

Nota van Beantwoording

zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning Raadhuislaan 7-9-11-13 Leimuiden (W20140184)

Van de overlegpartners zijn geen zienswijzen ontvangen.

Van de volgende personen zijn zienswijzen ontvangen:

1. mevrouw B.M.M. Martini, wonende te Amstelveen en vertegenwoordigd door M.G. Maaldrink van Maaldrink Notarissen, Benoordenhoutseweg 46, 2596 BC Den Haag.

De zienswijzen worden hieronder verwoord en beantwoord. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het besluit op de omgevingsvergunning.

1. mevrouw B.M.M. Martini		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke beantwoording</i>
1.1	Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat daarin een afstand van 3m is opgenomen en die afstand tussen de westelijke zijdelingse perceelsgrens en de te bouwen woningen bij lange na niet wordt gehaald. Voor de beoogde afwijking is geen deugdelijke reden, die voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, in de ontwerpvergunning kenbaar gemaakt.	In de ontwerpvergunning wordt de beoogde afwijking inderdaad niet nader onderbouwd. Als aanvulling hierop moge het volgende dienen. Bij het voorliggende bouwplan wordt de afstandsmaat van 3m vanuit het vigerende plan inderdaad losgelaten. Deze maat is als generieke maat in het bestemmingsplan opgenomen en dient ter behoud van de ruimtelijke kwaliteit. In het onderhavige bouwplan zijn de beoogde bouwvolumes aan de westzijde gelegen op een afstand van ca. 2m tot aan de erfgrens met nummer 5, en aan de oostzijde op een afstand van ca. 2.7m tot aan de erfgrens met nummer 15. Het is correct dat de generieke afstandsmaat van 3m uit het vigerend bestemmingsplan hiermee niet wordt gehaald. Echter, het college is van mening dat de algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die het plan ter plaatse oplevert (vervanging bedrijfsgebouwen door woningen, in een dorpslint met voornamelijk woningbouw) bovengeschild is aan de (beperkte) afwijking van de generieke afstandsmaat tot de erfgrens. Tevens wordt met het beoogde bouwvolume stedenbouwkundig (waaronder ook de afstandsmaat tot de

		erfgrenzen) aangesloten bij de aangrenzende bestaande bebouwing van de Raadhuislaan. Er zijn in dit deel van het lint meerdere woningen gelegen op een afstand van 2m tot de erfgrans. Voorliggend bouwplan vormt daarop dus zeker geen uitzondering, maar vindt juist aansluiting bij zijn omgeving. Concluderend kan worden gesteld dat het college van mening is dat er sprake is van een grote verbetering van de algehele ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, en er tevens wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarmee voldoet het initiatief aan een goede ruimtelijke ordening.
1.2	Het bouwplan houdt onvoldoende rekening met de rechten van de eigenaar van het aangrenzende perceel A 2319 vanwege de in 1973 gevestigde erfdienstbaarheden: een voetpad van en naar de Drecht en het hebben en houden van een deur in de oostelijke zijmuur en het openen van deze deur over het lijdend erf.	Dit betreft in hoofdzaak een privaatrechtelijke kwestie. Omdat enerzijds sprake is van een uitgebreide procedure en er anderzijds ook ruimtelijke aspecten meespelen (de afstand tussen gebouwen) is het volgende overwogen. De afstand tussen de resp. bebouwing wordt weliswaar kleiner dan voorheen, maar niet zodanig beperkt dat daardoor de uitoefening van de erfdienstbaarheden onmogelijk wordt gemaakt. Daarnaast geldt de algemene voorwaarde die aan iedere beschikking wordt verbonden: Deze vergunning laat onverlet de rechten en plichten van privaatrechtelijke aard naar derden, zoals deze bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit erfdienstbaarheden en eigendomsverhoudingen. Ten slotte wordt er op gewezen dat namens aanvrager is aangegeven dat de ontwikkelaar bereid is de bestaande erfdienstbaarheden te continueren. Een en ander leidt tot de conclusie dat voldoende rekening wordt gehouden met de eigenaar van het aangrenzende perceel en diens rechten.