



Nr. e190040424
Casenr. 19e0004415

Nota van zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Garderenseweg 79

Naam : G.J. Janssen
Datum : September 2019

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ermelo heeft besloten om op aanvraag van de initiatiefnemer het plan voor een nieuwe woning aan de Garderenseweg 79 mogelijk te maken, de positie van de nieuwe woning komt buiten het bouwblok zoals is vastgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave en Speuld.

De ontwerp-omgevingsvergunning lag vanaf donderdag 4 juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage bij de afdeling Publiekszaken van gemeente Ermelo. Gedurende deze periode kon een ieder bij het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ermelo schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning kenbaar maken. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. In totaal is binnen de termijn één zienswijze binnengekomen.

Leeswijzer

Deze nota heeft betrekking op de ingediende zienswijze met betrekking tot de ontwerp omgevingsvergunning Garderenseweg 79. In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijze met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de zienswijze voor de vaststelling van de omgevingsvergunning.

2. Beantwoording zienswijze

Ingekomen zienswijze

In het kader van de tervisielegging van de ontwerp omgevingsvergunning is één zienswijze ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen. Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de reclamanten geanonimiseerd. Dat betekent dat namen en adressen van reclamanten niet zijn opgenomen in deze nota ter bescherming van de privacy.

Naam	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens client.	7 augustus 2019	8 augustus 2019	Ja

Samenvatting en beantwoording

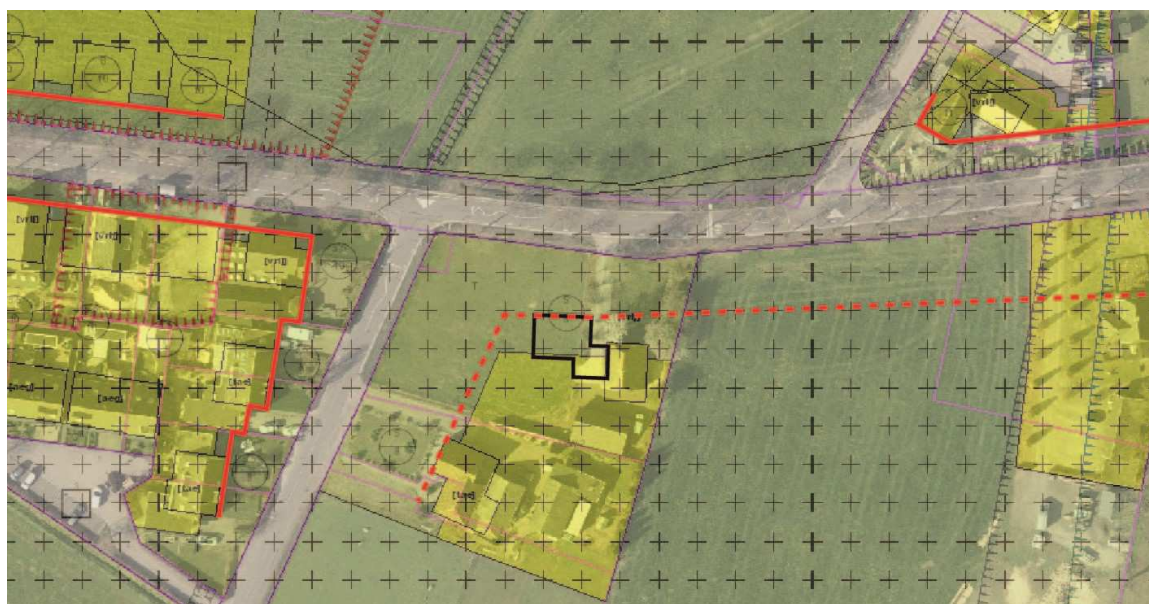
Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijze en is voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Reclamant stelt dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat er geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Gemeentelijke reactie

In het vigerend bestemmingsplan is het bouwvlak strak om de woning gezet. Omdat de woning in een hoek van het perceel is gelegen is het erg lastig een nieuwbouwwoning te realiseren waarbij er voldoende ruimte achter de woning voor de tuin overblijft. Er is gekeken naar de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de nieuwe woning op dit perceel. Daarbij is gekeken naar de aanwezige rooilijnen en korrelgrootte van de bestaande woningen in de omgeving. De gekozen positie is stedenbouwkundig goed ingepast, zie ook onderstaande tekening. Stedenbouwkundig is er nog ruimte om de woning meer richting de Buurtweg op te schuiven. Hiervoor is niet gekozen omdat men niet te veel van het bouwblok wilde afwijken. Er heeft wel degelijk een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.

De ruimtelijke onderbouwing gaat in op alle ruimtelijke en milieukundige (beleids)aspecten, algemene conclusie is dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 1: Stedenbouwkundige inpassing. Rode lijn is de denkbeeldige rooilijn, rode stippellijn is de rooilijn oostelijke hoek Buurtweg Garderenseweg.

2. Reclamant stelt dat er onvoldoende verantwoording wordt gegeven over de overwegingen die aan de mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling ten grondslag hebben gelegen. Er is onvoldoende onderzocht of er andere mogelijkheden zijn om de woning te realiseren binnen het bestaande bouwvlak. Er is sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel ex artikel 3:2 Awb.

Gemeentelijke reactie

Zie voorgaande reactie (punt 1)

3. De woning wordt ver buiten het bestaande bouwvlak en voor een aanzienlijk deel ver buiten het bestemmingsplan Wonen geplaatst. Reclamant stelt hierdoor direct in zijn belangen te worden geraakt en er is sprake van een bestemmingsplan met een conserverend karakter. Het conserverend karakter is vastgelegd in verschillende beleidsstukken en is uitvoerig besproken met omwonenden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De ontwerpvergunning strookt direct met het conserverend karakter van het vigerend bestemmingsplan. Er is derhalve sprake van een motiveringsgebrek.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan Buitengebied Agrarische Enclave en Speuld is bestempeld als conserverend omdat het voorgaande bestemmingsplan (2007) de tien jaarstermijn zou overschrijden. En voor delen van het buitengebied van Speuld gold een nog ouder bestemmingsplan. Om geen tijd te verliezen is gekozen voor een conserverend karakter, er was geen tijd om (grote) ontwikkelingen mee te nemen. Enkele kleine ontwikkelingen zijn als wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. Al was het bestemmingsplan niet als conserverend gekarakteriseerd dan was voor de bouwontwikkeling op dit perceel uit oogpunt van een goede ruimtelijke inpassing alsnog een afwijkingsprocedure nodig geweest.

4. Er dient op grond van artikel 3:2 Awb de nodige kennis vergaard te worden omtrent alle relevante feiten en de af te wegen belangen. Deze belangenbelangenafweging heeft in casu niet plaatsgevonden stelt reclamant. Reclamant stelt dat door de voorgenomen locatie van de woning sprake zal zijn van onevenredige aantasting van het woongenot.

Gemeentelijke reactie

In de ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten beschreven, algemene conclusie is dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Van een onevenredige aantasting van het woongenot is geen sprake, de nieuwe woning komt op ruime afstand van reclamant zijn woning. In het volgende punt wordt nog nader ingegaan op de overige ruimtelijke effecten van de positie van de nieuwe woning.

5. Momenteel ervaart reclamant vrij uitzicht tegenover zijn woning. Met het voorgenomen bouwplan wordt het vrije uitzicht beperkt. Daarnaast vreest men dat het overige gedeelte gebruikt zal worden als tuin, met als gevolg mogelijke omheiningen die het uitzicht verder beperken. Door de verschuiving van de woning worden de vergunningsvrije bouw mogelijkheden vergroot en dit geeft meer gevolgen voor het vrije uitzicht stelt reclamant. Voor de plannen aan de Lageveld zijn in de hypothecaire akte en de voorlopige koopakte regels gesteld onder andere ten aanzien van het behoud van het vrije en ruimtelijke uitzicht, waarbij de gemeente direct privaatrechtelijk maatregelen heeft vastgelegd bij niet nakoming van die regels. Reclamant zou graag een dergelijke bepaling ter bescherming van zijn uitzicht en ter voorkoming van waardeaanpassing van zijn woning opgenomen willen zien.

Gemeentelijke reactie

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. Dat door deze ontwikkeling het uitzicht van reclamant wordt beperkt wordt niet ontkend. De positionering van de woning ontnemt niet veel van het uitzicht (op de Garderenseweg). Zie hieronder een tekening met de uitzichtmogelijkheden met de huidige situatie en de nieuwe situatie.



Afbeelding 2: Vrij uitzicht bestaande situatie



Afbeelding 3: Vrij uitzicht nieuwe situatie

De overige deel van het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming Tuin. Dat het wellicht gebruikt gaat worden als tuin is niet in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. In de huidige situatie kan het namelijk ook al worden ingericht als tuin. De onderliggende bestemmingen blijven van kracht ondanks deze omgevingsvergunning. De vergunningsvrije ruimte wordt vergroot door de positie van de nieuwe woning, zie onderstaande tekening. Maar hierdoor wordt het uitzicht niet verder beperkt, aangezien in het zelfde (zicht)deel bouwwerken opgericht kunnen worden.



Afbeelding 4: bestaande zone vergunningsvrij (rode vlak)



Afbeelding 5: nieuwe zone vergunningsvrij (rode vlak)

De gevraagde bepaling ten aanzien van uitzicht kan niet worden gehonoreerd. Er bestaat immers geen rechten ten aanzien van uitzicht.

Daarnaast wordt erop gewezen dat de gemeente naast het verrichte zorgvuldig onderzoek, genoemd in artikel 3:2 Awb, de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen op grond van artikel 3:4 Awb behoort af te wegen. Nu er in casu sprake is van een marginaal effect op het vrij uitzicht van reclamant, weegt zijn belang niet op tegen het belang dat de initiatiefnemer heeft bij een optimale situering van zijn woning op het perceel. Aan de vereiste evenredige belangenweging als bedoeld in artikel 3:4 lid 2 Awb wordt derhalve voldaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.