

Omgevingsplan Lage Vuurscheweg 21 Gemeente Laren

Notitie van beantwoording zienswijzen

BEL Combinatie
Team Ruimtelijke Ontwikkeling
28 april 2025
Status: Concept

INLEIDING

Conform artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht is het ontwerp omgevingsplan Lage Vuurscheweg 21 ter inzage gelegd. Het plan heeft ter inzage gelegen van 5 december 2024 tot en met 15 januari 2025. In die periode heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

ALGEMEEN

Op 29 juni 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon vastgesteld. Dit plan betrof een reguliere, tienjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan voor twee wijken in Laren. Uitgangspunt van de herziening was een beleidsarme overgang van de bestemmingsplannen Zevenend en Postiljon. Er werden geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is voor wat betreft het perceel zuidelijk van de woning Lage Vuurscheweg 21 een fout gemaakt. Deze fout bestond uit het per abuis wegstemmen van de mogelijkheid om een woning te bouwen op het kadastrale perceel, sectie G, nr. 2907 (zie afbeelding 1).



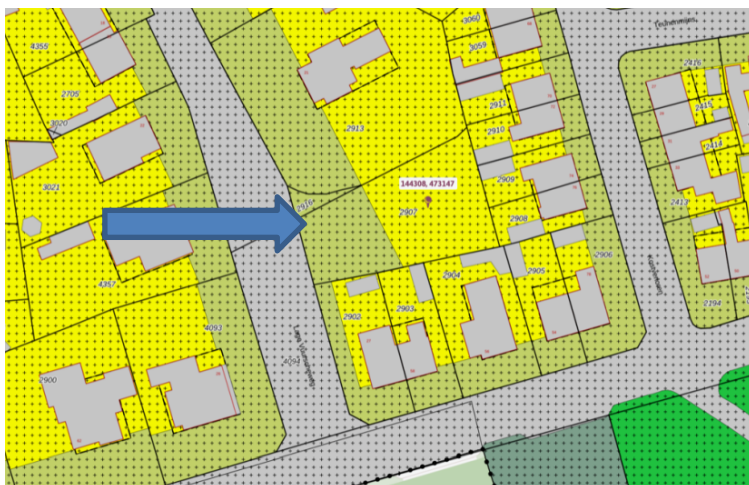
Afbeelding 1: Kadastrale situatie

In de navolgende afbeeldingen hebben betrekking op het bestemmingsplan Zevenend uit 2004 (waarin de bouwvlek voor de woning zichtbaar is) het bestemmingsplan Zevenend-Postiljon (zichtbaar is, dat een deel van perceel een tuinbestemming heeft en een ander deel een woonbestemming, maar dat het

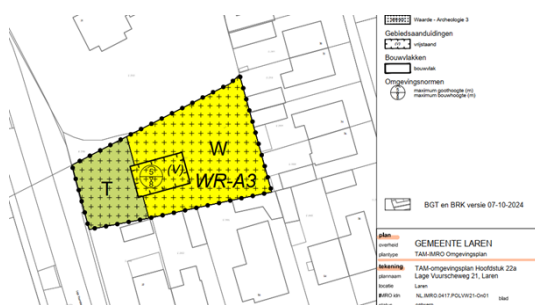
bouwvlak van de woning is verdwenen) en het ontwerp-omgevingsplan (waarin de bouwvlak weer is teruggelegd).



BP Zevenend, Lage Vuurscheweg 21



BP Zevenend-Postiljon, Lage Vuurscheweg 21



Ontwerp-Omgevingsplan 2024

Zienswijze

Door één omwonende is een zienswijze ingediend (reclamant). De gronden van de zienswijze zijn hieronder eerst samengevat en vervolgens door ons becommentarieerd en daaraan is een conclusie getrokken.

Naar aanleiding hiervan heeft de eigenaar van het perceel Lage Vuurscheweg overleg gevoerd met reclamant (omwonende) over de inrichting van het perceel, inrit etc. Dat overleg heeft geleid tot overeenstemming waarbij overeengekomen is dat de zienswijze wordt ingetrokken. Dat gebeurt echter pas op het moment dat de afspraken door een notaris zijn vastgelegd en in het kadaster zijn ingeschreven. Omdat het proces nog enkele weken tot maanden duurt, gaan wij nu toch in op de zienswijze. Mocht de zienswijze vóór de vaststelling worden ingetrokken, vervalt deze beoordeling,

Zienswijze:

1. Motivering

Bij bestudering van de feitelijke-, eigendoms- en planologische situatie moet de conclusie worden getrokken dat in het huidige bestemmingsplan terecht geen bouwvlak is opgenomen. Er is dus geen fout gemaakt. De gemeentelijke motivering is daardoor ondeugdelijk.

2. Verkeerde procedure

Het ontwerp-omgevingsplan is gemaakt met de TAM-voorziening. Dat kan echter alleen als de gemeente nog niet instaat is om het omgevingsplan conform de nieuwe vereisten op te stellen. Nergens volgt uit dat de gemeente niet in staat is om op de reguliere wijze het omgevingsplan op te stellen. Het Ontwerpplan heeft voorts geen betrekking op een urgente gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft nagelaten om in plaats van een omgevingsplan te kiezen voor een regulier vergunningstraject, hetgeen de gemeente recent voor andere plannen in de gemeente wel heeft gedaan. Er lijkt dus sprake te zijn van willekeur. Het Ontwerpplan is daardoor tot stand gekomen middels een oneigenlijke procedure.

3. Strijd met Omgevingswet

De gemeente heeft nagelaten om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemers. Hierdoor ontbreekt het verplichten kostenverhaal.

4. Financieel onverantwoord

De gemeente heeft, zonder daartoe verplicht te zijn, alle planologische kosten van het Ontwerpplan voor haar rekening genomen en heeft nagelaten de kosten bij Initiatiefnemer in rekening te brengen. Hierdoor heeft de gemeente reeds een bedrag van EUR 7.500 voor haar rekening genomen. Potentiële verzoeken tot nadeelcompensatie (voorheen: planschade) kunnen hiernaast resulteren in aanzienlijke kosten voor de gemeente. Nu de gemeente heeft nagelaten om met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten, kunnen de kosten niet bij de initiatiefnemers in rekening kunnen worden gebracht. Indien wordt gekozen voor een reguliere vergunningsroute, met gesloten anterieure overeenkomst, zullen geen verdere kosten voor rekening komen van de gemeente. Het Ontwerpplan leidt derhalve tot onnodige kosten bij de gemeente die mogelijk nog zullen stijgen. Daardoor is sprake van een ondoelmatige uitgave van publieke middelen. Het Ontwerpplan is daardoor financieel onverantwoord.

Beoordeling:

1. Motivering

Als er naar de indeling van de straat kijkt alsmede naar de indeling van de wijk, is er een straatbeeld met aan beide zijden van de straat woningen met relatief kleine tuinen. Op het onderhavige perceel mist één woning. Reclamant maakt niet duidelijk waarom een woning niet in het straatbeeld zou passen.

2. Verkeerde procedure.

Op grond van de Omgevingswet zijn er twee mogelijkheden om medewerking te verlenen. Of afwijken van het omgevingsplan via een BOPA of het omgevingsplan wijzigen. Omdat er nu nog geen concreet bouwplan is, is gekozen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Dat is in overeenstemming met de wet.

3. en 4. In strijd met de Omgevingswet en Financieel onverantwoord

De gemeente heeft een fout gemaakt door de bouwvlek weg te bestemmen. Het is redelijk dat het herstel van de bouwvlek, ca. € 4.000 aan kosten, voor rekening van de gemeente komt. Hiervoor zijn ook middelen beschikbaar. Voor planschade (nadeelcompensatie) is een anterieure overeenkomst gesloten.

Conclusie:

Wij achten de zienswijze ongegrond.