

## **Beantwoording schriftelijk gestelde vragen**

<b>Aan:</b>	Mevrouw L. Franssen
<b>Portefeuillehouder:</b>	Guus van der Put
<b>Vragen gesteld door:</b>	Raadfractie LRG, mevrouw L. Franssen
<b>Onderwerp:</b>	Zandeind 29a
<b>Datum:</b>	22 mei 2018

---

### **Raadsvragen**

De raadsfractie van LRG heeft op 2 mei 2018 de volgende schriftelijke vragen gesteld:

1. Hoe wordt er door de gemeente omgegaan met de tegenstrijdige onderdelen van het bestemmingsplan: geeft de gemeente prioriteit aan de goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan, of geeft de gemeente prioriteit aan het handhaven van de huidige zichtlijnen en het huidige aanzien van de bebouwing?
2. Hoe wordt de privacy van de buurman beschermd, zoals is toegezegd?

Naar aanleiding van deze vragen wijzen wij er eerst nogmaals op dat het vigerende bestemmingsplan "Zandeind 29a" na een lange en zorgvuldig doorlopen procedure tot stand is gekomen. Daarbij bestonden er op verschillende momenten mogelijkheden om op het bestemmingsplan te reageren. Wij constateren dat dit niet is gebeurd. Het bestemmingsplan is vervolgens op 30 januari 2018 ongewijzigd vastgesteld en is inmiddels inwerking getreden en onherroepelijk geworden en daarmee het toetsingskader voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten.

#### Antwoord vraag 1.

In het bestemmingsplan is geen sprake van tegenstrijdige onderdelen en is er evenmin sprake van een uit het bestemmingsplan voortvloeiende prioritering. Het vastgestelde bestemmingsplan is leidend en duidelijk. Het op de verbeelding weergegeven bouwvlak bepaalt waar gebouwd mag worden en de daarbinnen weergegeven maatvoering (de maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter) bepaalt de hoogte van die bebouwing. De situering van het bouwvlak garandeert de aanwezige zichtlijn.

#### Antwoord vraag 2.

Voor wat betreft de tweede vraag merken wij op dat er ten aanzien van de privacy van de buurman geen toezeggingen zijn gedaan. Er is gewezen op de mogelijkheid om binnen de kaders van het bestemmingsplan een bouwplan te realiseren waarbij tegemoet kan worden gekomen aan de privacy van de burens.

Een in te dienen aanvraag voor bouwactiviteiten wordt getoetst aan de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo opgenomen toetsingsgronden. Dat wil concreet zeggen dat de aanvraag in dit geval wordt getoetst aan het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en welstand. Deze toetsingsgronden zijn dwingend. Dat wil zeggen dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als de bouwactiviteit in strijd is met één of meer genoemde toetsingsgronden. Tezelfdertijd geldt dat als de bouwactiviteit in overeenstemming is met de in het eerste lid genoemde toetsingsgronden, de omgevingsvergunning moet worden verleend.

Met betrekking tot het bouwplan kunnen wij nog het volgende opmerken. Op dit moment heeft de initiatiefnemer bij de gemeente een schetsplan ingediend (er nog geen aanvraag om omgevingsvergunning ingediend). Initiatiefnemer heeft aan de buurman laten weten dat er aan de zijde van de buurman geen dakramen komen, alleen aan het einde van de gang boven en op de overloop aan de voorkant. Wellicht nog ten overvloede wijzen wij er uitdrukkelijk op dat, gelet op het vorenstaande, dit geen garantie is dat het uiteindelijke bouwplan ook daadwerkelijk zo zal worden gerealiseerd. Het toetsingskader voor een aanvraag voor bouwactiviteiten wordt, zoals hiervoor al is vermeld, bepaald door artikel 2.10 Wabo.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan staat gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) een goede ruimtelijke ordening centraal. Bij de beoordeling van de vraag of een plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, moeten ook de belangen van omwonenden worden meegenomen. Bijvoorbeeld het aspect privacy kan daarbij een rol spelen. In het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen komt dit aspect niet meer aan de orde. Dit is ook logisch omdat dit aspect in het kader van het bestemmingsplan al aan de orde is geweest.

In het kader van artikel 3.1 Wro spelen privaatrechtelijke aspecten in beginsel geen rol, aangezien deze in beginsel zijn voorbehouden aan de burgerlijke rechter. Dit kan echter anders zijn indien sprake is van een zogenoemde evidente privaatrechtelijke belemmering. Het bepaalde in artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek is van belang. Op grond van dit artikellid is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd om binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf. In het bestemmingsplan "Zandeind 29a" ligt het bouwvlak op een afstand van 4 meter van de perceelsgrens. Uit de rechtspraak volgt dat een beroep op schending van privacy door een nieuw plan zeer zelden slaagt. Van belang daarbij is veelal dat een plan geen onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden tot gevolg heeft. Het is dus niet zo dat er een onaantastbaar recht op privacy geldt. Daarnaast kan ook worden gewezen op de vaste rechtspraak dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Met inachtneming van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het bestemmingsplan "Zandeind 29a" opgesteld.

Tenslotte merken wij op dat de buurman door ons meerdere malen is bericht. Wij menen dan ook dat betrokkene genoegzaam is geïnformeerd.

---