

Gemeente Nijkerk

Bestemmingsplan

Buitengebied Nijkerk 2017, 1^e wijziging

Veenwal 8 Hoevelaken

Notitie Zienswijze(n)

1 Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied Nijkerk 2017, 1^e wijziging Veenwal 8 Hoevelaken” heeft op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van 9 november 2017 tot en met 20 december 2017 voor een ieder ter inzage gelegen bij de publieksbalie en digitaal via ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van de ter visie legging is vooraf een openbare kennisgeving gedaan conform de wettelijke vereisten.

1.1 Behandeling

Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze ingediend over het ontwerpplan. De dagtekening van de zienswijze is 19 december 2017. De zienswijze is ontvangen op 19 december 2017 en derhalve binnen de termijn ingediend.

Reclamant is eigenaar van het perceel behorende bij Veenwal 8a te Hoevelaken. Dit perceel bevindt zich binnen het plangebied, direct aan de Veenwal.

Van de zienswijze is een puntsgewijze samenvatting gemaakt en beantwoord in voorliggende Notitie Zienswijzen.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bestaat naast deze inleiding uit nog 2 hoofdstukken. In hoofdstuk 2 is de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een puntsgewijze reactie. Hierbij wordt per zienswijze in de conclusie aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt, indien dit aan de orde is, een overzicht gegeven van wijzigingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld.

2. ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen opgenomen (deels samengevat en/of ingekort) en behandeld. Hierbij is de gemeentelijke behandeling steeds cursief gedrukt. Tevens wordt per zienswijze (onderstreept) vermeld of deze aanleiding geeft tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan (anders dan de ambtshalve wijzigingen).

2.1

Meijer (Twaalfmorgenland 8, 3871 ML HOEVELAKEN)

- a. Reclamant heeft het perceel behorende bij Veenwal 8a te Hoevelaken recent gekocht om een woning te realiseren. Reclamant verzoekt de afstand van de perceelgrens met Veenwal 8b tot het bouwvlak horende bij Veenwal 8a te vergroten tot 12 meter.
- b. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak behorende bij Veenwal 8a in de verbeelding op 8 meter van de perceelgrens met Veenwal 8b is geprojecteerd. In het erfinrichtingsplan dat als bijlage 2 bij het bestemmingsplan is opgenomen is sprake van 10 meter.

antwoord gemeente

- a. Aanleiding voor het ontwerpbestemmingsplan voor Veenwal 8 te Hoevelaken is het realiseren van één extra woning op het perceel. Daarbij is gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 22.6 van het ter plekke geldende bestemmingsplan, 'Buitengebied Nijkerk 2017'. In dit artikel is vermeld dat 'sprake moet zijn van een clustering van gebouwen, waarbij de vorm van het nieuwe bestemmingsvlak is afgestemd op zowel het omringen van de landschap als de belangen van derden.'

Op basis van voornoemde voorwaarde is in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 1e wijziging Veenwal 8 Hoevelaken' bewust gekozen voor een clustering van de woningen in het plangebied en daarnaast ook voor voldoende afstand tussen het cluster van bebouwing en de Veenwal. De voorste bebouwing, horende bij Veenwal 8a dient voldoende ver naar achteren te staan zodat er geen verdichting van de bebouwingsstructuur aan de Veenwal zelf ontstaat. Verschuiving van het bouwvlak in zuidelijke richting maakt het cluster minder compact en de afstand tot de Veenwal minder groot. Dit maakt de ontwikkeling zoals voorgesteld in de zienswijze vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt ongewenst. Voorts verwijzen wij naar het collegebesluit van 1 juni 2016 waarin planologisch medewerking is verleend aan de functieverandering met toevoeging van een extra woning op het perceel Veenwal 8 te Hoevelaken.

- b. Abusievelijk is 8 meter gehanteerd als afstand van het bouwvlak horend bij Veenwal 8a tot de erfgrens met Veenwal 8b, dat ten noorden van onderhavig bouwvlak is gelegen. Dit is niet in overeenstemming met het erfinrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting onderdeel is van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2017, 1e wijziging Veenwal 8 Hoevelaken. Hierin wordt een afstand van 10 meter gehanteerd. De verbeelding is hersteld conform het erfinrichtingsplan.

conclusie zienswijze

De zienswijze geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze als volgt aangepast:

Verbeelding	De afstand tussen de perceelgrens met Veenwal 8b en het bouwvlak behorende bij Veenwal 8a wordt vergroot tot 10 meter.
Regels	Geen aanpassing.
Toelichting	Geen aanpassing.

3 Planwijzigingen

Naast de aanpassing op basis van de ingekomen zienswijze zijn er ook drie zogenaamde ambtshalve aanpassing doorgevoerd. Deze Notitie Zienswijze(n) wordt als bijlage toegevoegd aan het vaststellingsbesluit van het college van burgemeester en wethouders.

3.1 Toelichting

Het betreft de volgende aanpassingen in het Erfinrichtingsplan dat als bijlage 2 onderdeel is van het plan:

- a. De (gesloopte) voormalige bebouwing is verwijderd uit het erfinrichtingsplan en enkel de bouwvlakken zijn nu nog zichtbaar;
- b. De woningen en bijgebouwen zijn als zodanig vermeld in het plan;
- c. De voorgevels van de woningen zijn als dusdanig aangegeven.