

NOTA VAN ZIENSWIJZEN, OMGEVINGSVERGUNNING ROZENGAARDE 33

Op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning nr. WABO-2017-225, verstuurd 19 december 2017, zijn twee zienswijze ontvangen. Eén indiener woont aan de Rozengarde 40, de andere indiener woont aan de Viltroos 7.

Zienswijze 1, Rozengarde 40, ontvangen 16 januari 2018

Hieronder volgt een verkorte weergave van zienswijze 1 (zie bijlage 1 voor volledige zienswijze), met daarbij de beoordeling van de zienswijze en of er aanleiding is om het besluit aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

- 1a. In de overwegingen is een fout opgenomen namelijk dat het vingerende plan uit 1995 is. Terwijl op 30 mei 2013 het bestemmingsplan Leusden-Noord is vastgesteld.

Beoordeling: In de overwegingen is een foutieve datum opgenomen met betrekking tot de vaststellingsdatum van het vigerende bestemmingplan. Deze datum zal in de overwegingen worden aangepast. Dit heeft echter geen gevolgen voor het ruimtelijk besluit. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 1b. Door de kleurstelling (overwegend donker rode steen) wordt de massaliteit van de bebouwing extra onderstreept. In de omgeving is voornamelijk een gele steen gebruikt.

Beoordeling: De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: ARK) heeft het bouwplan beoordeeld. Een van de facetten van de beoordeling is de inpassing van het bouwplan in de omgeving. De ARK heeft haar goedkeuring gegeven op het plan (d.d. 27 november 2017). Met betrekking tot de steenkleur is er geen aanleiding om in het kader van 'redelijke eis van welstand' geen medewerking te verlenen hieraan. Mede gezien dat ertegenover een in rood getint metselwerk uitgevoerde woning ligt. Het college ziet geen aanleiding om hiervan af te wijken. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 1c. Gesteld wordt dat met de transformatie van het pand naar woningen aan gemeentelijke doelstellingen wordt voldaan. In RO termijnen is redelijke recent het bestemmingsplan Leusden-Noord vastgesteld. Aangenomen mocht daardoor worden dat, ook bij vaststelling van dit bestemmingsplan was er al sprake van een verouderd gebouw en leegstand, dat de huidige bestemming en zeker de bouwhoogtes ongewijzigd zouden blijven.

Beoordeling: Het vigerend bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de toen aanwezige maatschappelijke functie en niet in een toekomstige ontwikkelingen van de locatie. Die was destijds namelijk ook niet bekend. Daarnaast was het destijds bovendien niet mogelijk in te schatten, aangezien de gemeente geen eigenaar van de grond/het gebouw is. Het feit dat het bestemmingsplan medio 2013 is vastgesteld staat de gemeente niet in de weg om nieuwe initiatieven in overweging te nemen en te faciliteren. Het transformeren van de bebouwing naar woningbouw past, zoals gesteld, binnen de gemeentelijke doelstellingen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 1d. Gezien voorstaande is de ontwikkeling een onvoorziene aanslag op ons woonplezier.

Beoordeling: Vanwege het ontbreken van een nadere motivatie in de zienswijze is het de gemeente niet duidelijk waarom reclamant vindt dat sprake is van ingrijpend

verlies van uitzicht, bezonning en lichtinval en privacy. De gemeente is van mening dat met de aangehouden afstand van de nieuwe woning tot de woning van de reclamant (ruim 22 meter, met de voorgevelrooilijn daarbij in lijn met de voorgevelrooilijnen van andere woningen aan de Rozengarde) geen sprake is van ingrijpend verlies ten aanzien van de genoemde aspecten. In het kader van de door u gestelde onvoorziene aanslag op uw woonplezier, bestaat er echter de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. De beoordeling van een dergelijk verzoek staat los van deze procedure en het besluit op de omgevingsvergunning. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 1e. Het overleg dat met omwonenden heeft plaatsgevonden heeft zich beperkt tot een toelichting van de plannen, er gaf nauwelijks ruimte om tot aanpassingen te komen met betrekking tot de afstand van de woning.

Beoordeling: De initiatiefnemer heeft vanuit de gemeente de verplichting de buurt te informeren. Het is geen verplichting dat overeenstemming met buurt en/of omwonenden moet zijn over de plannen. Als belanghebbende blijft ten allen tijde de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het plan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 1f. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de mijn inziens ongeschreven 45 graden regel, bij nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw te weten: 1 meter hoger, 1 meter achteruit. Het verschuiven van de voorgevel, dan wel terugleggen van de 1^{ste} en 2^{de} verdieping, is een tegemoetkoming voor ons probleem.

Beoordeling: Deze ongeschreven regel is gemeente niet bekend, en heeft ook geen enkele juridische status. De voorgevelrooilijn is in lijn met de voorgevelrooilijnen van andere woningen aan de Rozengarde. De ARK heeft geen aanleiding gezien om dit punt een opmerking te maken, dan wel haar goedkeuring te onthouden op het plan. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 1g. Woningen voor ouderen zou gezien de locatie een veel logischere invulling zijn. Door middel van patio woningen zou dan ook de nu geldende bouwhoogte van 4 meter gehandhaafd kunnen blijven.

Beoordeling: De gemeente is geen eigenaar van de grond. Beoordeling van het voorliggende plan heeft plaatsgevonden en is stedenbouwkundig en functioneel passend bevonden. De gemeente ziet geen aanleiding om eisen en/of wensen ten aanzien van het programma op te leggen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 1h. De gemeente heeft mijn inziens een stevig sturend middel op de invulling van de locatie. Er is geen enkele gemeentelijke verplichting en noodzaak om in te stemmen met de bouw van de voorgestelde woningen.

Beoordeling: Zie beoordeling 1g. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

Zienswijze 2, Viltroos 7, ontvangen 30 januari 2018

Hieronder volgt een verkorte weergave van zienswijze 2 (zie bijlage 2 voor volledige zienswijze), met daarbij de beoordeling van de zienswijze en of er aanleiding is om het besluit aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

- 2a. De nokhoogte van de aanvraag is 1,4 meter hoger als de gangbare nokhoogte van 8,4 meter aan de oostzijde van de Rozengarde. De gemeente is niet verplicht deze nokhoogte toe te staan.

Beoordeling: Op basis van het huidige bouwbesluit is een verdiepingshoogte van minimaal 2,60 meter verplicht, wat de hogere bouwhoogte in de hand werkt.. Beoordeling van het voorliggende plan, bestaande uit twee lagen met een kap, en is stedenbouwkundig en functioneel passend bevonden. De gemeente ziet geen aanleiding om andere eisen en/of wensen ten aanzien van het plan op te leggen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 2b. De voorgestelde bouwstijl wijkt dermate af van de bestaande woningen dat dit geen recht doet aan de wijze van inrichting van de wijk.

Beoordeling: Het plan is in de ARK behandeld. De ARK heeft haar goedkeuring gegeven op het plan. Er zijn geen specifieke beeldkwaliteitseisen voor deze plek. De massaopbouw (twee bouwlagen; rondgaande schildkap conform woningen overzijde) en materialisering (metselwerk, dakpannen) sluiten aan bij de verschijningsvorm van omliggende woningen. De gevelaanzichten zijn evenwichtig en samenhangend vormgegeven en de detaillering is zorgvuldig en duurzaam. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 2c. Indien ingestemd wordt met voorliggend ontwerp kan dit een precedentwerking tot gevolg hebben met betrekking tot de herinrichting van (mogelijk vrijkomende) locaties in de directe omgeving van het plan. Dit dient voorkomen te worden.

Beoordeling: (Her)ontwikkeling van andere gebieden volgen haar eigen trajecten en processen. Ook hierin zal het contact met de buurt, advies van de ARK en andere facetten een rol spelen in de beoordeling van de plannen. Op basis van de zienswijze is niet op te maken waarom dit kan leiden tot 'alle negatieve gevolgen' voor omwonenden. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 2d. De wijk Rozenboom kenmerkt zich door een aantal specifieke bouwstijlen. Ons huis is gekocht met het perspectief van laagbouw in onze zichtlijn, met geweldig woongenot. Met voorliggend ontwerp wordt dat verstoord.

Beoordeling: De gemeente snapt dat een mooi uitzicht met een lage bebouwing kan leiden tot een prettig woongenot. De gemeente is echter van mening dat met de aangehouden afstand van de nieuwe woning tot de woning van de reclamant (ruim 90 meter) geen sprake is van ingrijpend verlies van woongenot. In het kader van de door u gestelde onvoorziene verstoring op uw woongenot, bestaat er de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. De beoordeling van een dergelijk verzoek staat los van deze procedure en het besluit op de omgevingsvergunning. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

- 2e. Wij bevelen aan het door bewoners opgestelde visiedocument in uw beoordeling te betrekken.

Beoordeling: De gemeente is bekend met het visiedocument en heeft dit ook betrokken in haar beoordeling. Daarmee is het echter niet verplicht aan alle gestelde uitgangspunten als verwoord in die visie te voldoen. Het is immers geen gemeentelijk vastgesteld beleid. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigen van het besluit.

Definitief besluit

Op het wijzigen van de datum vaststelling bestemmingsplan Leusden-Noord na geeft zienswijze 1 geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het besluit.

Zienswijze 2 heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen aan te brengen in het besluit.

Met de gewijzigde datum van vaststelling, in de overwegingen, is het definitieve besluit bijgevoegd als bijlage 4.

Bijlage 1: Zienswijze 1: Rozengarde 40, ontvangen 16 januari 2018

Bijlage 2: Zienswijze 2, Viltroos 7, ontvangen 30 januari 2018