



Org. onderdeel: DIR/SO/RO/PJZ
Opsteller: N.J.M. Ludeking
User-id: LUDN Tel: 4587

Onderwerp:
BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING HAMSEWEG 59A

Samenvatting:
Op 4 mei 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het perceel Hamseweg 59A. Het plan voor het perceel bestaat uit het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en daarvoor in de plaats 4 woningen te bouwen. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Hoogland' omdat het perceel daarin een bedrijfsbestemming heeft. Er kan alleen medewerking worden verleend via een planologische procedure, in dit geval een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn 3 zienswijzen ingediend die in bijgaande zienswijzennota zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen of alsnog weigeren van de omgevingsvergunning.

Het college besluit:

1. De zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Hamseweg 59A' vast te stellen;
2. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a en c onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het bestemmingsplan 'Hoogland';
3. De omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 4 woningen op het voormalige bedrijfsperceel aan de Hamseweg 59A;
4. Geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen.

Reg.nr. 5924613
Datum 03-01-2019

Afdoening Motie / Toezegging	Uit Raad datum:
M nr. M-.....	
DOCS nr. besluitenlijst:	
T	

Verantwoordelijk Ambtenaar	Datum	Paraaf
■ Afdelingsmanager	7-1	
■ Afd. manager FA	9-1-19	
■ Directie		

Collegebehandeling

■ op datum: 15-1-2019

☐ agendastuk

■ hamerstuk

☐ geheim

☐ embargo datum: tijd:

Verantwoordelijk Portefeuillehouder	Datum	Paraaf Akkoord
☐ burgemeester		
☐ weth. Stegeman		
☐ weth. Kraanen		
■ weth. Janssen	10/1	
☐ weth. Tigelaar		
☐ weth. Koşer Kaya		
☐ weth. Van Eijk		
☐ weth. Buijtelaar		

Advies De Raad

- ☐ De Ronde ☐ Peiling
- ☐ Het Besluit ☐ Voorbereiding besluit
- ☐ Raadsinformatiebrief
- geen

Collegebesluit d.d.:

- ☒ conform
☐ aangehouden
☐ vervallen

15 JAN 2019

Collegevoorstel

Sector : DIR
Opsteller : N.J.M. Ludeking
Telefoon : (033) 469 45 87
User-id : LUDN

Reg.nr. : 5924674
Datum : 3 januari 2019

Onderwerp
Besluit omgevingsvergunning Hamseweg 59A

Beslispunten:

Voorgesteld wordt:

1. De zienswijzennota 'Omgevingsvergunning Hamseweg 59A' vast te stellen;
 2. Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a en c onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het bestemmingsplan 'Hoogland';
 3. De omgevingsvergunning ter verlenen voor het bouwen van 4 woningen op het voormalige bedrijfsperceel aan de Hamseweg 59A;
 4. Geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen.
-

AANLEIDING

Op 4 mei 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de transformatie van het perceel Hamseweg 59A. De bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden 4 woningen gebouwd. Alle woningen krijgen een tuin en aan de voorzijde van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd.



Locatie met gearceerd de te slopen bedrijfsbebouwing



Impressie van de te bouwen woningen

Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Hoogland' omdat het deel van het perceel waar de woningen zijn gepland een bedrijfsbestemming heeft. Er kan alleen worden meegewerkt via een planologische procedure, in dit geval een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1, sub a (bouwen) en c (strijdig gebruik), onder 3 Wabo).

BEOOGD EFFECT

Na het doorlopen van de procedure kunnen na de sloop van de bedrijfsbebouwing, vier woningen worden gebouwd op het perceel Hamseweg 59A.

ARGUMENTEN***1.1 Zienswijzen leiden niet tot het aanpassen of alsnog weigeren van de omgevingsvergunning***

Over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen of alsnog weigeren van de omgevingsvergunning.

2.1 Het project voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

De bij het besluit behorende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er geen ruimtelijk relevante belemmeringen zijn voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een ander standpunt. Daarom kan het besluit worden genomen om voor deze ontwikkeling op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a en c, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, af te wijken van het bestemmingsplan 'Hoogland'.

3.1 Positief welstandsadvies

Nadat een eerdere versie van het plan op 30 januari 2018 voorgelegd is aan de stadsbouwmeester, is op 17 juli 2018 het plan (met de laatste aanpassingen) opnieuw besproken. De stadsbouwmeester constateert dat met de getoonde doorontwikkeling van het plan is voldaan aan de wens om op de verdieping meer volume te kunnen realiseren met respect voor het handhaven van de afzonderlijke volumes, waardoor het mogelijk is om met de beoogde functies in de ruimten aan de voorzijde op de begane grond te zorgen voor voldoende levendigheid. Dit komt het karakter en de leefbaarheid van het hofje aan de voorzijde van de woningen ten goede. De stadsbouwmeester kan instemmen met het plan.

DUURZAAMHEID

Het voorliggende project draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid in de buurt omdat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats vier woningen worden gebouwd. Een woonfunctie sluit beter aan op de omgeving (veelal vrijstaande woningen) dan een bedrijfsfunctie. De woningen krijgen een hybride ketel die zijn energie grotendeels via een warmtepomp opwekt. Ook krijgt iedere woning standaard zonnepanelen.

Daarnaast wordt het oppervlak dat wordt bebouwd met woningen kleiner dan het bebouwd oppervlak van de huidige bedrijfsbebouwing en de tuinen bij de woningen zorgen voor een afname van de oppervlakte aan verharding op de locatie.

FINANCIËN

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De door de gemeente gemaakt en te maken plan- en apparaatskosten evenals mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) worden door de initiatiefnemer aan de gemeente vergoed. Het plan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

COMMUNICATIEBOODSCHAP

Op 4 mei 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de transformatie van het perceel Hamseweg 59A. De bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt gesloopt en daarvoor in de plaats worden vier woningen gebouwd. Alle woningen krijgen een tuin en aan de voorzijde van de woningen worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Hoogland'. Wij werken met een planologische procedure mee aan het mogelijk maken van deze ontwikkeling omdat geen van de ruimtelijk relevante aspecten een belemmering vormt voor de uitvoering van dit project. Daarnaast draagt het project bij aan het vergroten van het woonaanbod in Amersfoort. De zienswijzen die tijdens de procedure zijn ingediend, hebben er niet toe geleid de omgevingsvergunning aan te passen of alsnog te weigeren.

BETROKKEN PARTIJEN

Omwonenden en andere belangstellenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken over het ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Van deze mogelijkheid hebben 3 omwonenden gebruik gemaakt. De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen of alsnog weigeren van de omgevingsvergunning.

COMMUNICATIE: SAMENWERKING EN STARTEN VOOR DE START

Bij het bouwen van vier woningen ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing zijn geen belangen van andere gemeenten, waterschappen, de provincie en het Rijk in het geding. Het overleg met hen is hierom achterwege gelaten.

Met alle betrokken omwonenden heeft de initiatiefnemer overleg gehad over de plannen voor de bouw van een viertal woningen aan de Hamseweg 59 A. Uit het verslag van de ontwikkelaar over de gevoerde gesprekken met omwonenden blijkt dat een aantal omwonenden opmerkingen heeft op het plan. Veelal gaan deze opmerkingen over zaken als uitzicht en privacy. De ontwikkelaar heeft vervolgens het plan aangepast op basis van de gemaakte opmerkingen. Met deze aanpassingen wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. De volgende zaken zijn in het plan aangepast:

- de afstand tussen de achtergevel en de erfgrans is vergroot;
- de ramen aan de achterzijde op de verdieping (Molenweg zijde) worden hoog in de gevel geplaatst;
- op de erfgrans met de woningen aan de Molenweg wordt een erfscheiding aangelegd door de ontwikkelaar;
- de aanwezige hoge begroeiing zal worden gehandhaafd;
- er worden geen dakterrassen aangelegd.

Daarnaast heeft op 13 maart 2017 afstemming plaatsgevonden met de Vereniging Dorpsbelangen Hoogland. Ook zij kunnen instemmen met het bouwplan.

De zienswijzen die tijdens de procedure zijn ingediend, hebben er niet toe geleid de omgevingsvergunning aan te passen of alsnog te weigeren.

VERVOLGSTAPPEN

Het besluit om de omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank Midden Nederland. Deze mogelijkheid staat open voor degenen die een zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbesluit en voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken.

Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

Bijlage :

- Zienswijzennota omgevingsvergunning Hamseweg 59A
 - Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is te vinden op de [gemeentelijke website](#)
-



Omgevingsvergunning Hamseweg 59A

Zienswijzennota

Zienswijzennota

Omgevingsvergunning
Hamseweg 59A

(Doc.nr. #5909405 v1)

INHOUD

1.	INLEIDING	4
	<i>1.1. Status zienswijzennota</i>	4
	<i>1.2. Procedure omgevingsvergunning</i>	4
	<i>1.3. Ingekomen zienswijzen</i>	4
2.	ZIENSWIJZEN: ONTVANKELIJKHEID, SAMENVATTING, BEOORDELING EN CONCLUSIE	
	<i>2.1 Vooraf – Structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat 2001</i>	5
	<i>2.2 De zienswijzen</i>	6
	2.2.1 Zienswijze reclamant a	6
	2.2.2 Zienswijze reclamant b	7
	2.2.3 Zienswijze reclamant c	11
	<i>2.3 Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen</i>	13

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij het besluit over de omgevingsvergunning 'Hamseweg 59A'. De zienswijzennota bestaat uit twee hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het besluit. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding is tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

1.2. Procedure omgevingsvergunning

Zienswijzenronde

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 'Hamseweg 59A' heeft, met alle bijbehorende documenten, na publicatie in de Stad Amersfoort en de Staatscourant met ingang van donderdag 18 oktober september tot en met woensdag 28 november 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit over de omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders weegt hierbij de ontvangen zienswijzen, die in de zienswijzennota zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, mee.

Beroep

Het besluit van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning met afwijking te verlenen, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat de mogelijkheid om een beroepsschrift in te dienen bij de rechtbank Midden Nederland. Deze mogelijkheid staat open voor degenen die een (ontvankelijke) zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbesluit en voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken.

Het besluit treedt in werking op de eerste dag na de beroepstermijn, tenzij bij de rechtbank een verzoek is ingediend om een voorlopige voorziening te treffen.

1.3. Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

1. Reclamant a (ontvangen 19 oktober 2018)
2. Reclamant b (ontvangen 28 oktober 2018)
3. Reclamant c (ontvangen 30 oktober 2018)

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Zienswijzen: ontvankelijkheid, samenvatting, beoordeling en conclusie

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. In de conclusie is aangegeven of, en zo ja hoe, wijzigingen in het besluit worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijze.

2.1 Vooraf – Structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat 2001

Omdat veel onderdelen van de zienswijzen gaan over de ruimtelijke invulling van het terrein aan de Hamseweg 59A wordt eerst, in aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing, een korte toelichting opgenomen over de Structuurvisie Hamseweg - Zevenhuizerstraat 2001.

Deze structuurvisie is een beleidsvisie op hoofdlijnen, waarin de gewenste ontwikkeling van het gebied Hamseweg-Zevenhuizerstraat wordt aangegeven. Het bevat richtlijnen voor die situaties waarin om gemotiveerde redenen van het geldende bestemmingsplan kan worden afgeweken, bijvoorbeeld in geval van bedrijfsbeëindiging of verplaatsing. De uitgangspunten zijn behoud en herstel van de dorps karakteristieken enerzijds, en ruimte voor nieuwe ontwikkelingen anderzijds. Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen zijn er in de structuurvisie richtlijnen opgenomen voor woonbebouwing op achterterreinen (de tweede linie). Op een aantal plaatsen doet zich de mogelijkheid voor om op een terrein in de tweede linie een cluster woningen te ontwikkelen. In principe gaat het om een locatie waar van oorsprong een bedrijf op het achterterrein was gevestigd, eventueel uitgebreid met enkele (delen van) aangrenzende percelen.

Voor herontwikkeling van dergelijke terreinen is in de structuurvisie een aantal randvoorwaarden opgenomen:

- a. (her-)ontwikkeling van terreinen in de tweede linie blijft in principe beperkt tot locaties waarbij sprake is van sanering /beëindiging van bedrijfsactiviteiten of woonfuncties;
- b. de kavel moet voldoende diep zijn (tenminste 50 m) om, naast bebouwing in de eerste linie, ook een volwaardig woonclustertje op het achterterrein te realiseren;
- c. om versnippering en een te groot aantal oprijlaantjes te voorkomen moet de cluster minimaal 4 grondgebonden woningen (met een gemiddelde kaveloppervlakte van minimaal 200 m² inclusief ontsluitingsstructuur en parkeren) kunnen omvatten;
- d. uit oogpunt van privacy en ter voorkoming van problemen met de bezonning moet voldoende afstand tussen nieuwbouw en de omliggende perceelgrenzen worden aangehouden. Dit moet per situatie worden bepaald.
- e. ontsluiting via een gedeelde oprit, uit te voeren als oprijlaan begeleid door een bomenrij en bij voorkeur een haag;
- f. bouwhoogte afstemmen op de omliggende bebouwing / percelen en op het karakter van de bebouwing in de eerste linie. Maximum is twee woonlagen met een kap;
- g. uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de “Nota parkeernormen” van de gemeente Amersfoort.

De ontwikkeling van de Hamseweg 59A, die mogelijk wordt gemaakt met voorliggende procedure, voldoet vrijwel volledig aan al deze randvoorwaarden. De gewenste groene aankleding van de entree (onder het bovenstaande punt e) is hier niet mogelijk. Er wordt voor de ontwikkeling gebruik gemaakt van de huidige ontsluiting. Deze is niet ruim genoeg om een bomenrij of haag te planten. De groene begeleiding bestaat in dit geval uit het groen in de aangrenzende tuin. Hier kunnen wij mee instemmen. Voor het overige voldoet het plan aan de randvoorwaarden.

Dit plan voor de Hamseweg 59A is daarnaast helemaal in lijn met ontwikkelingen die eerder zijn uitgevoerd op basis van deze structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat.

2.2 De zienswijzen

2.2.1 Zienswijze reclamant a

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 16 november 2018) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. Reclamant vindt 4 woningen te veel op deze locatie. De percelen worden te krap. Reclamant vreest overlast.

Reactie gemeente

De percelen van de 4 woningen variëren in grootte van 189 m² tot 372 m². Dat is een gebruikelijke (vrij ruime) maat voor woonpercelen. Tevens is dit in overeenstemming met de ruimtelijke randvoorwaarden uit de Structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat (zie paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota).

- b. Reclamant werd voorheen nauwelijks geconfronteerd met geluid afkomstig van het perceel. In de nieuwe situatie grenzen er tuinen aan het perceel van reclamant. Dit brengt leefgeluiden met zich mee en zodoende geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Op dit moment heeft het perceel een bedrijfsbestemming en zijn bedrijven uit categorie 1 mogelijk. Dit zijn bijvoorbeeld hoveniersbedrijven, autobekleeders, telecommunicatiebedrijven (zie hiervoor bijlage 1 bij de regels van het op dit moment geldende bestemmingsplan Hoogland). Het perceel is echter al een geruim aantal jaren niet in gebruik, wat een bijzonder rustige omgeving tot gevolg heeft. Een woonbestemming wordt als een weinig overlast gevende bestemming beschouwd. Wel brengen woningen inderdaad leefgeluiden met zich mee. In een woonomgeving is dit echter zeer gebruikelijk en in het algemeen leidt dit niet tot overlast. Daarnaast garandeert een bedrijfsbestemming niet dat er enkel op doordeweekse dagen en enkel tussen 9.00 en 17.00 uur wordt gewerkt.

- c. In de huidige situatie staat er bebouwing in 1 bouwlaag. De nieuwe woningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen. Reclamant krijgt een ander uitzicht en gaat tegen omvangrijke blokkendozen aankijken.

Reactie gemeente

Op basis van het huidige bestemmingsplan is bebouwing toegestaan in 1 bouwlaag. De bebouwing die er op dit moment staat is circa 3,5 meter hoog. Maar in het nu geldende bestemmingsplan is geen maximum hoogte opgenomen voor een bouwlaag. Er zou dus ook een bedrijfsgebouw in 1 bouwlaag gebouwd kunnen worden waarbij deze bouwlaag bijvoorbeeld 5 meter hoog zou zijn. Daarnaast kunnen er op dit moment ook vergunning vrij bijbehorende bouwwerken worden gebouwd op het perceel met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter.

In de Structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat is over de bouwhoogte van woningen in de 2^e linie opgenomen dat deze afgestemd moet worden op de omliggende bebouwing / percelen en op het karakter van de bebouwing in de 1^e linie. Als maximum geldt een bouwhoogte van twee bouwlagen met een kap. Een groot deel van de omliggende woningen bestaat uit 2 bouwlagen met kap. Met de 2 bouwlagen van de nieuwe woningen, waarbij de 2^e bouwlaag terugliggend wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de Structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat. De bouwhoogte is ongeveer gelijk aan, of lager dan, de omliggende woningen. Bovendien is de tweede

bouwlaag niet volledig bebouwd maar bestaat deze uit losse opbouwen met open tussenruimten waardoor er geen massief front op de tweede bouwlaag ontstaat.

- d. Reclamant heeft nooit verwacht dat een dergelijk achterperceel bebouwd zou worden. Lintbebouwing op een achterperceel op deze afstand van de (hoofd)weg is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en het beleid van de gemeente.

Reactie gemeente

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het beleid van de gemeente. Voor het gebied rond de Hamseweg en Zevenhuizerstraat is in 2001 de structuurvisie Hamseweg/Zevenhuizerstraat vastgesteld. Daarin is aangegeven dat in dit gebied woonbebouwing op achterterreinen mogelijk is, in de 2^e linie. Zie hiervoor paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- e. De privacy van reclamant wordt aangetast door inkijk vanuit de nieuwe woningen en het gebruik van tuinen op zeer korte afstand van de tuin en woning van reclamant.

Reactie gemeente

De achtertuinten van de 4 nieuw te bouwen woningen variëren in diepte. De minst diepe tuin heeft een diepte tussen de 4 en 6 meter. De meest diepe tuin is tussen de 7 en 10 meter diep. Deze afmeting van tuinen is klein tot gemiddeld in een stedelijke omgeving. Let wel, het gaat hier om de afstand van de 1^e bouwlaag tot de erfgrans. De afstand van de 2^e bouwlaag tot de erfgrans is op alle percelen groter. De afstanden achten wij voldoende groot.

Daarnaast zijn balkons op de daken van de bouwdelen die uit 1 bouwlaag bestaan niet toegestaan. Dit is als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

Bovendien is in samenspraak met de initiatiefnemer afgesproken dat de ramen in de achtergevels op de 2^e bouwlaag hoog in de gevel worden geplaatst. Op basis van de nu voorliggende procedure kunnen deze ramen ook alleen hoog in de gevel worden geplaatst. De initiatiefnemer laat dit daarnaast privaatrechtelijk vastleggen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.2.2 Zienswijze reclamant b

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 16 november 2018) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. Reclamant vindt dat onvoldoende rekening is gehouden met de bijzondere omstandigheden van deze locatie die omringd wordt door woningen. Het bouwen van nieuwe hoge woningen heeft negatieve effecten op de bestaande woningen. Er is onvoldoende onderzocht hoe met deze effecten zal worden omgegaan. Het ontwerpbesluit is onvoldoende gemotiveerd omdat hinder en overlast onbesproken zijn gebleven. Het plan levert geen verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Reactie gemeente

Dit deel van de zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 1. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.

- b. Het voorgenomen plan brengt aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee. De hoogte, het volume en de afstand tot de bestaande bebouwing zijn erg ongunstig voor reclamant. De privacy wordt aangetast en reclamant vreest voor een waardedaling van zijn woning.

Reactie gemeente

Het eerste deel van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze onder 1. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1. Daarnaast wordt een extra onderbouwing gegeven die is te vinden in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

Ten aanzien van de waardedaling van de woning wordt aangegeven dat een woonbestemming op een buurperceel over het algemeen minder overlast met zich mee brengt dan een bedrijfsbestemming. Mocht reclamant toch een waardedaling verwachten dan kan na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente.

- c. In de huidige situatie is sprake van een relatief rustige omgeving. Dit zal ingrijpend veranderen met het plan voor de bouw van 4 woningen. Er is geen rekening gehouden met indirecte hinder in de vorm van spanning en stress, bijvoorbeeld door discussies met nieuwe bewoners over bestaande erfafscheidingen.

Reactie gemeente

Het eerste deel van deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1 onder b. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.b.

Ten aanzien van het punt over discussie met nieuwe bewoners over bijvoorbeeld bestaande erfafscheidingen wordt aangegeven dat dit geen directe relatie heeft met het wijzigen van het gebruik. Ook wanneer er een nieuwe gebruiker zou komen met een bedrijf zou er discussie kunnen ontstaan over bijvoorbeeld erfafscheidingen.

- d. Er is niet onderbouwd op welke wijze rekening wordt gehouden met bewoners in de omgeving.

Reactie gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is beoordeeld wat het effect is van de bouw van de 4 woningen op de omgeving, onder andere aan de hand van de aspecten verkeer, parkeren, bebouwing, schaduwwerking, privacy en geluid.

- e. Er wordt geen aandacht besteedt aan de effecten van het project op de omgeving en de woningen.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie op punt d van deze zienswijze.

- f. Het plan voldoet niet aan de stedenbouwkundige en welstandseisen.

Reactie gemeente

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en getoetst aan de uitgangspunten van de structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat. Tevens is het door de stadsbouwmeester beoordeeld aan de hand van de welstandscriteria. Dit is te lezen in respectievelijk hoofdstuk 2 en 3 van de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

- g. De locatie is niet geschikt voor 4 woningen van deze grootte en omvang. Het perceel wordt met dit plan bijna volledig volgebouwd. Bovendien passen rijtjeswoningen niet in de omgeving. En de toepassing van verschillende materialen en kleuren voldoet niet aan de welstandseisen.

Reactie gemeente

Het eerste deel van deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1 onder a. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.a. Daarnaast wordt een extra onderbouwing gegeven die is te vinden in paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

Ten aanzien van het punt over rijtjeswoningen die niet zouden passen in de omgeving wordt aangegeven dat de locatie is gelegen in een woongebied. De rijtjeswoning is een zeer gebruikelijk woningtype in woongebieden. Daarnaast gaat het hier om geschakelde woningen. Dit woningtype is ook bij eerder ontwikkelingen op basis van de structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat gebruikt.

Ten aanzien van het punt over materiaal en kleurgebruik wordt aangegeven dat het plan is besproken met de stadsbouwmeester en dat het akkoord is bevonden. Dit is te lezen in paragraaf 3.1.4 van de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

- h. De locatie is aangemerkt als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Aan de Hamseweg is daarnaast een representatieve betekenis toegekend. Daarmee dient er extra aandacht te worden gegeven bij de welstandsbeoordeling.

Reactie gemeente

De locatie ligt niet in een gemeentelijk beschermd stadsgezicht. In paragraaf 3.1.4 van de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning is beschreven welke waarde de Hamseweg heeft in de gemeentelijke welstandsnota. De bouw van de 4 woningen doet geen afbreuk aan de criteria uit de welstandsnota en past binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat.

- i. Reclamant is het niet eens met de tekst *dat er sprake is van bebouwing in de 2^e linie en dat er daarmee niet zozeer sprake is van een representatieve functie naar de Hamseweg maar meer van een op zichzelf staande ontwikkeling aan een hofje*. Er staat namelijk maar 1 woning aan de Hamseweg en daarmee is er goed zicht op de 4 woningen.

Reactie gemeente

Er is hier wel degelijk sprake van bebouwing in de 2^e linie volgens de structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat. Zie hiervoor paragraaf 2.1 van deze zienswijzennota.

De woning aan de Hamseweg 59 staat in de 1^e linie. De 4 woningen zullen worden gebouwd op het perceel achter de woning op nummer 59. Dit achterperceel heeft 1 gezamenlijke ontsluiting. Via deze ontsluiting is er gedeeltelijk zicht op de woningen. De woningen zullen echter niet volledig zichtbaar zijn vanaf de Hamseweg.

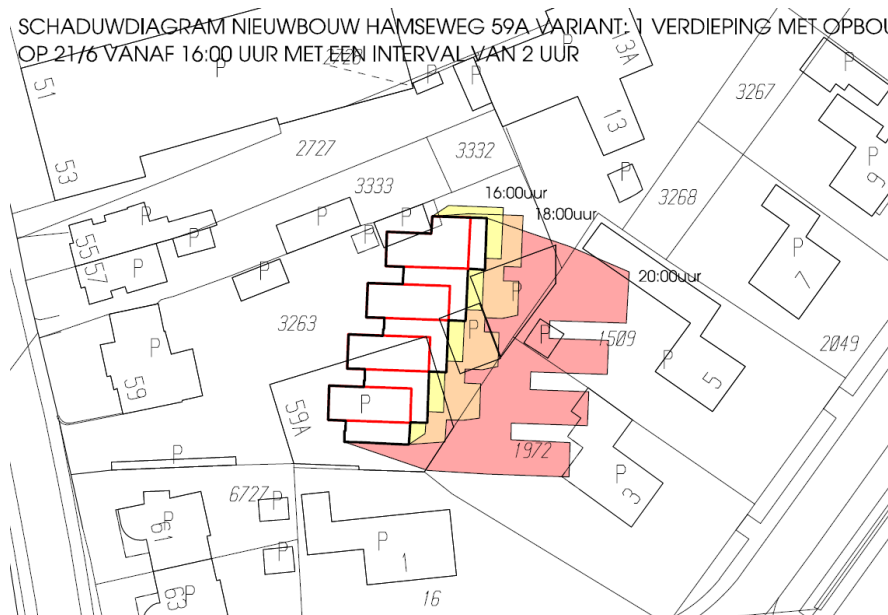
- j. Doordat de woningen hoger worden dan de huidige bebouwing zal er meer schaduwwerking zijn.

Reactie gemeente

Dit deel van de zienswijze komt overeen met zienswijze 1 onder c. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.c.

Ten aanzien van het punt over schaduwwerking wordt aangegeven dat er ook op basis van de huidige bestemming een hoger gebouw kan worden gebouwd met daarnaast nog vergunningvrij bijbehorende bouwwerken met een maximale nokhoogte van 5 meter.

Voor de situatie met de 4 nieuwe woningen hebben we een schaduwdiagram laten maken.



Dit schaduwdiagram laat zien dat de schaduw in de zomer na 18.00 uur in de tuinen van de woningen aan de Molenweg komt. Maar ook in de huidige situatie zal vanwege de aanwezige erfafscheidingen en bebouwing in de tuinen in de zomer vanaf ongeveer 18.00 uur schaduw in de tuinen komen van de woningen aan de Molenweg.

De woningen aan de noord- en zuid en westzijde van het perceel hebben geen extra schaduw vanwege de 4 nieuwe woningen.

- k. De geringe afstand tot de aangrenzende percelen, de massa, goot- en nokhoogte van de nieuwe woningen verstoren het onbelemmerde uitzicht en de privacy van reclamant. Een aan te leggen schanskorf van 2,25 m hoog voorkomt niet de inblik in de woning van reclamant.

Reactie gemeente

Het perceel is gelegen in een woongebied waar onbelemmerd uitzicht een uitzondering is. Ook in de huidige situatie is er geen sprake van onbelemmerd uitzicht. Rond het perceel van reclamant staan verschillende woningen met een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap.

- l. Het aspect lichtvervuiling is niet onderzocht. Reclamant heeft direct zicht op de nieuw te bouwen woningen en zal hinder ondervinden van de kunstverlichting vanuit de woningen.

Reactie gemeente

Zoals eerder aangegeven bevindt de locatie zich in een woongebied. De locatie wordt omringd door woningen, een supermarkt en parkeerplaats. Ook in de huidige situatie zal sprake zijn van verlichting vanuit deze omliggende bebouwing en functies. Daarnaast heeft het perceel, waar de 4 nieuwe woningen gepland zijn, op dit moment een bedrijfsbestemming. Ook een bedrijfsgebouw brengt verlichting met zich mee.

- m. De woning van reclamant is niet betrokken bij het geluidsonderzoek.

Reactie gemeente

Het geluid van de 4 nieuwe woningen op de omgeving is beperkt. Daarom hoeft hiervoor geen geluidsonderzoek uitgevoerd te worden. Wel is in de ruimtelijke onderbouwing beoordeeld of

omliggende functies/bedrijven wat betreft geluid, van invloed zijn op de 4 nieuwe woningen. Deze beoordeling is te vinden in paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning.

- n. Reclamant is van mening dat er maximaal 2 laagbouwbungalows op het perceel gebouwd kunnen worden. Wanneer het huidige plan op tafel blijft denkt reclamant dat maximaal 2 a 3 woningen haalbaar is. Deze moeten dan wel lager worden en verder van de erfgrens.

Reactie gemeente

De afmeting van de percelen van de 4 nieuw te bouwen woningen is gebruikelijk voor woningen in een woongebied. Daarnaast is de afmeting in overeenstemming met de structuurvisie Hamseweg-Zevenhuizerstraat.

Ook de bouwhoogte past in het omliggende gebied. De afstand tot de erfgrens is eveneens gemiddeld. Bij 1 woning is deze afstand wat kleiner dan gemiddeld. Dan gaat het om de afstand van de bebouwing op de begane grond. De bebouwing op de 2^e bouwlaag ligt op een grotere afstand tot de erfgrens. Wij hebben de afstanden als voldoende groot beoordeeld.

- o. Reclamant bestrijdt dat er in een vroeg stadium gecommuniceerd is met belanghebbenden. De initiatiefnemer heeft alleen achteraf omwonenden geïnformeerd en heeft geen rekening gehouden met het welzijn van omwonenden. En de gemeente heeft omwonenden niet voorafgaand aan de procedure gehoord.

Reactie gemeente

De gemeente maakt voorafgaand aan een procedure de afspraak met de initiatiefnemer dat deze de omgeving informeert over het voorgenomen plan. De initiatiefnemer laat schriftelijk aan de gemeente weten wat omwonenden vinden van het plan en of er iets is gedaan met eventuele opmerkingen van omwonenden.

In dit geval heeft de initiatiefnemer bij de gemeente aangegeven enkele keren met omwonenden te hebben gesproken. Uit het verslag van de ontwikkelaar over de gevoerde gesprekken met omwonenden blijkt dat een aantal omwonenden opmerkingen heeft op het plan. Veelal gaan deze opmerkingen over zaken als uitzicht en privacy. De ontwikkelaar heeft vervolgens het plan aangepast op basis van de gemaakte opmerkingen. Met deze aanpassingen wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de bezwaren van omwonenden. De volgende zaken zijn in het plan aangepast:

- de afstand tussen de achtergevel en de erfgrens is vergroot;
- de ramen aan de achterzijde op de verdieping (Molenweg zijde) worden hoog in de gevel geplaatst;
- op de erfgrens met de woningen aan de Molenweg wordt een erfscheiding aangelegd door de ontwikkelaar;
- de aanwezige hoge begroeiing zal worden gehandhaafd;
- er worden geen dakterrassen aangelegd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.2.3 Zienswijze reclamant c

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 20 november 2018) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Samenvatting

- a. Reclamant verwacht dat 4 woningen met tuin, dicht op bestaande bebouwing, voor veel (geluids) overlast zullen zorgen voor de huidige bewoners doordat het gebruik zal veranderen en intensiveren. In plaats van werkdagen zal het gebruik met name in de avonden en weekenden plaatsvinden.

Reactie gemeente

Het eerste deel van deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1 onder b. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 1.b. Daarnaast is het inderdaad zo dat er een verschuiving zal plaatsvinden in het gebruik. Maar over het algemeen zorgen woningen niet voor veel geluidsoverlast.

- b. De verplaatsing van het bouwvlak en het vergroten van de bouwhoogte van 1 naar 2 bouwlagen zorgt voor een aantasting van het vrije uitzicht, de privacy en intensificeert het gebruik vlak bij het perceel van reclamant.

Reactie gemeente

Ten aanzien van de punten over vrij uitzicht en privacy wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder c en e. Ten aanzien van het punt over intensivering van gebruik wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 onder b en zienswijze 3 onder a.

- c. Reclamant geeft aan dat de privacy van omwonenden niet kan worden gegarandeerd. Ramen in de 2^e bouwlaag van de nieuwe woningen worden door de initiatiefnemer hoog in de achtergevel geplaatst maar dat kan vergunning vrij weer gewijzigd worden door nieuwe bewoners. Zo kan er een deur in de achtergevel worden gemaakt op de 2^e bouwlaag waardoor men het dak van de begane grond kan gebruiken. Reclamant vraagt om maatregelen die daadwerkelijk de privacy garanderen.

Reactie gemeente

Deze planologische procedure wordt gevoerd voor specifiek dit bouwplan dat is ingediend bij de gemeente. In dit bouwplan is aangegeven dat de ramen in de 2^e bouwlaag hoog in de gevel worden geplaatst. Daarnaast wordt privaatrechtelijk (in de koopcontracten) vastgelegd dat de gevels van de 2^e bouwlaag niet gewijzigd mogen worden.

- d. Reclamant vreest dat de 4 nieuwe woningen voor extra schaduw zullen zorgen en vraagt een nader onderzoek hiervoor.

Reactie gemeente

Voor een reactie over extra schaduw wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 2 onder j. Daarbij moet opgemerkt worden dat volgens de bezonningsstudie het perceel van reclamant geen extra schaduw krijgt door de 4 nieuw te bouwen woningen.

- e. Reclamant geeft aan dat er geen substantieel overleg is geweest over het plan met de initiatiefnemer. De correspondentie die heeft plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de omwonenden, de gemeente en de partijen onderling heeft juist voor onduidelijkheid gezorgd. Het plan is bijvoorbeeld vlak voor de start van de procedure nog aangepast waardoor reclamant een kennisachterstand heeft. Deze kennisachterstand had reclamant willen inhalen voor de start van de procedure en daarnaast had reclamant een beter platform willen krijgen om wensen kenbaar te maken.

Reactie gemeente

Dit deel van deze zienswijze komt overeen met zienswijze 2 onder o. Voor een reactie op dit deel van de zienswijze wordt daarom verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2.o.

- f. Op dit moment staan de huizen van burens op grotere afstand en heeft reclamant een volkomen vrij uitzicht vanuit de tuin. Met het nieuwe plan komt de dichtstbijzijnde bebouwing op slechts 2,5 meter van zijn tuin waarmee de landelijke uitstraling verdwijnt.

Reactie gemeente

De dichtstbijzijnde woning komt op een afstand van ongeveer 8 meter van de erfgrans van reclamant. Dit is een gebruikelijke afstand voor woningen in een woongebied. De bestaande huizen van burens staan op een afstand van 1 tot ongeveer 15 meter van de erfgrans van reclamant. In bestaand woongebied is vrij uitzicht uitzonderlijk. Ook in dit geval wordt het perceel van reclamant op dit moment omgeven door woningen, een supermarkt en een grote parkeerplaats.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Conclusie naar aanleiding van de zienswijzen

De zienswijzen leiden niet tot het aanpassen of alsnog weigeren van de omgevingsvergunning.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort
d.d. 15 januari 2019, nr. 5924613

