2

achmea rechtsbijstand

GEMEENTE HEERENVEEN
nr.: 14-107320
afd.: V/MA2
Ingekomen d.d.:
23 AUG. 2019
afgehandeld d.m.v.:
Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn
Paraaf: d.d.

AANGETEKEND R217425410
Aan het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Heerenveen t.a.v afdeling vergunningen
Postbus 15000
8440 GA HEERENVEEN

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
22 augustus 2019	R217425410	
Onderwerp	*Uw kenmerk*	Vrijdag afwezig
Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Casimiralaan naast nummer 8 Oranjewoud	2018-450	

Geachte heer, mevrouw,

De 8453 VH in ORANJEWOUD, vroegen ons om juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbesluit Casimiralaan naast nummer 8 Oranjewoud
Deze ontwerp-omgevingsvergunning maakt de bouw van een woning met aanbouw mogelijk. De woning van cliënten bevindt zicht direct tegenover de beoogde woning. Dit bouwplan heeft voor hen nadelige gevolgen. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Geen goede ruimtelijke ordening
Het betreffende perceel bevindt zich in het bestemmingsplan "Oranjewoud" en heeft hierin de bestemming wonen-lintbebouwing-1. Op grond van de huidige planregels mag een woning uitsluitend in het bouwvlak gebouwd worden. Het perceel heeft de aanduiding bouwvlak. Met dit plan wordt het bouwen buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt. Het bouwplan is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan de vergunning in strijd met het bestemmingsplan alleen verlenen, mits het aannemelijk is dat er ondanks de ontheffing sprake is van een goede ruimtelijke ordening oftewel goed woon-en leefklimaat.
Hiervan is sprake wanneer de aanvraag aan de volgende aspecten voldoet:

- past in het (ruimtelijk) beleid van rijk, provincie en gemeente;
- in overeenstemming is met milieuwetgeving op het gebied geluidhinder, luchtkwaliteit (stof geur), bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, externe veiligheid;
- geen verstoring betekent van archeologische waarden of voor de leefomgeving van planten en dieren;
- voldoet aan regels met betrekking tot de waterhuishouding en wateraspecten.

0389 042009

Mijns inziens is er geen rekening gehouden met de belangen van cliënten. Noch in de ruimtelijke onderbouwing, noch in de ontwerp- omgevingsvergunning wordt gemotiveerd waarom sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.
Ook wordt er in de planologische risicoanalyse van Langhout Wiarda d.d. 25 april 2019, die als bijlage bij de stukken is toegevoegd, ten onrechte van uitgegaan dat er geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering voor de omwonenden. Het huidige bestemmingsplan zou namelijk de bouw van bijbehorende bouwwerken tot de perceelgrenzen met een hoogte van 12 meter toestaan. Op het gedeelte waar nu de beoogde woning wordt gebouwd, zou dus ook een bijbehorend bouwwerk met een hoogte van 12 meter gebouwd kunnen worden. Dit standpunt is echter onjuist en kan derhalve ten onrechte in de beoordeling worden betrokken.
Artikel 17.2.2. van de planregels bepaalt het volgende:
A .Bijbehorende bouwwerken worden gebouwd:
1.ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en;
2.achter of in lijn met de naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
b.in afwijking van het bepaalde onder sub a mogen bijbehorende bouwwerken ook gebouwd worden op gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
c.de gezamenlijke oppervlakte bedraagt per hoofdgebouw ten hoogste 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
d.de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
e.de dakhelling bedraagt ten hoogste 60°."

De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter. Er is geen maximale bouwhoogte aangegeven. Dit betekent niet zonder meer dat een bijbehorend bouwwerk met een hoogte van 12 meter toegestaan zou zijn. Per geval zal beoordeeld moeten worden welke hoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
Daarnaast wordt aangegeven dat het hoofdgebouw ruim 14 meter hoog mag bedragen. Dit volgt echter niet uit de bouwregels. Door op voorhand te concluderen dat er geen sprake zal zijn van een planologische verslechtering voor omwonenden, wordt uitgegaan van een onjuiste opvatting.

Het huidige bouwplan is niet in lijn met de bijgevoegde situatie- en bouwtekening
In de ruimtelijke onderbouwing wordt in paragraaf 3 onder 3.1. aangegeven dat het perceel circa 48,5 meter diep en 30 meter breed is. Het huidige bouwvlak zou 3,5 meter over de erfgrens gaan. Echter, uit de aanvraag van 2017 en op de tekening van Geotechniek d.d. 10 december 2018 kan worden vastgesteld dat er wordt uitgegaan van een kavel van 35 meter. De weergave van de huidige situatie is derhalve onjuist.

Cliënten zijn het niet eens met de positionering van de tweede toegangsbrug

Op de tekening is de tweede brug direct voor de woning van cliënten ingetekend. Het vrije uitzicht van cliënt zal worden belemmerd door het voorbijgaand verkeer (motorvoertuigen, fietsers etc.) die over de brug zullen gaan. In het overleg met de heer , juridisch medewerker van de gemeente Heerenveen, d.d. 12 december 2018 is bevestigd dat de positie van de brug is afgestemd op de locatie van de beoogde woning en pas na de aanvraag van de beoogde woning hierover meer bekend zou worden. (Zie bijlage 1)

Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning is voorgesteld om een gezamenlijke brug, overeenkomstig de brug aan de woonwijk aan de Carolinalaan, te plaatsen. Aangezien de gemeente reeds op de hoogte was van de bezwaren van cliënten omtrent de positionering van de brug, bevreemd het cliënten dat de gemeente hen na ontvangst van de aanvraag niet meer heeft betrokken in een nader overleg.

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten

Met dit plan wordt het bouwen van een woning buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt. Dit brengt met zich mee dat de woning dichter bij de woning van cliënten komt te staan. Ook heeft de verplaatsing van het bouwvlak gevolgen voor de positionering van de tweede toegangsbrug aan het noordelijke deel. De tweede brug zal tevens verplaatst dienen te worden richting de woning van cliënten. Dit tezamen brengt met zich mee dat direct voor de woning van cliënten een woning en een brug gerealiseerd worden. Volgens cliënten leidt dit bouwplan dan ook tot een aantasting van hun woongenot.

Hieronder licht ik dit in sub paragrafen nader toe.

Cliënten dreigt door het bouwplan hun vrije uitzicht te verliezen

Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over de Casimiralaan en stuk groen. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de beoogde woning met een hoogte van 12 meter. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit vormt een grote inbreuk op de bestaande situatie en is voor cliënt een onaanvaardbare beperking. Het zicht zou niet zodanig aangetast worden, wanneer de woning wel binnen het bouwvlak gebouwd zou worden en het bouwvlak niet zodanig verplaatst zou worden.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bouwplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Cliënten vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre hun lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan
Dit komt doordat het huidige bestemmingsplan uitsluitend de bouw van een woning binnen het bouwvlak toestaat. Met dit plan komt er op geringe afstand van de woning van cliënten zowel een woning als een tweede brug. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt.

Verzoek
Cliënten vragen u hun bezwaren gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

Contactgegevens
U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R217425410. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Jurist

Bijlagen:
Bijlage 1: gespreksverslag d.d. 12 december 2018

Van:
Verzonden op: donderdag 13 december 2018 21:56:26
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Omgevingsvergunning Casimiralaan 8 in Oranjewoud

Geachte heer ,

Bedankt voor het toesturen van de reeds (beschikbare) aanvullende informatie/antwoorden. We hebben echter nog één opmerking/vraag in rood geplaatst bij het kopje 'Positie 2e brug / aanwezigheid obstakel (boom).

We hebben binnenkort weer contact.

Met vriendelijke groet.

Van:
Verzonden: woensdag 12 december 2018 11:25
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: {Filename?} Omgevingsvergunning Casimiralaan 8 in Oranjewoud

Goedemorgen ,
Met betrekking tot onderstaande punten en/of afspraken stuur ik hierbij alvast (beschikbare) aanvullende informatie. De aanvullingen staan puntsgewijs onder de onderscheiden kopjes (cursief).

- Bedrijfsactiviteiten
  Voor zover niet bekend. De kavels hebben in het bestemmingsplan enkel een woonbestemming. Er kan eventueel alleen sprake zijn van een aan-huis-verbonden beroep met maximaal één medewerker. Wij hoeven dus niet bang te zijn voor 'bouwbedrijfachtige' activiteiten.

  Het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, anders dan een aan-huis-verbonden-beroep, is niet toegestaan. Ter verduidelijking staat hieronder de definitie zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan. Ook de lijst met beroepen van bijlage 1 is toegevoegd. In de voorschriften is opgenomen dat maximaal 50m2 mag worden gebruikt voor uitoefening van het beroep.
  aan-huis-verbonden beroep (begripsomschrijving in het bestemmingsplan):
  een in bijlage 1 genoemd beroep, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de beoepsuitoefening aan huis gebonden medewerker en dat is gericht op het verlenen van diensten;

  Bijlage 1: Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige Bedrijvigheid

Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:
individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.
individuele praktijk dierenarts
Kledingmakerij:
(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij
Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf of een klein transportbedrijf
Reparatiebedrijfjes:
schoen/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische), gebruiks-goederen reparatie van muziekinstrumenten.
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las-en montagebedrijven uitgezonderd.
Advies- en ontwerpbureaus:
reclame ontwerp, grafisch ontwerp architect
(Zakelijke) dienstverlening:
notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling, exploitatie en handel in onroerende zaken
Overige dienstverlening:
kappersbedrijf, schoonheidssalon tattooshop gastouderopvang fotostudio
Onderwijs:
autorijschool

- <u>Invulling kavel Casimiralaan - noordelijk deel</u>
  Momenteel lopen er besprekingen over de invulling hiervan. Er is afgesproken, dat u navraag zal doen naar de stand van zaken.
  Wij geven aan dat wij er vanuit gaan dat in deze aanvraag *wel* aan het bestemmingsplan zal worden gehouden. Hoofdgebouw 12 meter, goothoogte maximaal 4 meter en verspringen van de woningen volgens het stedenbouwkundig plan.

  Het ingediende conceptplan lijkt te voldoen aan de uitgangspunten (maten e.d.) van het geldende bestemmingsplan. Over de situering vindt overleg plaats met de bouwer/aanvrager, omdat in het conceptplan de woning buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak is geprojecteerd. Afgelopen maandag heeft een gesprek plaatsgevonden. De uitkomst van dat gesprek is mij nog niet bekend.

- <u>Positie 2e brug / aanwezigheid obstakel (boom)</u>
  Waarom is de positie van de 2e brug in de bouwaanvraag Casimiralaan 8 al vastgelegd ? Positie van de brug hangt toch samen met het bouwplan.
  U geeft inderdaad aan dat het logischer zou zijn dat de positie van de 2e brug tezamen met de bouwaanvraag Casimiralaan - noordelijke deel wordt ingediend en zal voorstellen deze vooralsnog te laten vervallen.
  Desalniettemin is afgesproken dat de geplande locatie nogmaals zal worden bekeken, rekening houdende met het *wel* aanwezig zijn van een obstakel, namelijk een boom op gemeentegrond (Zie Bouwaanvraag, bladzijde 10 - Uitrit aanleggen of veranderen).

  Zoals onder het vorige punt is aangegeven vindt overleg plaats met de

bouwer/aanvrager over de situering van de woning. De positie van de brug zal logischerwijs zijn afgestemd op de locatie van de woning. Zodra daar informatie over beschikbaar is, zullen wij u informeren. Feitelijk wordt pas na het indienen van een formele aanvraag duidelijk waarover de gemeente een besluit moet nemen.

Is de optie nog voorbijgekomen om voor de beide kavels een gezamenlijke brug aanleggen, gelijk zoals in deze woonwijk aan de Carolinalaan is gebeurd ?

- Tijdelijke bouwbrug

  De bouwbrug is medio november geplaatst. Er is afgesproken, dat u navraag zal doen naar de afspraken rondom de duur van de tijdelijke bouwbrug en de beide bouwprojecten.
  Het was prettiger geweest dat na goedkeuring van beide bouwaanvragen pas met de bouw was gestart.

  De tijdelijke bouwbrug is inderdaad bedoeld voor beide bouwplannen en zal worden gebruikt gedurende de bouwwerkzaamheden op beide percelen. De 'reguliere' bruggen voor de ontsluitingen van de percelen zijn niet geschikt voor bouwverkeer. Wij beschikken niet over een concrete planning, mede omdat er nog geen vergunning is aangevraagd en/of is verleend voor de nieuwe woning.

- Informatie bouwaanvraag Casimiralaan - noordelijke deel

  Er is afgesproken, dat wij op de hoogte zullen worden gehouden over ontwikkelingen door een medewerker van de afdeling Vergunningen.
  Natuurlijk zullen wij de 'E-mailservice Berichten over uw buurt' ook in de gaten houden.
  Maar zoals al is gebleken, een melding is zo maar gemist !

  Met de heer is afgestemd dat wij u informeren over de voortgang van de aanvraag voor de nieuwe woning.

- Bericht Rechtbank Noord-Nederland

  Er is afgesproken, dat u contact opneemt met de rechtbank en meldt dat wij momenteel in gesprek zijn over het bezwaarschrift.

  Met de griffier/medewerker van de afdeling bestuursrechtspraak van de rechtbank is besproken dat wij met u in gesprek zijn over het beroepschrift. Mij is verteld dat binnen nu en twee weken er naar alle waarschijnlijkheid geen bericht zal komen over uw beroepschrift. Als er al een bericht komt, zal dat een verzoek zijn aan de gemeente om een verweerschrift in te dienen. Daarvoor wordt een termijn gesteld. Er is alle gelegenheid om te bespreken of een vervolg van de procedure wenselijk is.

- Griffierechten

  Zoals wij tevens in onze brief 23 november jl. (zie bijlage) aan de gemeente hebben aangegeven, vinden wij het vervelend dat wij in deze procesgang terecht zijn gekomen.
  Daarbij willen wij echter wel opmerken dat wij de gesprekken met de portefeuillehouder, de heer , als positief hebben ervaren.
  U verontschuldigt zich voor de gang zaken en zal trachten de gemaakte griffierechten

(Euro 170,00) bij de rechtbank terug te vragen en anders zal de gemeente proberen hiervoor een oplossing te vinden.

De griffier/medewerker van de afdeling bestuursrechtspraak van de rechtbank heeft mij verteld dat het griffierecht sowieso niet wordt terugbetaald, omdat het beroepschrift al in behandeling is genomen. Zoals toegezegd zal ik afstemmen of wij hiervoor een oplossing hebben.

Zodra ik andere relevante informatie heb, neem ik contact met u op. Mijn verwachting is dat wij elkaar deze week of volgende week in ieder geval nog spreken.

Vriendelijke groet,

De heer

Afdeling vergunningen

Juridisch beleidsmedewerker

Crackstraat 2
8441 ES

Bereikbaar: maandagochtend, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdag
0513 - 617469

mailto:

GEMEENTE HEERENVEEN

Dienst Publiekzaken en Veiligheid

Postbus 15000
8440 GA Heerenveen

0513-617617

MailScanner heeft een e-mail met mogelijk een poging tot fraude gevonden van "email.heerenveen.nl"

www.heerenveen.nl

Proclaimer e-mail:
U vindt onze proclaimer op onze website: http://www.heerenveen.nl/Proclaimer