

Nota behandeling zienswijzen omgevingsvergunning Prins Bernhardlaan 3A

Aanleiding

De familie Conijn heeft op 6 april 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een woning op het onbebouwde perceel naast Prins Bernhardlaan 4 te Enkhuizen, aangeduid met het toekomstige adres Prins Bernhardlaan 3A

Procedure

Het college heeft op 19 december 2023 ingestemd met de ontwerp omgevingsvergunning. De terinzagelegging van de ontwerpvergunning is 27 december 2023 gepubliceerd op officiële bekendmakingen.nl.

De ontwerpvergunning met bijbehorende stukken konden op het stadhuis worden ingezien dan wel digitaal worden opgevraagd. Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 kon een ieder zienswijzen over het besluit bij de het college naar voren brengen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen.

Op 15 mei 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met de behandelend ambtenaren, bezwaarden en aanvrager.

Ingediende zienswijzen en reactie op de zienswijzen

Tegen de ontwerpvergunning Prins Bernhardlaan 3A zijn zienswijzen ingediend door¹:

1. Bewoner Prins Bernhardlaan 3 Enkhuizen, d.d. 30 januari 2023
2. Bewoner Noorderweg 16 Enkhuizen, d.d. 5 februari 2024
3. Bewoner Noorderweg 18 Enkhuizen, d.d. 6 februari 2024

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. De zienswijzen zijn op de volgende pagina samengevat en van een reactie voorzien

Zienswijzen ontwerpbesluit Prins Bernhardlaan 3A		
1. Eigenaar perceel Prins Bernhardlaan 3	Gemeentelijk Standpunt	
a. Verlies aan privacy, omdat de nieuwe woning dicht op de woning van bezwaarde komt te staan	De initiatiefnemer heeft toegezegd het nieuwe perceel te voorzien van een schutting, omdat hij zelf ook privacy wil. De nieuwe woning wil hij zelf gaan bewonen. De bestaande schutting bij zijn huidige woning wil hij daarvoor doortrekken. Dit is mogelijk zonder vergunning. Hij is bereid om in overleg met de omwonenden aanvullend groen te planten.	
b. Aantasting van woongenot, omdat een woning op zo'n korte afstand met oprit de huidige rust vermindert.	De afstand tot aan de naastgelegen woning wordt inderdaad een stuk korter dan in de huidige situatie. Echter, is de afstand tussen de woningen in deze stedelijke omgeving acceptabel te noemen. In de linker gevel (oostelijke gevel) heeft de initiatiefnemer op de begane grond en de eerste verdieping bewust geen ramen gesitueerd om de privacy van de bezwaarde zo min mogelijk aan te tasten. In de huidige woningnood situatie hecht de gemeente waarde aan inbreidingsplannen die rekening houden met de bestaande stedenbouwkundige opzet. De beoogde woning voldoet hieraan.	
c. Het bouwplan leidt tot waardevermindering van het pand van bezwaarde.	De wettelijke regeling van planschade is hier van toepassing. Als bezwaarde van mening is dat hun woning door het bouwplan in waarde daalt kan – als de vergunning wordt verleend – bij de gemeente een verzoek worden ingediend om vergoeding van de waardedaling. De gemeente schakelt een externe deskundige in die beoordeelt wat de waarde voor de bouw van de nieuwe woning is en	

¹ De betreffende zienswijzen zijn geanonimiseerd

		wat de waarde daarna is. De externe partij neemt daarvoor de situatie ter plaats op en verstrekt advies aan de gemeente. De initiatiefnemer ontvangt dat advies ook. Bij de bepaling van planschade blijft altijd een deel voor rekening van de aanvrager. Als er planschade door de gemeente wordt uitgekeerd wordt die verhaald op de initiatiefnemer. Daarvoor is voorafgaand aan de vergunningverlening een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten.
Voorstel:		
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.		

2. Eigenaar perceel Noorderweg 16 Enkhuizen		Gemeentelijk Standpunt
a.	De woning wordt te hoog mede omdat de Noorderweg 80 cm lager ligt dan het perceel Prins Bernhardlaan 3a	Inderdaad is er, zoals in de geleverde ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, een hoogteverschil van ca. 75 cm tussen de percelen van de Noorderweg en de percelen aan de Prins Bernhardlaan. De hoogte van de woning wordt, conform de wijze van meten van het bestemmingsplan, gemeten vanaf het grondpeil van de Prins Bernhardlaan. De hoogte van de bestaande woningen aan de Prins Bernhardlaan worden op eenzelfde manier gemeten en zijn dus ook feitelijk hoger dan de woningen aan de Noorderweg. De hoogte overschrijding van de nieuwe woning is feitelijk 0,625 meter en behelst de punt van de kapconstructie. Deze overschrijding is technisch gezien noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de woning. Een lagere bouwhoogte zou een te schuin dakvlak opleveren, wat stedenbouwkundig niet wenselijk is. En de stahoogte in de woning zou daarmee niet voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit. De overschrijding is ons inziens minimaal en ruimtelijk acceptabel.
b.	De nieuwe woning komt te dicht op de woning van de bezwaarde	De gemeente verduidelijkt dat de afstand van de te bouwen woning tot de achterste perceelsgrens groter is dan de 5 meter die in de zienswijze wordt genoemd. Omdat de perceelsgrens scheef wegloopt varieert de afstand van 7,2 meter tot 9,0 meter. Dit gemeten vanaf de achtergevel (niet het overstek). Tot de achtergevel van de woning van de bezwaarde is dit 16,4 meter meer. Mede in ogenschouw genomen dat de nieuwe woning qua bouwstijl aansluit op de hoogte van de grondgebonden woningen in de omgeving (één tot twee bouwlagen met kap) en sprake is van een afscherming met groen, zijn deze afstanden in bestaand stedelijke woongebied gebruikelijk. Los van het feit dat er sprake is van verlies van uitzicht is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
c.	Verlies aan privacy, omdat vanuit de nieuwe woning op het erf van bezwaarde kan worden gekeken;	De initiatiefnemer heeft toegezegd het nieuwe perceel te voorzien van een schutting, omdat hij zelf ook privacy wil. De nieuwe woning wil hij zelf gaan bewonen. De bestaande schutting bij zijn huidige woning wil hij daarvoor doortrekken. De grote boom achter op het perceel verdwijnt. Hij is bereid om in overleg met de omwonenden aanvullend groen te planten om het blik op zijn woning vanaf de Noorderweg te verzachten.

d.	Het bouwplan leidt tot waardevermindering van het pand van bezwaarde	De wettelijke regeling van planschade is hier van toepassing. Als de omwonenden van mening zijn dat hun woning door het bouwplan in waarde daalt kan – als de vergunning wordt verleend – bij de gemeente een verzoek worden ingediend om vergoeding van de waardedaling. De gemeente schakelt een externe deskundige in die beoordeelt wat de waarde voor de bouw van de nieuwe woning is en wat de waarde daarna is. De externe partij neemt daarvoor de situatie ter plaats op en verstrekt advies aan de gemeente. De initiatiefnemer ontvangt dat advies ook. Bij de bepaling van planschade blijft altijd een deel voor rekening van de aanvrager. Als er planschade door de gemeente wordt uitgekeerd wordt die verhaald op de initiatiefnemer. Daarvoor is voorafgaande aan de vergunningverlening een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten.
Voorstel:		
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.		

3. Eigenaar perceel Noorderweg 18 Enkhuizen		Gemeentelijk Standpunt
a.	De woning wordt te hoog, mede omdat de Noorderweg 80 cm lager ligt dan het perceel Prins Bernhardlaan 3a	Inderdaad is er, zoals in de geleverde ruimtelijke onderbouwing is aangegeven, een hoogteverschil van ca. 75 cm tussen de percelen van de Noorderweg en de percelen aan de Prins Bernhardlaan. De hoogte van de woning, conform de wijze van meten van het bestemmingsplan, gemeten vanaf het grondpeil van de Prins Bernhardlaan. De hoogte van de bestaande woningen aan de Prins Bernhardlaan worden op eenzelfde manier gemeten en zijn dus ook feitelijk hoger dan de woningen aan de Noorderweg. De hoogte overschrijding van de nieuwe woning is feitelijk 0,625 meter en behelst de punt van de kapconstructie. Deze overschrijding is technisch gezien noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de woning. Een lagere bouwhoogte zou een te schuin dakvlak opleveren, wat stedenbouwkundig niet wenselijk is. En de stahoogte in de woning zou daarmee niet voldoen aan de voorwaarden van het Bouwbesluit. De overschrijding is ons inziens minimaal en ruimtelijk acceptabel.
b.	De nieuwe woning tast het woongenot aan, omdat de vrije blik verloren gaat	In de eerste plaats wordt opgemerkt dat een recht op (blijvend) vrij uitzicht in de ruimtelijke ordening niet kan worden gegarandeerd (bijvoorbeeld ABRS 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:515). Dat neemt niet weg dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat rekening moet worden gehouden met de belangen van omwonenden (o.a. privacy, lichttoetreding). Deze belangen worden in de besluitvorming betrokken en afgewogen. In het voorliggende geval is de afstand van de achtertuin van bezwaarde tot de nieuwe woning variërend van 7,2 meter tot 9,0 meter, omdat de perceelsgrens scheef wegloopt. Dit is gemeten vanaf de achtergevel (niet het overstek). Tot de achtergevel van de woning van de bezwaarde is dit 16 meter meer. Mede in ogenschouw genomen dat de nieuwe woning qua bouwstijl aansluit op de hoogte van de grondgebonden woningen in de omgeving (één tot twee bouwlagen met kap) en sprake is van een afscherming met groen, zijn deze afstanden in bestaand stedelijke woongebied gebruikelijk. Los van het feit

		dat er sprake is van verlies van uitzicht is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
c.	verlies aan privacy omdat vanuit de nieuwe woning op het erf van bezwaarde kan worden gekeken;	De initiatiefnemer heeft toegezegd het nieuwe perceel te voorzien van een schutting, omdat hij zelf ook privacy wil. De nieuwe woning wil hij zelf gaan bewonen. De bestaande schutting bij zijn huidige woning wil hij daarvoor doortrekken. De grote boom achter op het perceel verdwijnt. Hij is bereid om in overleg met de omwonenden aanvullend groen te planten om het blik op zijn woning vanaf de Noorderweg te verzachten.
d.	het bouwplan leidt tot waardevermindering van het pand bezwaarde	De wettelijke regeling van planschade is hier van toepassing. Als de omwonenden van mening zijn dat hun woning door het bouwplan in waarde daalt kan – als de vergunning wordt verleend – bij de gemeente een verzoek worden ingediend om vergoeding van de waardedaling. De gemeente schakelt een externe deskundige in die beoordeelt wat de waarde voor de bouw van de nieuwe woning is en wat de waarde daarna is. De externe partij neemt daarvoor de situatie ter plaats op en verstrekt advies aan de gemeente. De initiatiefnemer ontvangt dat advies ook. Bij de bepaling van planschade blijft altijd een deel voor rekening van de aanvrager. Als er planschade door de gemeente wordt uitgekeerd wordt die verhaald op de initiatiefnemer. Daarvoor is voorafgaande aan de vergunningverlening een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten.
Voorstel:		
De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.		