

Ontwerpbestemmingsplan

Emmaweg 34 a en b te Kortenhoef

Zienswijze nota

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan is op 23 oktober 2013 gepubliceerd en heeft vervolgens met ingang van 24 oktober 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen.

Gelijktijdig heeft het vooroverleg artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

Tijdens de ter visie legging zijn twee ontvankelijke zienswijzen ontvangen. Voorts is één vooroverlegreactie ontvangen.

Ontvangen zienswijzen

1. Familie A. Vermeire, Emmaweg 32 b, 1241 LG Kortenhoef;
2. De heer B. van de Voort, Zandheuvel 35, 1241 JN Kortenhoef.

Ontvangen vooroverleg reacties:

1. Brandweer Gooi en Vechtstreek, Kamerlingh Onnesweg 148, 1223 JN Hilversum.

De indieners van een zienswijze zijn uitgenodigd om op 12 maart 2014 ten overstaan van (een vertegenwoordiging van) de commissie Ruimte en Economie de ingediende zienswijze nader mondeling toe te lichten. De heer B. van de Voort heeft op 12 maart 2014 telefonisch aangegeven hiervan geen gebruik te zullen maken.

De heer A. Vermeire heeft van de geboden mogelijkheid gebruik gemaakt en is gehoord.

Ontvangen zienswijzen

Behandeling zienswijzen:

1. Familie A.A. Vermeire, Emmaweg 32 b, 1241 LG Kortenhoef;

Inhoud zienswijze:

Er is sprake van onbehoorlijk bestuur omdat het college op 22 januari 2008 een vergunning heeft verleend voor een nieuwe woning waardoor de in 1999 vergunde situatie – met uitzicht op het open landschap - voor de woning Emmaweg 32 b te Kortenhoef teniet is gedaan.

De stelling, dat de nieuwe woonpercelen aan de Emmaweg 34a en 34b te Kortenhoef destijds buiten de vaststelling van het bestemmingsplan zijn gelaten, in afwachting van het beroep tegen de verleende bouwvergunning is niet juist. Een andere overweging is geweest het in opdracht van de raad uitgebrachte stedenbouwkundig advies.

Er is een civiele procedure aangespannen tegen onder meer de gemeente Wijdmeren, waarin wordt gevorderd een verklaring voor recht dat de gemeente onrechtmatig gehandeld heeft door de overeenkomst d.d. 9 februari 2005 aan te gaan met de toenmalige wethouder RO, zijn vader en zijn zwager: de vergunninghouder.

Tenslotte: het achter onze woning geplande gebouw is een ultramoderne blokkendoos, die door zijn aanzienlijke bouwhoogte, platte dak en twee keer zo grote omvang als de omliggende bebouwing, een ongekend grote impact heeft, die wij - alle omstandigheden in aanmerking genomen – nooit hadden hoeven te verwachten. Om een indruk te krijgen, kunt u op "you tube" intikken "emmaweg":

Het is evident dat de geplande woning beslist niet past in de door het huidige bestemmingsplan dwingend vormgegeven omgeving. Bovendien past deze woning niet in de op 16 november 2011 door uw raad vastgestelde "Structuurvisie Wijdmeren" (bijlage 6), die in hoofdstuk 7.3 onder "Wonen" meldt: "Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal."

Wij verzoeken uw raad af te zien van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Emmaweg 34a en 34 b te Kortenhoef zodat het huidige bestemmingsplan voor die percelen van kracht blijft.

Wij merken daarbij op dat de belangen van de vergunninghouder door dit door ons bepleitte besluit, niet worden geschaad. Hij raakt zijn vrijstelling en bouwvergunning daardoor immers niet kwijt.

Commentaar op zienswijze:

In het kader van dit bestemmingsplan wordt in juridische zin slechts een tweetal verleende en onherroepelijke bouwvergunningen voorzien van een bestemmingsplan jasje. In het kader van de eerder verleende vrijstellingen zijn de nodige afwegingen gemaakt die hebben geleid tot vergunningverlening. Eén daarvan is dat de welstand heeft geoordeeld dat de plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand. De verleende vrijstellingen en vergunningen zijn uiteindelijk in stand gebleven bij een uitspraak van de Raad van State.

Een toets aan de Structuurvisie is niet aan de orde, omdat de verlening van de bouwvergunningen heeft plaatsgevonden jaren voordat de Structuurvisie door de raad is vastgesteld.

Dat een civiele procedure is aangespannen nemen wij voor kennisgeving aan. Overigens is op 18 december 2013 een uitspraak gedaan door Rechtbank Amsterdam waarbij Vermeire in het ongelijk is gesteld. De gemeenteraad dient thans een besluit te nemen tot vaststelling van het bestemmingsplan. Immers er dient recht te worden gedaan aan de belangen van vergunninghouders.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling.

2. De heer B.C. van de Voort, Zandheuvel 35, 1241 JN Kortenhoef.

Inhoud zienswijze:

Mijn huis aan de Zandheuvel 35 grenst aan het nieuw te bouwen pand aan de Emmaweg 34a en 34B. De woning wordt veel te dicht tegen mijn woning aan gebouwd hierdoor heb ik minder lichtinval, gebrek aan privacy en zonuren. De woning wordt op mijn gas, - water en elektraleidingen geplaatst. De lichtinval wordt zeker beperkt doordat de woning uit 3 woonlagen gaat bestaan.

De scheiding van tuinen en wonen, klopt niet op de bouwtekening. Ik heb begrepen dat je altijd aan een woongedeelte 2,5 meter mag bijbouwen, de woning zal dus nog groter en dichter tegen mijn huis gebouwd kunnen worden. Op de bouwtekening is te zien dat het gedeelte wonen en tuinen abnormaal veel verschilt. Bijna het volledige kavel betreft nu wonen.

Ik ga niet akkoord met de bouw van een woning die zo dicht tegen mijn huis wordt geplaatst vanwege de bovengenoemde argumenten.

Commentaar op zienswijze:

In het kader van dit bestemmingsplan wordt in juridische zin slechts een tweetal verleende en onherroepelijke bouwvergunning voorzien van een bestemmingsplan jasje. In het kader van de eerder verleende vrijstellingen zijn de nodige afwegingen gemaakt die hebben geleid tot vergunningverlening. De verleende vrijstellingen en vergunningen zijn uiteindelijk in stand gebleven bij een uitspraak van de Raad van State.

De kortste afstand tussen de oostzijde van uw woning en de nieuw geprojecteerde woning bedraagt 9 m¹. De kadastrale scheiding ligt op 5 m¹ van de bestaande woning. De afstand tot de woning Emmaweg 32 met 9.4 m¹ is niet wezenlijk anders. De bestaande woning is qua ligging overigens georiënteerd op het westen en niet op het oosten waar de nieuwbouw is beoogd. Aan de oostzijde bevindt zich uw voordeur.

Uw woning wordt rondom begrensd door woningbouw. Aan de zuidzijde ligt een gebied waar nu nog geen woningen staan, maar dat is al geruime tijd gelegen binnen het zogenaamde Bestaand Bebouwd Gebied (voorheen rode contour). De ligging van uw perceel kan hiermee worden beschouwd als stedelijk gebied. De afstanden tot naastgelegen woningen worden hiermee aanvaardbaar geacht.

Mocht nieuwbouw plaats gaan vinden op uw nutsleidingen-trace dan zal u over en weer met de bouwer privaatrechtelijke afspraken moeten maken. Het is geen kwestie die in dit kader aan de orde kan komen.

De gemeenteraad dient thans een besluit te nemen tot vaststelling van het bestemmingsplan. Immers er dient recht te worden gedaan aan de belangen van vergunninghouders.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling.

Ontvangen vooroverleg reacties:

1. Brandweer Gooi en Vechtstreek, Kamerlingh Onnesweg 148, 1223 JN Hilversum.

Inhoud vooroverleg reactie:

Brandweer Gooi en Vechtstreek heeft ten aanzien van externe veiligheid een adviestaak bij ruimtelijke besluiten. Externe veiligheid speelt een rol bij een ruimtelijk besluit wanneer in het ruimtelijke plan sprake is van aanwezigheid van routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, buisleidingen en/of van inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is. Na analyse van het ontwerpbestemmingsplan Emmaweg 34a en 34b te Kortenhoef is de regionale brandweer tot de conclusie gekomen dat externe veiligheid bij een besluit op basis van dit ruimtelijke plan op dit moment geen directe rol speelt.

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende opmerkingen te maken:

In paragraaf 4.8 'externe veiligheid' wordt verwezen naar een oude versie van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uit 2004. De brandweer adviseert om dit aan te laten passen.

Dit heeft verder geen gevolgen voor de conclusie.

Commentaar op de vooroverleg reactie:

De meest recente circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dateert inderdaad uit 2012.

Conclusie

De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan dient erin te voorzien de twee eerder verleende vergunningen op te nemen. Dit is het uitgangspunt van de gemeenteraad.

Naar nu blijkt is dit niet geheel op juiste wijze gebeurd. Hierdoor zou meer (bouw)ruimte ontstaan dan reeds is vergund. Om die reden wordt een aanpassing voorgesteld die erop ziet dat de meest westelijke woning een goothoogte krijgt van 3.5 m¹ in plaats van 4 m¹, en een bouwhoogte van 8 m¹ in plaats van 9 m¹. Voor de oostelijke woning geldt dat nu het gehele bouwblok is voorzien van en aanduiding bouwhoogte 7 m¹. Gelet op de verleende vergunning is het juister om de bouwhoogte aan te passen in die zin dat voor delen binnen het bouwblok een aparte bouwhoogte wordt aangegeven, teweten 7 m¹, 6 m¹, 5.3 m¹ en 4.2 m¹.

Met deze aanpassingen worden de verleende vergunningen nog nauwkeuriger in het bestemmingsplan opgenomen.

Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan:

1. Op de verbeelding de goothoogte van de meest westelijke woning wijzigen in 3.5 m¹ en een bouwhoogte opnemen van 8 m¹;
2. Op de verbeelding voor de oostelijke woning de bouwhoogte binnen het bouwvlak aan te passen in die zin dat voor delen binnen het bouwblok een aparte bouwhoogte wordt aangegeven, te weten 7 m¹, 6 m¹, 5.3 m¹ en 4.2 m¹;
3. De verwijzing in paragraaf 4.8 'externe veiligheid' van de toelichting inzake de versie van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen aanpassen in die zin dat 2004 wordt gewijzigd in 2012.