

## **Projectafwijdingsbesluit ‘tuinhuis/atelier Cauberg’ NL.IMRO.0994.2021OV004-ON01**

### **Nota zienswijzen**

Deze nota bevat de gemeentelijke reactie op de binnengekomen zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning ‘tuinhuis/atelier Cauberg’ met identificatienummer NL.IMRO.0994.2021OV004-ON01. De ontwerp omgevingsvergunning heeft, met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, ter inzage gelegen van 1 september tot en met 12 oktober 2022. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens is aangegeven of (en zo ja in welke mate) de zienswijzen leiden tot aanpassingen van de omgevingsvergunning. 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.

## Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen op de ontwerp omgevingsvergunning binnengekomen.

nr.	Zaaknummer	Ingekomen	Naam	
1	1210385	29/09/2022	indiener 1	
2	1210481	07/10/2022	indiener 2	

## Beantwoording

	Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
1.	<p>Reclamant is de aanvrager van de omgevingsvergunning en kan niet instemmen met de opgelegde beperking om elke vorm van verblijf op het perceel tussen 23:00 en 06:00 te verbieden. Hiermee wordt volgens reclamant het beoogd gebruik deels teniet gedaan.</p>	<p>De bedoelde beperking is opgenomen omdat er 'gerede twijfel' bestaat over het beoogde gebruik van het bouwwerk en het perceel. Het vermoeden bestaat namelijk dat het bouwwerk niet als hobbymatig tuinhuis/atelier gebruikt gaat worden maar voor bewoning en/of verblijfsrecreatie.</p> <p>Dit vermoeden is gebaseerd op de aard en omvang van het bouwwerk in relatie tot het perceeloppervlak en een eerder (en afgewezen) verzoek om op het perceel een vakantiewoning te bouwen.</p> <p>Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de toetsing van een bouwplan aan een bestemmingsplan niet alleen moet worden gezien of het bouwwerk overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt, maar moet ook worden beoordeeld of het bouwwerk ook met het oog op zodanig gebruik wordt opgericht.</p> <p>Dit houdt concreet in dat een bouwwerk in strijd met de bestemming moet worden geoordeeld indien redelijkerwijs valt aan te merken dat het bouwwerk uitsluitend of mede zal worden gebruikt voor andere doeleinden dan die waarin de bestemming voorziet.</p> <p>Om die reden is elke vorm van verblijf tussen 23:00 en 06:00 verboden. Met een dergelijk verblijfsverbod wordt ons inziens het gebruik als hobbymatig tuinhuis/atelier niet beperkt. Wij zijn dan ook niet bereid de beperking weg te nemen.</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>Met het verzoek het verblijfsverbod tussen 23:00 en 06:00 weg te nemen wordt de gereede twijfel echter vergroot. Kennelijk is reclamant toch voornemens om gedurende de nacht ter plaatse te verblijven. Dit vormt voor ons voldoende aanleiding de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.</p>
<p>2. Reclamanten vrezen uitzicht- en lichtderving door het oprichten van een bouwwerk op slechts 3,25 meter. Het vrije uitzicht dat reclamanten altijd hadden wordt volledig weggenomen.</p> <p>Privacy heeft volgens reclamanten ook te maken met contactgeluiden. Een afstand van slechts 3,25 meter zal contactgeluid niet voorkomen. Reclamanten ervaren contactgeluid ook als inbreuk op hun privacy.</p> <p>Reclamanten achten aanvullende voorwaarden noodzakelijk om naar de toekomst duidelijk te maken dat bewoning niet toegestaan is en dat het gebruik beperkt blijft tot (hobbymatig) privégebruik.</p> <p>Reclamanten wijzen op een brief van de gemeente uit 2007 waarin elke vorm van bebouwing op het perceel verboden wordt, vanwege de situering op het ondergronds gangenstelsel. Volgens hen is onvoldoende adequaat onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor het ondergronds gangenstelsel.</p>	<p>Vooropgesteld moet worden dat zich ter plaatse van het op te richten bouwwerk al een bouwvlak bevindt. Dit bouwvlak wordt met het plan aan de voorzijde overschreden, maar deze overschrijding vindt niet plaats ter hoogte van het keukenraam van reclamanten. Daarnaast mag op de perceelsgrens ook een erfafscheiding met een hoogte van twee meter geplaatst worden. Eventuele uitzicht- en lichtderving wordt dus niet veroorzaakt door de afwijking van het bestemmingsplan maar door de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan al biedt.</p> <p>Volgens artikel 5.50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet toegestaan om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen te hebben.</p> <p>De afstand van het bouwwerk tot de perceelsgrens met Cauberg 24 bedraagt twee meter. Het bouwwerk Cauberg 24 zelf heeft nog een afstand van 1,25 tot de perceelsgrens. In totaal bedraagt de afstand tussen de bouwwerken dus ruim drie meter (waarbij opgemerkt moet worden dat het keukenraam in de zijgevel van nummer 24 zich dus dichterbij bevindt dan de in het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven twee meter van de grenslijn bevindt).</p> <p>Bovendien betreft het twee zijgevels, krijgt het nieuwe bouwwerk aan de linkerzijde geen ramen en betreft het raam in de zijgevel van Cauberg 24 een klein keukenraam. Het meeste uitzicht en daglicht komt van de voorzijde.</p> <p>Enig contactgeluid is niet te vermijden, maar het betreft een perceel aan de rand van het centrum aan een doorgaande weg. Aan de andere zijde van Cauberg 24 bevindt zich reeds een woning en aan de achterzijde ligt het kuurpark waar regelmatig evenementen zijn. Het bouwwerk is bovendien uitsluitend voor privégebruik.</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>Gelet op het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat misschien sprake is van enigszins vermindering van uitzicht en daglichttoetreding en een lichte toename van contactgeluid, maar dat geen sprake zal zijn van een onevenredige vermindering van uitzicht en daglichttoetreding of van onevenredig meer contactgeluid.</p> <p>Er is 'gerede twijfel' aan het (op papier) beoogde gebruik. Vandaar dat in het ontwerp besluit een voorwaarde opgenomen is die elke vorm van verblijf op het perceel tussen 23:00 en 06:00 verbiedt.</p> <p>De initiatiefnemer vindt de voorwaarde echter te beperkend en heeft in zijn zienswijzen verzocht deze niet over te nemen in het definitieve besluit. We hebben besloten hieraan niet tegemoet te komen. Dat houdt in dat de voorwaarde /beperking in stand blijft. Aanvullende voorwaarden zijn niet nodig.</p> <p>De bedoelde brief uit 2007 betreft een reactie om op het perceel een woning te bouwen. Het klopt dat in het bestemmingsplan een bouwverbod opgenomen is vanwege het onderaards gangenstelsel.</p> <p>In het bestemmingsplan is echter ook een afwijkingsregeling opgenomen waarmee onder voorwaarden afgeweken kan worden van dit verbod. Als namelijk uit onderzoek blijkt dat door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat of indien er maatregelen worden getroffen die het instortingsgevaar wegnemen dan kan daarmee het bouwverbod opgeheven worden.</p> <p>Door Geocontrol is in 2018 een onderzoek uitgevoerd naar de stabiliteit van het onderaards gangenstelsel. Geconcludeerd wordt dat door de bebouwing geen risico op instortingsgevaar ontstaat en dat er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om instortingsgevaar te voorkomen.</p> <p>In het onderzoeksrapport wordt echter ook aangegeven dat de pilaarstabiliteit onvoldoende is en de pilaardrukschade onder het perceel zwaar is. Geadviseerd wordt om het gebied twee maal per jaar visueel te inspecteren. Om die reden heeft op 16 januari 2023 een visuele inspectie</p>

Samenvatting zienswijze	Gemeentelijke reactie
	<p>plaatsgevonden. Op basis van de visuele inspectie is geconcludeerd dat het niet in te schatten is hoe de gesteentestabiliteit zich hier de komende jaren zal ontwikkelen.</p> <p>Hoewel het gebied via markers gemonitord wordt, is het onverstandig om een positief advies af te geven voor het oprichten van bebouwing op het perceel. Het groevedeel onder het perceel zou geconsolideerd kunnen worden, maar dit is dusdanig complex, dat de kosten niet opwegen tegen het doel.</p> <p>Hoewel in het rapport uit 2018 geconcludeerd wordt dat de boogspanning voldoende is, is de bouw gepland recht boven de meest slechte pilaar en ook de omringende pilaren zijn stevig gebarsten. Daar komt nog bij dat de deklaag relatief gering is.</p> <p>Mocht toch gekozen worden voor consolidatie, dan zijn omvangrijke werkzaamheden ondergronds nodig die vrij ingewikkeld en dus kostbaar zijn, omdat het stelsel slecht bereikbaar is.</p>