

## **Omgevingsvergunning aanvraag Villa Via Nova (NL.IMRO.0994.2023OV003)**

---

### **Nota beantwoording zienswijzen**

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijze over de aanvraag omgevingsvergunning voor het woningbouwplan 'Villa Via Nova' (met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023OV003). De ontwerp omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. In totaal is 1 zienswijze ontvangen.

De zienswijze is in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij de gemeentelijke reactie is aangegeven of de opmerkingen leiden tot het besluit om de omgevingsvergunning wel of niet (gewijzigd) af te geven. De zienswijze is geanonimiseerd met een nummer in verband met de binnen de gemeente geldende interne afspraak tot anonimisering van persoonsgegevens van indieners van een reactie bij internetpublicatie.

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.

1. Zienswijze 1 ingekomen d.d. 26-01-2024

## Zienswijze 1

| Samenvatting zienswijze   | Gemeentelijke reactie  |
|---|--|
| <p>1. Reclamant stelt dat sinds 2012 het maaiveld van de bouwlocatie, waar reclamant op afwatert, langzaamaan met ongeveer 1 meter is verhoogd. Aanvankelijk door de aanleg van het voormalige parkeerterrein en later door de aanleg van het looppad voor de bewoners van de woningen Hekerbeekstraat 23 t/m 31. Tevens is door de aanleg van dit looppad inkijk over de schutting op zijn grond ontstaan.</p> | <p>De verhoging van het maaiveld en de aanleg van het looppad zijn geen vergunningplichtige activiteiten en vallen daarmee buiten de beoordeling van de aanvraag die nu voorligt. Bovendien betreft het een privaatrechtelijke kwestie tussen reclamant en de eigenaar van de bouwlocatie. Toch zal kort gereageerd worden op deze onderdelen van de zienswijze.</p> <p>Reclamant heeft in het verleden hemelwater dat op zijn perceel valt, afgewaterd op de lager gelegen bouwlocatie. Vervolgens is het bouwperceel opgehoogd waardoor de afwatering belemmerd wordt. De eigenaar van het perceel waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater dat op zijn perceel valt. Het perceel van reclamant is echter vrijwel volledig verhard, waardoor het hemelwater op zijn eigen terrein onvoldoende kan afwateren. De natuurlijke waterafvoer is door reclamant dus zelf nadelig beïnvloed en dit zal op eigen terrein opgelost moeten worden.</p> <p>Ook het betreffende looppad is door de ontwikkelaar (vergunningsvrij) aangelegd en maakt geen onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Enkel via de privaatrechtelijke weg zal reclamant de eigenaar van het looppad (de projectontwikkelaar) kunnen aanspreken.</p> <p>Van de projectontwikkelaar heeft de gemeente inmiddels begrepen dat deze in het kader van het bouwrijp maken van het looppad al maatregelen voor een goede afwatering heeft getroffen (er is een nieuwe riolering aangelegd met een diameter van 125 mm en een kolk die een flinke overcapaciteit heeft (de kolk heeft een capaciteit voor 150 m<sup>2</sup> bestrating, terwijl het looppad een kleiner oppervlak heeft). Bovendien heeft de projectontwikkelaar aangegeven dat in overleg met indiener van de zienswijze (onverplicht) wordt gewerkt aan aanvullende maatregelen waarmee de afwatering van het looppad wordt verbeterd (door plaatsing van een hoger stoepbandje/keerelement) en daarnaast de vermeende inkijk wordt beperkt (door plaatsing van een ondoorzichtig hek op de kopse kant van het looppad).</p> <p><b>De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.</b></p> |

Samenvatting zienswijze

Gemeentelijke reactie

|    | Samenvatting zienswijze   | Gemeentelijke reactie  |
|----|---|--|
| 2. | <p>Reclamant is van mening dat zijn privacy wordt geschonden na realisering van het bouwplan. In de huidige toegestane situatie zijn maximaal 2 bouwlagen en een bouwhoogte van 7 meter toegestaan. Het bouwplan betreft aan de zijde van de Hekerbeekstraat 3 bouwlagen en een bouwhoogte van 9,12 meter.</p>  | <p>Met dronefoto's (te vinden in paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing) is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op de privacy ten opzichte van de reeds toegestane situatie volgens het bestemmingsplan ('Initieel Omgevingsplan Valkenburg 2022'). Door de aangepaste verkaveling staan de woningen nu - in vergelijking met de reeds toegestane situatie - op ruimere afstand van de bestaande bebouwing aan de Hekerbeekstraat.</p> <p>Projectontwikkelaar heeft reclamant aangeboden om 10 leibomen met een totaalhoogte van 3,4 meter te plaatsen om het zicht op zijn perceel te beperken. Echter heeft reclamant dit aanbod afgewezen.</p> <p>Voor inkijk/privacy gelden de eisen van het burendrecht, zoals onder meer vastgelegd in artikel 5:50 en 5:51 van het Burgerlijk Wetboek (verder: BW). In dit geval wordt aan de genoemde eisen van het burendrecht voldaan.</p> <p><b>De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.</b></p>   |
| 3. | <p>Reclamant stelt dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale bouwhoogte van 7 meter wordt overschreden;</li> <li>- Er meer woningen worden gebouwd dan de toegestane 10 woningen;</li> <li>- Er wordt gebouwd op gronden met de enkelbestemming 'Tuin';</li> <li>- Er wordt buiten de bouwvlakken gebouwd.</li> </ul> | <p>De ontwerp omgevingsvergunning voor het plan Villa Via Nova betreft onder andere een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.1, lid 1 onder c en artikel 2.12 Wabo voorzien daarin. Zoals wettelijk vereist, is een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van de vergunningsaanvraag (het is niet vereist dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom niet met 2 bouwlagen volstaan kan worden: getoetst wordt enkel of met de aangevraagde 3 bouwlagen wordt voldaan aan de eis van een 'goede ruimtelijke ordening').</p> <p>Op basis van de genoemde ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente geoordeeld dat na de uitvoering van het plan, mede gezien de stedelijke omgeving waarin de planlocatie zich bevindt, nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het betreft (deels) de bouw van stadsvilla's op een locatie met een stedelijk karakter waar hogere dichtheden en bouwhoogtes gebruikelijk en aanvaardbaar zijn.</p> <p>Gelet op het voorgaande, is van een ongeoorloofde strijd met het bestemmingsplan geen sprake (er wordt immers een vrijstelling verleend).</p> <p><b>De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.</b></p> |

|    | Samenvatting zienswijze   | Gemeentelijke reactie  |
|----|---|--|
| 4. | <p>Reclamant is van mening dat door de grondsaneringswerkzaamheden die op het bouwterrein zijn uitgevoerd ofwel door de aanleg van het looppad, de walnotenboom op reclamant zijn perceel niet meer in blad staat en beschadigd is geraakt.</p>   | <p>De grondsanering en/of de aanleg van het looppad maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het project Villa Via Nova.</p> <p>Enkel via de privaatrechtelijke weg zal reclamant de gemeente of de eigenaar van het looppad (de projectontwikkelaar) mogelijk kunnen aanspreken indien er van een onrechtmatige situatie sprake zou zijn. In dat kader kan gekeken worden naar artikel 5:44 lid 2 BW, welk artikel de eigenaar van een erf het recht geeft doorschietende wortels door te hakken.</p> <p>Reclamant heeft aangegeven dat er een mogelijk verband bestaat tussen de opgetreden schade en de uitgevoerde werkzaamheden. Om het vermoeden te bewijzen zou grond weggehaald moeten worden. Er is door een boomexpert geadviseerd om te wachten tot en met mei 2024. Indien de boom dan geen blad krijgt, is er teveel schade opgetreden. Anderzijds bestaat de kans dat de boom zich zal herstellen.</p> <p><b>De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet</b></p> |
| 5. | <p>Reclamant stelt dat door grondsaneringswerkzaamheden op het bouwterrein scheurvorming is ontstaan in zijn woning. Reclamant zijn woning is in 2018 in kaart gebracht en destijds zijn de ruimtes waar nu scheurvorming is geconstateerd, als 'nieuw' omschreven waardoor de scheuren toe te kennen zijn aan de uitgevoerde grondwerkzaamheden.</p> | <p>De grondsanering maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het project Villa Via Nova.</p> <p>Enkel via de privaatrechtelijke weg zal reclamant de gemeente mogelijk kunnen aanspreken indien er van een onrechtmatige situatie sprake zou zijn. Het is in dat geval aan reclamant om onder meer te bewijzen dat er scheurvorming is ontstaan als direct gevolg van de werkzaamheden door de gemeente en dat reclamant als gevolg van deze scheurvorming schade lijdt.</p> <p><b>De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet</b></p>   |

|    | Samenvatting zienswijze   | Gemeentelijke reactie   |
|----|---|---|
| 6. | <p>Reclamant meldt dat indien er onverhoopt schade ontstaat door afstromend hemelwater op zijn perceel en vervolgens op lager gelegen percelen, hij genoodzaakt is om een civiele procedure tegen de gemeente te starten.</p> <p>Tevens stelt reclamant mogelijk om planschade te verzoeken nadat de vergunning onherroepelijk is geworden.</p> | <p>Met 'afstromend hemelwater' wordt bedoeld het hemelwater dat van het looppad afkomstig is. Volledigheidshalve wijst de gemeente er nogmaals op dat zij van de projectontwikkelaar heeft begrepen dat er door de projectontwikkelaar, in overleg met reclamant, wordt gewerkt aan aanvullende maatregelen waarmee de afwatering van het looppad wordt verbeterd (door plaatsing van een hoger stoepbandje/keerelement).</p> <p>Betreffende de afwatering van het perceel van reclamant naar lager gelegen percelen wijst de gemeente reclamant op de bepalingen van het burendrecht, onder meer artikel 5:37-5:39 en 5:52 BW, waaraan reclamant te allen tijde dient te voldoen.</p> <p><b>De zienswijze vormt voor de gemeente geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen.</b></p> |

### Overzicht aanpassingen omgevingsvergunning

Als gevolg van de gemeentelijke reactie op de ingediende zienswijze zullen er geen aanpassingen in de omgevingsvergunning worden doorgevoerd.