



Nr. e170001779

Casenr. 17*0002967

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Struikakkers 23 en Oude Nijkerkerweg 165 eo

Naam : S. Veltmaat-Harwijne
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 12 mei 2017

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Struikakkers 23 en Oude Nijkerkerweg 165 eo heeft van 9 maart tot en met 20 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen een zienswijze kenbaar maken op dit plan.

Het bestemmingsplan Struikakkers 23 en Oude Nijkerkerweg 165 eo biedt een juridisch planologisch kader voor het verplaatsen van het tuincentrum met de bedrijfswoning vanuit de kom van Ermelo naar de locatie aan de Oude Nijkerkerweg (ong.), waarbij op de vrij komende locatie aan de Struikakkers 23 in totaal acht nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Tegelijkertijd wordt de nieuwe ontsluiting vanaf de Kolbaanweg naar het nieuwe tuincentrum aan de Kolbaanweg / Oude Nijkerkerweg (ong.) en het perceel Oude Nijkerkerweg 165 / 165a positief bestemd en wordt op laatstgenoemd adres een deel van de agrarische activiteiten beëindigd, waarna lichte bedrijvigheid is toegestaan.

Van de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken hebben 3 personen gebruik gemaakt:

1. D.J. van Grevenhof, Kozakkenkamp 56, 3851 GL Ermelo
2. Dhr. Timmer, Struikakkers 27, 3851 HD Ermelo (mondelinge zienswijze)
3. Dhr. Kamp, namens mevrouw Glas, Geelgorsstraat 1, 3853 WN Ermelo (mondelinge zienswijze)

In deze nota wordt de zienswijze samengevat en voorzien van een beoordeling door het college, onder 1. Reactie op zienswijze.

Daarnaast hebben wij gedurende de periode van inzage aanleiding gezien om een aantal ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Deze zijn weergegeven onder 2. Ambtshalve wijzigingen.

1. Reactie op zienswijze

1. D.J. van Grevenhof, Kozakkenkamp 56, 3851 GL Ermelo
(documentnr. 02330000002854)

Samenvatting zienswijze

Indiener is akkoord met het bestemmingsplan mits de nu aanwezige schutting, die staat tussen de Struikakkers en het aanwezige voetpad (in eigendom bij de bewoners van de Kozakkenkamp) blijft staan of dat er in een vergelijkbare afscheiding wordt voorzien.

Beoordeling zienswijze

Met de initiatiefnemer is contact gezocht over de plannen van de aanwezige schutting. Indien deze schutting in goede staat verkeert, zal deze behouden blijven. Mocht de staat van de schutting niet voldoende zijn dan wordt voor een vergelijkbare afscheiding gezorgd. Het te ontwikkelen plan heeft rekening gehouden met een eigen ontsluiting en gaat geen gebruik maken van het voetpad van de bewoners aan de Kozakkenkamp.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

2. Dhr. Timmer, Struikakkers 27, 3851 HD Ermelo (mondelinge zienswijze)

Samenvatting zienswijze

Indiener woont direct aan het perceel Struikakkers 23. In aanloop van het plan is er overleg geweest met de initiatiefnemer over het plan. Indiener heeft initiatiefnemer de toezegging gedaan akkoord te kunnen gaan met het ontwerp, mits enkele aanpassingen worden doorgevoerd. De aanpassingen betreffen het bouwblok voor de vrije bouwkegel t.w. een platte bungalow met een maximale hoogte van 3.5 meter met een lagere garage tegen de afscheiding om zodoende een maximaal vrij zicht te creëren.

In het document RUIMTELIJKE ONDERBOUWING LOCATIE STRUIKAKKERS lijkt op het eerste oog dat deze afspraken gerespecteerd worden. M.n. de impressies bouwvolumes in de omgeving zien eruit zoals besproken.

Verzocht wordt de aanpassingen ook in de regels van het bestemmingsplan op te nemen, zodat bijgebouwen niet hoger dan 3m kunnen worden conform afspraak.

Beoordeling zienswijze

Het is inderdaad de bedoeling dat de bijgebouwen niet hoger worden. In de regels is een maximale hoogte voor bijgebouwen van 3m opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging:

- De maximale bouwhoogte voor bijgebouwen wordt 3m.

3. Dhr. Kamp, namens mevrouw Glas, Geelgorsstraat 1, 3853 WN Ermelo (mondelinge zienswijze)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze betreft een mondelinge zienswijze die samenvattend het volgende omvat:

- De situering van de nieuwe bebouwing aan de Struikakkers 23 beperkt het uitzicht van de woning Struikakkers 15 door de situering in de rooilijn, dit beperkt ook de privacy en lichtinval/bezonnig en leidt tot waardevermindering;

- Esthetisch gezien zijn de goot- en bouwhoogte naast de woning van mevrouw Glas op deze wijze te fors en onlogisch;
- Tot slot wordt verzocht dat juridisch kan worden geborgd dat een deugdelijke erfafscheiding op de perceelsgrens blijft staan. Momenteel is hier een ca. 2,5 m hoge erfafscheiding aanwezig.

Beoordeling zienswijze

De mondelingen zienswijze is op 26 april 2017 besproken. Zoals in het gesprek reeds aangegeven is de zienswijze daarmee buiten de termijn ontvangen. De zienswijze is niet ontvankelijk.

Ondanks dat de zienswijze niet ontvankelijk is wordt kort ingegaan op de bezwaren:

- Het uitzicht vanuit de voorzijde van de woning verandert in de nieuwe situatie niet. Wel zal het uitzicht vanuit de zijgevel grenzend aan het perceel Struikakkers 23 wijzigen. De bebouwing komt iets naar voren en zal in de rooilijn van de huidige bebouwing worden geplaatst. Dit is echter in de huidige situatie, op grond van het geldende bestemmingsplan, ook reeds mogelijk. Er zal aldus geen sprake zijn van een verslechtering van de planologische situatie. Daarnaast zijn de hoogtes van de nieuwe bebouwing ook mogelijk in het geldende plan.
- De woning van mevrouw Glas bestaat uit één bouwlaag met kap en staat in een omgeving met woningen die overwegend bestaan uit twee bouwlagen met kap. De nieuw te bouwen woningen die met de voorgevel aan de Struikakkers staan, zullen bestaan uit twee bouwlagen met kap. In het geldende bestemmingsplan 'Kom Ermelo' is ter plaatse van het perceel Struikakkers 23, net als bij de omliggende percelen een maximale goothoogte van zes meter en een maximale nokhoogte van 11 meter toegestaan. Daarmee zijn de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden op onderdelen, in ieder geval voor wat betreft de toegestane hoogten, ruimer dan nu wordt voorzien met de herontwikkeling. Er is op dit punt dus geen sprake van een verslechtering van de planologische situatie. Gelet op de aanwezige hoogtematen in de omgeving en op de vigerende bestemmingsplanregeling achten wij de hoogte goed inpasbaar.
- Een erfafscheiding wordt door het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. De gemeente verplicht erfafscheidingen niet. Initiatiefnemer en omwonenden kunnen hier onderling afspraken over maken. Indiener heeft altijd het recht op haar eigen perceel een gedegen afscheiding te plaatsen.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk en geeft geen aanleiding tot wijzigingen.

2. Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- Toevoegen woonbestemming Oude Nijkerkerweg 165:
Het perceel aan de Oude Nijkerkerweg 165 wordt deels gewijzigd van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Daarnaast is de wens om tevens een woonbestemming op het perceel te krijgen, zodat de aanwezige mantelzorgwoning in de toekomst vervangen kan worden door een "Kleine woning". Deze aanvullende wijziging wordt passend geacht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- Aanpassen bestemmingsvlak "Bedrijf" Oude Nijkerkerweg 165:
Om de woning goed in te passen, dient voldoende afstand gehouden te worden tot de bedrijfsbestemming (10meter). Het bestemmingsvlak van de bedrijfsbestemming is aangepast, zodat aan de afstand van 10meter tot de woning wordt voldaan.