

Gemeente Helmond

5.1.2e

Afd. Ondernemen en ontwikkelen

5.1.2e

Postbus 950

5.1.2e

Helmond

5700 AZ Helmond

Tel.

5.1.2e

E-mail:

5.1.2e

@yahoo.com

Aangetekend

Betr. Planschadevergoeding Gerwenseweg 52

Helmond 14.11.2024.

Geacht Bestuur,

Hierbij verzoek ik U mij een planschadevergoeding toe te kennen i.v.m. een verleende omgevingsvergunning Gerwenseweg 52 te Helmond.

Met het besluit van 15 Juli 2022 heeft het college een gevraagde omgevingsvergunning verleend voor de bouw van zes nieuw te bouwen appartementen, bestaande uit drie bouwlagen met zes parkeergarages en de aanleg van parkeerplaatsen op het perceel gelegen aan de Gerwenseweg 52, in afwijking van het in het conserverend bestemmingsplan toegestane aantal woningen, toegestane goot en bouwhoogte en plaats van een bouwvlak. De realisatie van de appartementen past niet binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. In de directe omgeving zijn voornamelijk vrijstaande woningen bestaande uit maximaal twee woonlagen aanwezig. De verleende vergunning maakt daarentegen mogelijk dat er een appartementencomplex met drie bouwlagen wordt gebouwd. Dit is qua omvang niet passend binnen de structuur van de omgeving. Ook is de ontwikkeling niet passend binnen het gedurende een reeks van jaren gevoerde beleid. In de structuurvisie Helmond 2030 is bepaald dat er terughoudendheid moet worden betracht ten aanzien van het realiseren van extra , nieuwe plancapaciteit. In de toelichting op bestemmingsplan 2011 staat vermeld : bij voorkeur geen appartementen !! . Dit kan dan ook niet als passend binnen een reeks van jaren gevoerde beleid worden aangemerkt. Om die reden is er in dit geval dan ook geen aanleiding voor het toepassen van een hoger normaal maatschappelijk risico dan het wettelijke minimumpercentage van 2 %. Het normaal maatschappelijk risico dient in dit geval 2% te bedragen.

Dit heeft de volgende maatvoeringen tot gevolg:

Type oude gebouw: bungalow (zie foto bijlage 1)

Type nieuw gebouw: appartementengebouw (zie bijlage 2)

Afstand bungalow tot erfgrans voorheen 14 meter.

Afstand appartementengebouw tot erfgrans is ca 7 meter (zie bijlage 3), dus halvering van afstand

Hoogte bungalow ca 3 meter aan mijn zijde.

Hoogte appartementengebouw ruim 10 meter (dit is meer dan een verdrievoudiging)

Voorheen 1 huishouden

Nu 6 huishoudens (een verzesvoudiging)

Dit heeft al extra kosten voor ons meegebracht, veroorzaakt een aanzienlijke waardevermindering van ons huis en zal het woon en leefklimaat op diverse manieren aantasten:

Vermindering Privacy: Door het direct zicht op zowel zwembad als de tuin vanuit de ramen van de slaapkamer en woonkamer van de derde woonlaag, en in iets mindere mate vanuit de slaapkamer en woonkamer tweede woonlaag is het gebruik van eigen sauna in combinatie met het zwembad onmogelijk. Vanuit de 3^e woonlaag wordt rechtstreeks in onze woonkamer gekeken. De slaapkamerramen van de 1^e, 2^e, en 3^e woonlaag bevinden zich op ca 7,5 meter afstand van mijn privé-terras bij het zwembad, zodat elk gesprek vanuit de slaapkamer gevolgd kan worden. Zichtbelemmerend glas, zoals door de rechter is bepaald (zie bijlage 4), heeft niet het beoogde effect aangezien de ramen open gezet kunnen worden en van een uitzetraam zijn voorzien in plaats van een kantelraam in tegenstelling tot de goedgekeurde bouwtekening. (zie foto's bijlagen 5 en 6) .Bijlage 7 laat het uitzicht vanaf ca 10 meter hoogte en ca 7 meter afstand van de erfgrans zien

Meer overlast: Door een verzesvoudiging van het aantal huishoudens wordt de intensiteit hoger. Meer geluid door ca 5 parkeerplaatsen op 7 meter afstand van de erfgrans en van privé-terras.

Licht, zon: Door de hoogte van het gebouw ontstaat een vermindering van zonlicht in de ochtend en is 's avonds licht door de ramen op 2^e en 3^e woonlaag hinderlijk. (zie foto's bijlagen 8 en 9)

Uitzicht: gebouw torent boven beplanting uit. Zie foto's van oorspronkelijke tuin met uitzicht (bijlage 10) en nieuwe situatie (bijlage 11).

Ten slotte wil ik U er op wijzen dat e.e.a. door mij niet was te voorzien bij mijn koop ruim 45 jaar geleden en zie dan ook een tegemoetkoming in de waardevermindering met vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen: 11

Kopie: 5.1.2e Hooglander advocaten.

bilag 1



bijlage 2



G2

westgevel

1:100

C

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt de omgevingsvergunning van 15 juli 2022 voor zover het betreft:
 - 'Voorschriften*
 - de woningen mogen alleen in gebruik worden genomen als het bij de vergunning behorende erfbeplantingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden';*
- verbindt de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning van 15 juli 2022 onder het kopje 'voorschriften':
 - "- de woningen mogen alleen in gebruik worden genomen als het bij de vergunning behorende erfbeplantingsplan van 8 juni 2022, versie 1.0., is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden, met dien verstande dat de leibeuken aan de westzijde een minimale hoogte van zes meter hebben;*
 - de ramen van het hoofdgebouw moeten aan de westkant op de tweede en derde woonlaag worden uitgevoerd in zichtbelemmerend glas;*
 - lediging van de afvalcontainers vindt plaats aan de voorzijde van de weg ten westen van de inrit."*
- bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats komt van het vernietigde gedeelte van het besluit;
- laat het bestreden besluit van 15 juli 2022 voor het overige in stand;
- bepaalt dat het college het door eiser 1, eiser 2, eisers 3 en eiser 4 betaalde griffierecht van € 184,- aan ieder van hen moet vergoeden;
- veroordeelt het college tot betaling van € 1.674,00 aan proceskosten aan eisers 1 en 2;
- veroordeelt het college tot betaling van € 1.684,00 aan proceskosten aan eiser 4.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.A.W. Huijben, rechter, in aanwezigheid van mr. J. Oosterveer, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 18 december 2023.

5.1.2e

griffier

5.1.2e

rechter

21 DEC 2023

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.



Bylage 5



Kylä 6



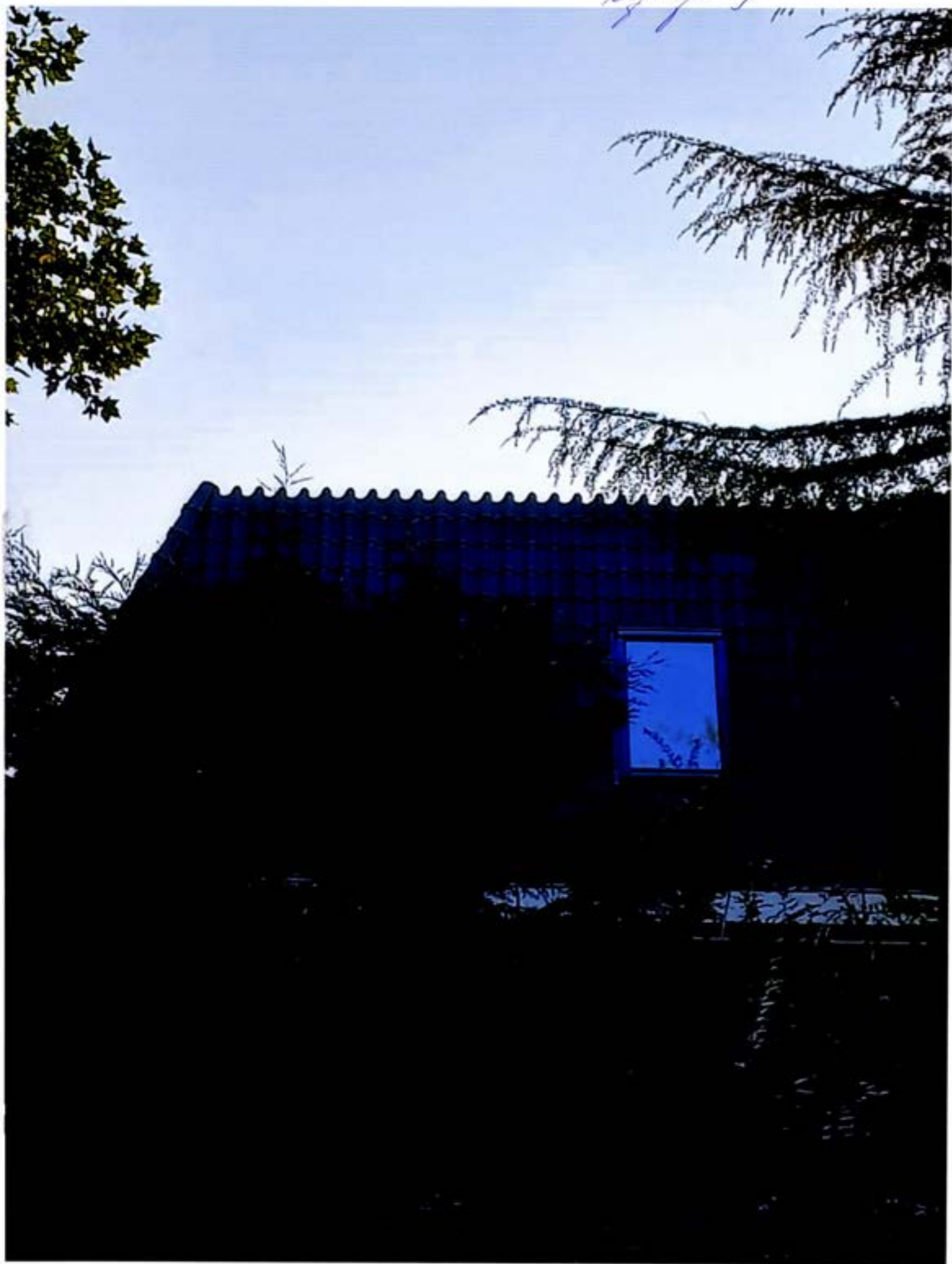
5.1.2e

bylage 7.

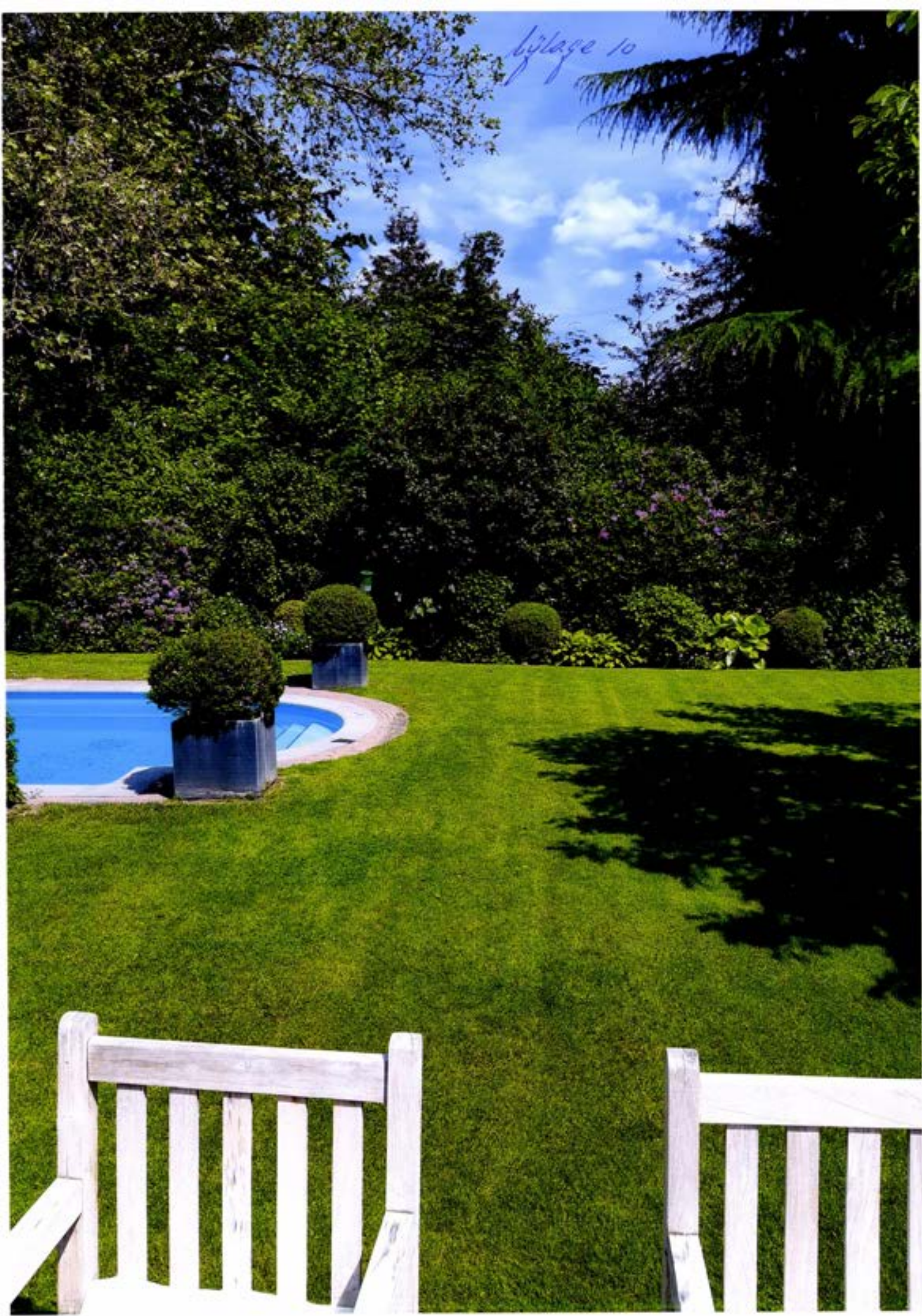


bylage 8

bijlage 9



bylage 10





Bilag 11.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 7, 10