

Wijzigingsplan

Rozenlaantje 12-12a Laren

Gemeente Laren

Nota van Zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

BEL Combinatie
Laren
november 2016

Inleiding

1. Terinzagelegging

Het ontwerpwijzigingsplan Rozenlaantje 12-12a Laren heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 augustus 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

2. Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ontvangen en voldoen aan alle overige voorwaarden en is daarmee ontvankelijk.

3. Zienswijzen

Hieronder is een korte zakelijke weergave opgenomen van de zienswijze en direct aansluitend, per onderdeel, van beantwoording voorzien. Per onderdeel is aangegeven of deze leidt tot een gehele of gedeeltelijke gegrond- of ongegrondverklaring, en er is aangegeven op welke wijze het wijzigingsplan dient te worden aangepast. In een nader onderhoud hebben de indieners hun zienswijze hier en daar nog verduidelijkt of nader aangevuld.

Zienswijze

De heren B..... en S....., correspondentieadres Rozenlaantje 20 te Laren, mede namens omwonenden

Omwonenden

De ondertekening lijkt te suggereren dat de zienswijze namens meerdere omwonenden is ingediend. Echter, er is geen machtiging bijgevoegd of ondertekend door anderen dan de heer S en B. De zienswijze wordt dan ook geacht uitsluitend door hen beiden te zijn ingediend.

Tekeningen in de toelichting

Indieners geven aan dat er in de toelichting bij het ontwerpwijzigingsplan afbeeldingen zijn met verschillende hoogtes.

Reactie gemeente

Door het stedenbouwkundig bureau dat het wijzigingsplan heeft opgesteld zijn ter illustratie meerdere tekeningen met een bepaalde maatvoering gebruikt in de toelichting. Dit betreffen deels tekeningen van eerdere schetsen en plannen en niet de uiteindelijk in te dienen aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (hierna bouw aanvraag). Bij een bestemmingsplan of in dit geval een wijzigingsplan vormen de regels en de verbeelding het juridisch bindende deel van het plan. Hoewel de toelichting dus niet bindend is, zullen we deze tekeningen verwijderen of laten vervangen.

Met betrekking tot de aangegeven bouwhoogte van de woning op 12a dient het volgende ter verklaring. In het bestemmingsplan op ruimtelijkeplannen.nl en de papieren versie is voor de woning op nummer 12a een bouwhoogte opgenomen van 6 meter. Het voorgaande bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan Laren West gaven voor deze woning een maximale hoogte aan van 5 meter. Helaas is niet meer te achterhalen waar deze wijziging heeft plaats gevonden, en wat deze afwijkende maatvoering verklaart.

Het uitgangspunt is een hoogte van 6 meter omdat het als zodanig is opgenomen in het bestemmingsplan, zoals te constateren valt op de site ruimtelijkeplannen.nl en aan de balie. Deze hoogte is ook de hoogte waar de koper van het perceel op mocht vertrouwen.

We vermoeden dat er sprake is geweest van een ambtshalve wijziging, maar hebben daar geen zekerheid over kunnen verkrijgen. Dit is op zichzelf zeer te betreuren, maar verandert het uitgangspunt zoals in het bestemmingsplan is opgenomen niet.

Volledigheidshalve hebben wij de aanwezige woning laten opmeten door een collega van handhaving. Deze meting van het bouwwerk ter plaatse heeft aangetoond dat het bestaande

bouwwerk aanzienlijk hoger is van 5 meter, te weten 6.80 meter op het hoogste punt. Daarnaast moet toch worden opgemerkt dat beide indieners de betreffende woning niet kunnen zien en dat de afstand tussen hun woningen en nummer 12 a respectievelijk 83 meter en 96 meter bedraagt. De hoogte van 6 meter blijft dan ook gehandhaafd. Ter illustratie is een droneopname bijgevoegd als bijlage bij deze notitie.

Indieners vragen zich af hoe de hoogte van een bouwwerk wordt bepaald?

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is bepaald op welke wijze de hoogte van de verschillende bouwwerken gemeten worden. De aanvrager geeft het peil aan in de vergunningsaanvraag. Vervolgens wordt het peil uitgezet en beoordeeld door de daartoe opgeleide medewerkers van de gemeente aan het hand van het maaiveld en de hoogte van de weg. Verder wordt het nog gecontroleerd aan de hand van het hoogte model Nederland.

Bouwvlakken

Het verschuiven van de bouwvlakken is onvoldoende inzichtelijk voor indieners. Zij vragen zich af of dat wordt ingemeten voor het slopen van de bestaande woningen. Daarnaast menen zij dat de oppervlakte van de woning op 12a niet op de afbeelding wordt weer gegeven onder verwijzing naar paragraaf 3.3.3. en 4.2

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan geeft bouwvlakken aan waarbinnen men de hoofdbebouwing mag realiseren. Het wijzigingsplan geeft de verschoven bouwvlakken weer. Dit plan is getoetst aan de gestelde voorwaarden en voldoet hieraan. In de toelichting is dat goed te zien in afbeelding 5. Deze tekening is al eerder door de aanvrager aan beide indieners overhandigd.

Bovendien zijn de beide bestemmingsplankaarten op schaal en is het voor indieners zelf ook na te meten. Deze kaarten zijn leidend in deze.

Het bouwvlak van nummer 12 is groter dan de huidige aanwezige woning. Het bouwvlak wordt verplaatst en niet de omvang van de huidige woning. En op nummer 12a blijft het bouwvlak op nagenoeg dezelfde locatie maar verandert de vorm van een I-vorm naar een rechthoek.

De bouw mogelijkheden voor de beide woningen worden niet vergroot door het verschuiven van de bouwvlakken.

Het uitzetten van de nieuwe woningen in het veld wordt gedaan door de aanvrager en de gemeente heeft daar een controlerende taak in. Dit wordt gecontroleerd aan de hand van de vergunning. Indien er vanuit de gemeente twijfels bestaan over de locatie, is het mogelijk een controle door een landmeter te laten uitvoeren.

Flora en fauna

Indieners menen dat paragraaf 4.6 ten onrechte vermeldt dat er geen bomen en struiken aanwezig zijn en vragen om verduidelijking van de mitigatiemaatregelen.

Reactie gemeente

Er wordt bedoeld dat op de plek van de huidige bouwvlakken en de plek waar ze naar toe worden verschoven geen bomen of struiken aanwezig zijn.

Een voorbeeld van mitigatiemaatregelen kan zijn een beschermende maatregel als er werkzaamheden plaatsvinden in het broedseizoen of bijvoorbeeld verlichting tijdens de bouw beperken.

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond maar ambtshalve zullen een aantal illustraties in de toelichting worden verwijderd dan wel aangepast. Voor het overige wordt het wijzigingsplan niet aangepast.

Rozenlaantje

nr 20

14

Rozenlaantje, 2016-11-17
X: 143327, Y: 474909
160319NRK1, 2016-03-19

