting naar voren is gebracht is meegenomen bij deze zienswijzenbehandeling.

4. De ingebrachte zienswijzen

Naar aanleiding van de ontwerpbeschikking, worden door de belanghebbenden (puntsgewijs en samengevat) de volgende aspecten c.q. argumenten aangedragen in de zienswijze:

<u>Reclamant 1</u>

- Er wordt gebouwd op beide perceelsgrenzen;
- Het gebouw is te groot voor desbetreffend perceel;
- Op eigen perceel is monumentale boom aanwezig, welke in stand gehouden dient te worden;
- Er wordt een damwand geplaatst, maar niet zichtbaar op stukken;

Reclamant 2

- Waarom geen bouwvlak op perceel gelegd bij totstandkoming bestemmingsplan;
- Meer bebouwing dan in de toelichting en vigerende planregels is toegestaan;
- kennelijke privaatrechtelijke belemmering m.b.t. bouwen op de perceelsgrens;
- situatietekening in ruimtelijke onderbouwing geeft niet de feitelijke bebouwingssituatie weer;
- aanwezigheid monumentale boom op naburig perceel;
- Aerius-berekening voor bouwfase ontbreekt.

Reclamant 3

- Situatietekening geeft niet de feitelijke bebouwingssituatie weer;
- Door toestaan bebouwing wordt openbaar karakter Wouwse Plantage aangetast;
- Door realisering treedt extra schaduw op en vermindering van zonlicht in de woning;
- Door realisering ontstaan als gevolg van de extra schaduw vochtproblemen aan de woning;
- Open karakter -op advies welstandscommissie- wordt teniet gedaan door komst woning;
- Rendement zonnepanelen zal dalen door realiseren woning van deze afmetingen;
- Verzoek tot gebruikmaking nadere eisen regeling uit vigerend bestemmingsplan;
- Door boren van 32 palen wordt gevreesd voor trillingsgevaar en scheurvorming in hun woning;
- Gebruik perceel ten behoeve van bouwwerkzaamheden;
- Aerius-berekening voor bouwfase ontbreekt.

5. Behandeling van de zienswijzen

Bij de behandeling van de ingekomen zienswijzen is er niet voor gekozen om per zienswijze afzonderlijk steeds na een korte weergave van hetgeen in de zienswijze vermeld een gemeentelijke reactie te geven met een daarbij behorende conclusie naar aanleiding van wat naar voren is gebracht en de consequenties voor de omgevingsvergunning.

Opgemerkt wordt nog dat voor zover hierna niet uitdrukkelijk met zoveel woorden wordt ingegaan op wat in de verschillende zienswijzen is vermeld, daarbij wel geldt dat alle naar voren gebrachte zienswijzen integraal zijn betrokken bij de beoordeling, welke heeft plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van deze zienswijzenbehandeling.

Het voorliggende plan behelst het oprichten van 1 woning op een perceel, waar ingevolge het bestemmingsplan “Wouwse Plantage” geen bouwvlak aanwezig is, maar wel de enkelbestemming “Wonen-2”. Om de gewenste woning mogelijk te maken is derhalve een uitgebreide procedure, zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gevolgd en tevens een ontwerpverklaring van geen bedenkingen gevraagd aan de gemeenteraad.

Kijkend naar de planregels uit de enkelbestemming “Wonen-2” kan worden gesteld dat het mogelijk is om een hoofdgebouw met een goothoogte van 4.00m, bouwhoogte van 8.50m en bouwdiepte van 10.00m-15.00m op 3.00m uit beide perceelsgrenzen op te richten. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximum goothoogte van 3.00m en bouwhoogte van 5.00m, waarbij het is toegestaan om deze in de perceelsgrenzen op te richten. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 45m^2 op grond van een perceel van 440m^2, zoals onderhavig perceel.

De woning heeft een bouwdiepte van 12.00m, goothoogte van 3.63m en een bouwhoogte van ongeveer 9.00m, waarbij de afstand tot beide perceelsgrenzen enerzijds 3.03m en anderzijds 6.00m bedraagt. De hoogte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt 3.08m met een oppervlakte van om en nabij 90m^2. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat hetgeen wordt aangevraagd qua maatvoering en positionering op het perceel niet uit de toon valt met de aanwezige bebouwingsmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan. Een specifieke toestemming voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken in de perceelsgrens is naar mening van het college niet vereist en kan niet worden beschouwd als een evident privaatrechtelijke belemmering. De overschrijding van het algemene maximaal toelaatbare oppervlak aan bijbehorende bouwwerken van 45m^2 is aanvaardbaar als gekeken wordt naar de vergunningvrije mogelijkheden na realiseren van het hoofdgebouw op het perceel. Dit geldt tevens voor het bouwen in de perceelsgrens.

Het gegeven dat de situatietekening niet de feitelijke bebouwing weergeeft doet niets af aan het feit dat deze bebouwing wel is betrokken bij de bezonningsstudie en de advisering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft niet tot gevolg dat men in de belangen is geschaad.

Ten behoeve van het plan is een bezonningstudie overlegd, waarbij rekening is gehouden met de naburige percelen. Hieruit blijkt dat sprake is van een normale bezonningsituatie in een bestaande woonwijk waar een woning wordt toegevoegd. Dit is op grond van vaste jurisprudentie niet ongewoon bij ontwikkelingen in een bestaand binnenstedelijk gebied. In onderhavige kwestie leidt de bezonningssituatie niet tot een onaanvaardbare beperking van het woon- en leefklimaat. Het is niet aannemelijk dat door deze beschaduwing vochtproblemen zullen ontstaan bij de woning van reclamant 3. Gelet op de bezonningstudie is een daling van het rendement van de zonnepanelen niet onevenredig.

Het bouwplan is voor advies op 2 juni 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie). Hieruit is gebleken dat het plan zowel op zichzelf als in verband me de omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand. Bij de totstandkoming van het advies is rekening gehouden met de bestaande bebouwing op de naburige percelen. Het gestelde open karakter van de woning van reclamant 3 is voornamelijk gericht op de openbare ruimte en niet op de zijdelingse/achterliggende perceelsgrens.

De afstand tussen de aanwezige monumentale boom en de op te richten woning is nagenoeg gelijk en mogelijk groter als de bestaande afstand tussen de boom en woningen van reclamanten. Niet gesteld kan worden dat door het oprichten van de woning de instandhouding van de boom in het geding komt. De mogelijk aan te brengen dam wand kan vergunningvrij worden opgericht en is geen onderdeel van de aangevraagde omgevingsvergunning.

De mogelijke gevolgen van de bouwwerkzaamheden, zijnde het inbrengen van de funderingspalen, alsmede het verrichten van werkzaamheden op of via aangrenzende percelen, betreffen privaatrechtelijke aangelegenheden, welke niet behoren tot een toets aan een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor kunnen aparte afspraken gemaakt worden tussen partijen.

Als gevolg van de uitspraak van de afdeling, waarbij de bouwvrijstelling voor stikfstofdepositie is komen te vervallen, is ten behoeve van het bouwplan een nieuwe Aerius-berekening (d.d. 8 februari 2023) overlegd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Hieruit blijkt dat de te verwachten stikstofdepositie ter plaatsen van de relevante Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

6. Hoorzitting

Tijdens het gesprek met reclamant 1 is niet van nieuwe gezichtspunten gebleken, die tot een andere afhandeling van de schriftelijk ingediende zienswijzen zouden kunnen leiden dan het onder punt 5 gestelde.

7. Conclusie

De door reclamanten ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond c.q. hieraan kan niet worden tegemoetgekomen, reden waarom de gevraagde vergunning kan worden verleend.

Roosendaal,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De loco secretaris, De burgemeester,

[redacted] [redacted]

[redacted] [redacted]