

NOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerp omgevingsvergunning
Hamersveldseweg 82 – 84

Juli 2017
Gemeente Leusden

Inhoud

1. Inleiding
2. Zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning (Wabo-2017-028)
 - 2.1 ARAG Rechtsbijstand, namens de heer Beets (Hamersveldseweg 84a, 3833 GT Leusden)
3. Ambtelijke aanpassingen

Bijlagen 1: zienswijze 2.1

1. Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning 'Hamersveldseweg 82-84' heeft, met ingang van donderdag 4 mei tot en met woensdag 14 juni 2017 als ontwerp besluit ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is 1 zienswijze ontvangen.

De zienswijze is tijdig ingediend en daardoor ontvankelijk. De originele zienswijze is als bijlage bij deze nota zienswijzen opgenomen.

2. Zienswijze

2.1 ARAG Rechtsbijstand

Reactie 1 Juridisch kader

Samenvatting

De bouw van de voorgenomen woningen is in strijd met het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Toelichting op aanvraag

Aanvrager heeft een omgevingsvergunning ingediend om op het perceel Hamersveldseweg 82 – 84 twee vrijstaande woningen terug te bouwen. De bestaande twee-onder-een kapwoning met bijgebouwen wordt gesloopt.

Bestemmingsplan

Het voorgenomen bouwplan is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Groenhouten 1990' (dat bestemmingsplan is op grond van de beheersverordening 'Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen' van toepassing verklaard). De afwijking betreft bouwen buiten het bouwvlak en overschrijding van de maximale bouwhoogte. Daarom is de uitgebreide procedure (Wabo artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3) van toepassing.

Ruimtelijke onderbouwing

Om te kunnen beoordelen of op het perceel twee woningen gebouwd kunnen worden, moet het perceel in ieder geval voldoen aan een aantal criteria:

- de locatie moet binnen het stedelijk gebied liggen;
- het perceel moet voldoende ruim zijn;
- de locatie moet direct aan de openbare weg zijn gelegen.

Verder moet het plan voldoen aan de welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria, waaronder de gebiedscriteria (5.1 Dorpslinten). De meest belangrijke eisen zijn:

- een bouwkundige toevoeging of verandering moet passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur en aansluiten op de typologie, de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik van de bestaande gebouwen;
- de in omgeving aanwezige rooilijn moet worden gevolgd;
- bebouwing heeft een individuele uitstraling met heldere, eenduidige hoofdvormen en royale kappen met een nok.

Het bouwplan voldoet aan bovenstaande criteria en het welstandsbeleid.

Met betrekking tot het begrip 'het perceel moet voldoende ruim zijn' wordt het volgende opgemerkt. In de laatste nieuwbouwwijk 'Groot Agteveld' wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij hoofdgebouwen voor vrijstaande woningen een afstand van 1,5 meter gehanteerd. In geval van Hamersveldseweg 84 wordt het hoofdgebouw (de woning) 3 meter uit de erfgrens gesitueerd. Volledigheidshalve merken wij op dat de vorige eigenaren van Hamersveldseweg 84a in het verleden een strook van circa 3 meter hebben verkocht aan Hamersveldseweg 84.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.

Reactie 2 Afwijken van bestemmingsplan / aantasten woongenot

Samenvatting

Appellant geeft aan dat de zichtlijnen vanuit de woning Hamersveldseweg 84a worden aangetast en verstoord doordat de woning dicht op de perceelsgrens wordt gepositioneerd. Dit betreft het vrije uitzicht vanaf de voorzijde en zijkant van de woning op de Hamersveldseweg en de voortuinen van de huidige woningen aan de Hamersveldseweg 82-84. Door de voorgenomen bebouwing wordt het uitzicht aanzienlijk ingeperkt.

Reactie gemeente

Het perceel Hamersveldseweg 84a heeft de bestemming Centrumdoeleinden I (lees 1). De gronden binnen "Centrumdoeleinden I" zijn aangewezen voor, voor zover hier van toepassing:

- a. binnen gebouwen uitsluitend op en onder begane grondverdiepingen:
 1. aan detailhandel verwante en/of daarbij behorende of passende dienstverlening, zoals bankfilialen, reisbureaus videotheken, toonzalen, kap- en schoonheidssalons en kantoren,
- b. wonen – binnen gebouwen ook op andere verdiepingen.

Hamersveldseweg 84a heeft op de begane grond de volgende indeling. Aan de voorzijde is een kantoor gevestigd, in het middendeel, de entree keuken en overgang naar de woonkamer en aan de achterzijde de woonkamer. De woning staat circa 3 meter uit de erfgrans. Vanaf de begane grond is er zicht op het plangebied vanuit het kantoor en de woonkamer.

Zoals aangegeven is aan de voorzijde van de woning een kantoor gevestigd. Nu hier een kantoor is gevestigd is er vanuit deze ruimte geen sprake van inperking van het woongenot. Bij de beoordeling is dit deel van de zienswijze dan ook niet verder meegenomen. Daarnaast wordt de beoogde woning in dezelfde rooilijn geplaatst als de huidige woning.

Voor de beoordeling van zicht / zichtlijnen is het gebruikelijk uit te gaan van zicht vanuit de woonkamer omdat dat de ruimte is waar men het meest verblijft. Vanuit de woonkamer is op dit moment zicht op een groene wand. Deels door de eigen erfafscheiding (haag) en verder door hoog opgaand groen (bomen). Deze bomen staan in de tuin van Hamersveldseweg 84. De raampartij van de woonkamer ligt circa 7 meter achter de achtergevel van de bestaande woning Hamersveldseweg 84. Vanuit het zijraam in de woonkamer is er nagenoeg geen dan wel geen direct zicht op de Hamersveldseweg zelf of de voortuinen van de huidige woningen Hamersveldseweg 82 – 84.

Op de eerste verdieping van Hamersveldseweg 84a bevinden zich slaapkamers, badkamer en een overloop. Aan de zijde van de planontwikkeling hebben de badkamer en overloop een dakkapel en de slaapkamer in het achterste gedeelte een dakraam. Vooral vanuit de badkamer en de overloop is er zicht op de ontwikkellocatie. Gelet op de functies van deze ruimten en de beperkte tijd die men in dergelijke ruimten gemiddeld verblijft, doet het bouwplan geen onevenredige afbreuk aan het uitzicht op naastgelegen woonperceel.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.

Samenvatting

Appellant geeft aan dat de lichtinval in de woning zal afnemen.

Reactie gemeente

De woning Hamersveldseweg 84 wordt op 3 meter van de perceelsgrens gepositioneerd. Dit is dichterbij de perceelsgrens dan de huidige twee-onder-één-kap woning. Appellant stelt dat de lichtinval in de woning zal afnemen.

Het kantoor heeft zowel aan de noordzijde als oost en zuidzijde raampartijen. Voor de woonkamer geldt hetzelfde. De overloop op de eerste verdieping heeft zowel aan de noordzijde als de zuidzijde raampartijen. Gelet op de hoeveelheid raamopeningen in bovenstaande vertrekken kan verondersteld worden dat de daglichttoetreding in deze vertrekken niet onder de gestelde normen (Bouwbesluit 2012) zal uitkomen. Een badruimte behoort niet tot het verblijfsgebied. Daarom gelden voor de badkamer geen eisen aan de toetreding van daglicht en is het niet verplicht in de badkamer een raam te hebben.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.

Samenvatting

Appellant merkt op dat door de bouw van twee vrijstaande woningen de open ruimte versnipperd wordt.

Reactie gemeente

Door de bouw van twee vrijstaande woningen ten opzichte van een twee-onder-kap woning ontstaan er inderdaad drie doorkijken. Van belang hierbij is of daardoor sprake is van een onaanvaardbare stedenbouwkundige opzet. Bureau SVP architectuur en stedenbouw heeft een stedenbouwkundig advies geschreven. Dit advies is, in combinatie met het bouwplan, voorgelegd aan het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). Het ARK adviseert de gemeente over bouwplannen en andere ruimtelijke initiatieven en toetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid. Het ARK is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Gegeven het diverse straatbeeld van de Hamersveldseweg (met deels een hoger opgaande kantoor- en woonbebouwing), is er sprake van twee zorgvuldig ontworpen woningen. Beide panden worden gekenmerkt door een eenduidig rechthoekig hoofdbouwvolume onder een royale kap. De ten opzichte van elkaar op onderdelen afwijkende vormgevings-karakteristiek van de panden draagt in positieve zin bij aan een goede inpassing van de woningen in de omgeving (met individueel vormgegeven panden). Het college neemt het advies van het ARK over.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.

Samenvatting

Appellant stelt dat door het voorgenomen bouwplan de privacy wordt aangetast.

Reactie gemeente

In de zienswijze wordt het aspect van privacy niet verder onderbouwd. Appellant heeft, tijdens een bezoek op locatie, aangegeven dat door de aanwezige raampartijen op de bovenverdieping in de zijgevel van de voorgenomen woning direct inkijk is in zijn badkamer en overloop. In de huidige situatie is er geen sprake van inkijk.

Het klopt dat er zicht is vanuit de beoogde woning waardoor de privacy wordt beïnvloed. De nieuwbouw komt op een afstand van circa 6 meter afstand van de woning van appellant. Dit is circa 3 meter dichter op de woning dan op grond van het bestemmingplan is toegestaan. Na overleg met de aanvrager en de toekomstige bewoners van het perceel is overeengekomen dat de ramen in de zijgevel van de woning op de bovenverdieping worden uitgevoerd in vaste ramen met mat niet doorzichtig glas. Dit houdt in dat de ramen niet open kunnen, er wel licht van buiten naar binnen valt, maar dat men niet van binnen naar buiten kan kijken.

Verder merken wij wel op dat de nieuwe woning op 3 meter uit de erfgrans staat. Deze afstand is in het stedelijk gebied voor vrijstaande woningen een aanvaardbare afstand. Daarnaast voldoet het aan het gestelde in het Burgerlijk Wetboek. In het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd dat je geen ramen mag hebben binnen een afstand van twee meter van de erfgrans.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen. In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen dat de ramen in de zijgevel van de woning op de bovenverdieping (1^{ste} verdieping) worden uitgevoerd in vaste ramen met mat niet doorzichtig glas.

Samenvatting

Appellant stelt dat er onvoldoende noodzaak is om twee nieuwe woningen te bouwen omdat uit de Woonvisie 2012 – 2022 blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe woningbouwprojecten.

Reactie gemeente

In de ruimtelijke onderbouwing is in paragraaf 3.3.1 de Woonvisie 2012 – 2022 aangehaald als gemeentelijk beleid. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel niet juist.

In 2016 heeft de gemeenteraad een nieuwe Woonvisie en daarmee nieuw woonbeleid vastgesteld. Eén van de uitgangspunten in dit nieuwe beleid is het realiseren van een inhaalslag in het bouwen van nieuwe woningen in de periode tot 2025. De nieuwe Woonvisie 2016 - 2025 bevat geen belemmering meer voor de ontwikkeling van nieuwe initiatieven. De nieuwe visie staat dit initiatief dan ook niet in de weg. Wel zullen wij beoordelen of een dergelijk initiatief ruimtelijk inpasbaar is en op een kwalitatief verantwoorde wijze aansluiting kan vinden bij de bestaande kwaliteiten van de omgeving en of de initiatiefnemer over deze inpassing op een zorgvuldige wijze afstemming heeft gezocht met de omwonenden. In het voortraject is overleg gevoerd door initiatiefnemers en appellant. Dit overleg heeft op zorgvuldige wijze plaatsgevonden maar heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Overigens betreft het hier de vervanging van een twee-onder-kap woning door twee vrijstaande woningen. Het woningaantal blijft hiermee gelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel aanleiding de omgevingsvergunning, te weten de ruimtelijke onderbouwing, aan te passen.

Reactie 3 Kap beeldbepalende boom

Samenvatting

Appellant stelt dat door de ontwikkeling een oude beeldbepalende boom gekapt moet worden. Hij vraagt zich af of wat de formele status is van de te kappen boom, of de boom is opgenomen op de Groene Kaart en of er al een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de kap van de deze boom.

Reactie gemeente

Op de gemeentelijke website staat de volgende informatie over boom kappen. *Bomen in de bebouwde kom vallen onder de bomenverordening. Hierin staan de exacte regels omtrent het kappen en planten van bomen. Hieronder staan een aantal vuistregels omtrent kappen:*

Bomen op eigen grond

- *Als de boom op uw eigen grond staat en niet op de Groene Kaart, dan mag u de boom zonder vergunning kappen.*
- *Als de boom op uw eigen grond staat en ook op de Groene Kaart vraag dan een omgevingsvergunning aan via Omgevingsvergunning online.*

De betreffende boom staat niet aangegeven op de Groene Kaart. Dit houdt dus in dat de boom zonder vergunning gekapt kan worden.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.

Reactie 4 Planschade

Samenvatting

Appellant vreest voor waardevermindering van zijn woning door het voorgenomen bouwinitiatief.

Reactie gemeente

Gelet op de kwalitatief stedenbouwkundig herinrichting van de kavel is van waardevermindering naar onze mening geen sprake. Verder merken wij op dat de bestaande woning en het daar onderliggende bestemmingsplan oud is. De beoogde woningen voldoen aan de richtlijnen die in nieuwbouwwijken worden gehanteerd voor woningen

Eventuele waardevermindering is ruimtelijk gezien geen toetsingskader en wordt ook niet in een omgevingsvergunning geregeld. Hier is de wettelijke planschaderegeling eventueel van kracht.

Conclusie

De zienswijze geeft op dit onderdeel geen aanleiding de omgevingsvergunning aan te passen.

3.Ambtelijke aanpassingen

Besluitvlak

Het besluitvlak zoals weergegeven op ruimtelijke plannen is niet in overeenstemming met het kadastrale eigendom. Het perceel kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie E nr. 4389 is in eigendom van initiatiefnemers. Dit perceel is onderdeel van het de herontwikkellocatie en wordt toegevoegd aan het besluitvlak.

Bijlage 1 Zienswijze 2.1



"AANTEKENEN"

Ons kenmerk : 2017009121-01

Behandeld door : Ellen van Heiningen

Geadresseerde : College van B&W van de gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden

Track en trace barcodenummer	Postcode geadresseerde
	Postbus 150, 3830 AD Leusden

Je kunt de status van dit aangetekende poststuk volgen op:

www.postnlpakketten.nl/klantenservice/tracktrace

of via de link Track en Trace op Insite

Als de handtekening van de ontvanger beschikbaar is krijg je in het detail scherm van de zending een oranje balk met de tekst "Handtekening Tonen". Wanneer je op die balk klikt zie je de handtekening van de ontvanger. De gegevens van dit aangetekende poststuk blijven een jaar na verzending zichtbaar.



AANGETEKEND

College van B&W van de gemeente Leusden
Postbus 150
3830 AD Leusden

Ons kenmerk 2017009121-01
Uw kenmerk WABO-2017-028
Behandeld door mw. mr. E.J. van Heiningen

Doorkiesnummer (033) 43 42 486
Faxnummer (033) 43 42 170
E-mail e.van.heiningen@arag.nl

Onderwerp: Zienswijze

Leusden, 12 juni 2017

Geacht college,

Namens cliënt, de heer te Leusden, breng ik
hierbij een zienswijze naar voren tegen uw voornemen om ex artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c jo.
2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met regels RO.

Cliënt kan zich niet verenigen met het voorgenomen bouwplannen voor het perceel Hamersveldseweg 82 - 84 te Leusden en voert daartoe de navolgende gronden aan.

Juridisch kader

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, van de Wabo, is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.



Ingevolge artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder c, wordt, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, de omgevingsvergunning geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge het tweede lid wordt in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ingevolge artikel 2.12 kan, indien de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1° met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking,
- 2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3° indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het college is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met de regels RO ten behoeve van het bouwen van twee vrijstaande woningen op het perceel Hamersveldseweg 82-84 te Leusden op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo. Op de percelen Hamersveldseweg 82-84 is thans een twee-onder-één-kapwoning gelegen. Op de planlocatie is de beheersverordening "Leusden en Achterveld actualisering bestemmingsplannen" van toepassing. Het vigerende bestemmingsplan is "Groenhouten 1990". Krachtens het bestemmingsplan geldt dat woningen enkel gebouwd mogen worden binnen het vlak met de bestemming "Wonen". Tevens mag de hoogte van de goot en nok van de oorspronkelijke woning slechts met maximaal 1 meter worden verhoogd. In de voorgenomen bouwplannen zal de twee-onder-één-kapwoning worden gesloopt ten behoeve van twee vrijstaande woningen. Uit de Ruimtelijke onderbouwing van november 2016 en de ontwerptekeningen blijkt dat de twee woningen verschillend vormgegeven zullen worden. De woning op perceel nummer 82 zal bestaan uit twee bouwlagen met een tentdak. De woning op perceel nummer 84 zal ook uit twee bouwlagen bestaan en zal een zadeldak krijgen. Beide woningen zullen tevens worden gerealiseerd met een aangebouwde garage. De woningen zullen op dezelfde rooilijn geplaatst worden als de huidige twee-onder-één-kapwoning. De bouw van de voorgenomen woningen is strijdig met het bestemmingsplan daar de woningen buiten het bestemmingsvlak gebouwd zullen worden en de maximale bouwhoogte + 1 meter zullen overschrijden.



Blad : 3
Ons kenmerk : 2017009121-01

Cliënt woont aan de en de nieuw te bouwen woning nummer grenst derhalve direct aan het perceel van cliënt. Cliënt vreest een aantasting van zijn woongenot en financiële schade ten gevolge van de voorgenomen bouwplannen aan de Hamersveldseweg.

Afwijking van het bestemmingsplan

Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 kan enkel worden afgeweken van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Cliënt is van mening dat aan dit vereiste niet is voldaan. Cliënt is van mening dat hij door de voorgenomen plannen onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Tevens is cliënt van mening dat de noodzaak van het afwijken van het bestemmingsplan niet is aangetoond.

Aantasting woongenot

De voorgestelde bebouwing bestaat uit twee vrijstaande woningen. Bij beide woningen twee bouwlagen met een kap en tevens een aangebouwde garage. De breedte van beide woningen zal 7,23 meter bedragen. Daarnaast zullen beide woningen een garage van drie meter breed krijgen. Dit komt op een totale breedte van 14,46 meter voor de beide woningen en 6 meter voor de beide garages. Ten opzichte van de openbare ruimte zal de bebouwing in breedte toenemen van de huidige 12 meter naar maar liefst 20,46 meter. Daarmee zal de bebouwing aanzienlijk dichter tegen het perceel van cliënt aan komen te staan dan thans het geval is. Dit heeft meerdere gevolgen die diep ingrijpen in het woongenot van cliënt. Ten eerste zullen de zichtlijnen vanuit de woning van cliënt ernstig worden aangetast en verstoord. Waar cliënt thans een vrij uitzicht heeft vanaf de voorzijde en zijkant van zijn woning op de Hamersveldseweg en de voortuinen van de huidige woningen aan de Hamersveldseweg 82-84 zal dit uitzicht aanzienlijk worden ingeperkt door de bebouwing buiten het in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak. Daarnaast zal logischerwijs ook de lichtinval in de woning van cliënt afnemen als gevolg van de bebouwing buiten het huidige bouwvlak. De muren van de nieuw te bouwen woningen zullen dichter op de woning van cliënt komen te staan waardoor er minder daglicht zal kunnen toetreden in de woning van cliënt. Tevens zal de open ruimte versnipperd raken doordat er in de voorgenomen bouwplannen drie in plaats van twee open ruimtes zullen ontstaan aan de Hamersveldseweg 82-84. Deze versnippering van de open ruimte, de aantasting van de zichtlijnen vanaf de woning van cliënt, en de vermindering van de lichtinval in de woning van cliënt zal leiden tot een substantiële vermindering van de stedenbouwkundige kwaliteit en een voor cliënt onaanvaardbare aantasting van zijn uitzicht, privacy en woongenot.

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt de bouwhoogte eveneens aanzienlijk toe. De totale hoogte van de woningen zal respectievelijk 10,6 meter voor de Hamersveldseweg 84 en 9,7 meter voor de Hamersveldseweg 82 bedragen. De opbouw van de woningen zal van één laag met een kap naar twee lagen met een kap gaan. Dit zal leiden tot een aanzienlijke vermeerdering van bouwmassa en een aantasting van het





uitzicht, privacy en lichtinval in de woning van cliënt. Cliënt is van mening dat de aantasting van zijn belangen niet in verhouding staan tot het belang van de projectontwikkelaar om af te wijken van het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan.

Onvoldoende noodzaak afwijken bestemmingsplan

In de "Woonvisie 2012-2022 Leusden: dorps, ruim en groen" wordt aangegeven:

"Tot en met 2022 zijn er in totaliteit meer dan voldoende woningen in voorbereiding. Deze voorgenomen productie is ook nog eens ongelijk verdeeld in de tijd; tot 2017 zijn er te veel woningen in planning in relatie tot de behoefte. Na 2017 zijn (vrijwel) alleen woningen in Achterveld in planning. (...) Nu er tot 2022 meer dan voldoende woningen in voorbereiding zijn worden in principe geen nieuwe woningbouwprojecten in voorbereiding genomen die opleveren voor 2023".

De voorgenomen bouw van de twee woningen aan de Hamersveldseweg 82-84 past niet binnen het bepaalde in de woonvisie. Het is cliënt onduidelijk wat de noodzaak is van de twee nieuw te bouwen woningen nu uit de Woonvisie zeer duidelijk blijkt dat er geen behoefte is aan nieuwe woningbouwprojecten.

Kap beeldbepalende boom

Op het perceel van de Hamersveldseweg 84 staat vlak naast de huidige woning een zeer oude beeldbepalende boom. Foto's van de betreffende boom zijn aangehecht als bijlage. De boom zorgt thans voor een natuurlijke afscheiding van de vrijstaande woningen aan de rechterzijde van de Hamersveldseweg, het daarvoor gelegen sportcomplex "Sport 2000" en het aangrenzende pand waarin de Rabobank gevestigd is. De kap van deze boom lijkt onafwendbaar wanneer het college instemt met de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan. Krachtens artikel 3 van de bomenverordening 2012 is het verboden om zonder omgevingsvergunning beschermde houtopstand te vellen of te doen vellen. Cliënt vraagt zich af wat de formele staat van de betreffende boom is? Is deze boom opgenomen op de Groene Kaart van de gemeente Leusden en zo ja, welke kwalificatie heeft de boom in kwestie? Is er reeds een aanvraag voor een vergunning voor de kap van de betreffende boom ingediend?

Planschade

Tot slot vreest cliënt voor een waardevermindering van zijn woning indien de bouw van de twee vrijstaande woningen aan de Hamersveldseweg 82-84 doorgang vindt. Het bouwplan voldoet niet aan het bepaalde in het bestemmingsplan "Groenhouten 1990". Er zal bij de bouw van de twee vrijstaande woningen buiten het bestemmingsvlak worden gebouwd en er zal worden afgeweken van de maximaal toegestane hoogte van een woning. De koopprijs van de woning van cliënt is destijds gebaseerd op het feit dat het een woning betrof met volop ruimte, rust, lichtinval en privacy rondom het perceel van de woning. Deze unieke aspecten van de woning zullen met de realisatie van de bouwplannen verloren gaan. Het is zeer waarschijnlijk dat de waarde van de woning van cliënt als gevolg hiervan onderhevig zal zijn aan een substantiële daling. Cliënt





Blad : 5
Ons kenmerk : 2017009121-01

is dan ook voornemens, indien de plannen voor de bouw van de twee woningen doorgang vinden, een procedure tot planschadevergoeding in te zetten.

Conclusie

Gelet op vorenstaande zienswijzen verzoek ik het college namens cliënt af te zien van uw voornemen om medewerking te verlenen aan de afwijking van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van twee vrijstaande woningen op het perceel Hamersveldseweg 82-84 te Leusden.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. E.J. van Heiningen
Jurist bestuursrecht









