

Gemeente Nijkerk

actualiserend bestemmingsplan

Hoevelaken-Noord

notitie inspraak- en

vooroverlegreacties

en (ambtshalve) wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Hoevelaken-Noord heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 27 januari 2011 tot en met 9 maart 2011 voor iedereen ter inzage gelegen bij de publieksbalie en is digitaal raadpleegbaar en beschikbaar gesteld via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (alsmede via de gemeentelijke website www.nijkerk.eu).

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om inspraak- of vooroverlegreacties schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', evenals op de gemeentelijke website www.nijkerk.eu.

1.2 Beoordeling

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten per 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen te beschikken, dat wil zeggen over bestemmingsplannen die niet ouder zijn dan tien jaar. Op grote delen van Nijkerk zijn verouderde bestemmingsplannen van toepassing. Vernieuwing daarvan zal de kwaliteit aanzienlijk bevorderen. Bovendien zal het aantal bestemmingsplannen sterk afnemen. Op dit moment gelden meerdere plannen voor de gebieden, welke vervangen worden door het bestemmingsplan Hoevelaken-Noord. Dit bestemmingsplan kent één uniforme regelgeving voor het gehele woongebied ten noorden van de Wester- en Oosterdorpsstraat te Hoevelaken (inclusief het centrum). Een regelgeving die de rechtsgelijkheid voor de gebruikers van die gebieden zal verbeteren en optimaliseren.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn bij de gemeente Nijkerk tijdig 6 inspraak- en vooroverlegreacties (hierna: reacties) ingekomen. Alle reacties zijn schriftelijk ingediend.

In deze notitie worden alle reacties behandeld. Dit wordt vervolgens in het college behandeld. De notitie maakt daarna onderdeel uit van het besluit van college over het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Conform wettelijke vereisten zijn alle reacties geanonimiseerd. Per reactie is een samenvatting gemaakt. Deze wordt punt voor punt behandeld. Tot slot wordt per reactie aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan daarop wordt aangepast. Bij inhoudelijk gelijke reacties wordt verwezen naar de eerste behandeling daarvan.

2. INSPRAAK- EN VOOROVERLEGREACTIES

In dit hoofdstuk zijn alle reacties die bij het college zijn binnengekomen samengevat en behandeld. Hierbij is de gemeentelijke behandeling steeds cursief gedrukt.

2.1 indiener 1

1. Bij de paragraaf kabels en leidingen is niet aangegeven dat er een rioolwatertransportleiding aanwezig is op het traject waar nu een waterleiding is aangegeven.

Een en ander zal worden verwerkt/verbetert conform de door indiener toegestuurde digitale kaart.

2. Tevens zouden wij in de beschrijving terug willen zien dat het Waterschap de leidingbeheerder is.

Dit zal worden aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 indiener 2

Graag wil ik dat het mogelijk is om bij mijn bedrijf, zijnde een uitvaartcentrum, te wonen. Er is een tweetal 24-uurs rouwkamers aanwezig, waarvoor min of meer permanente aanwezigheid eigenlijk mogelijk zou moeten kunnen zijn. Een bedrijfswoning is in het voorontwerpbestemmingsplan niet mogelijk.

Een bedrijfswoning is ook in het nu nog geldende bestemmingsplan Hogenbrink 1982 niet mogelijk. Sterker nog, een bedrijfswoning is in dat plan specifiek op die locatie, onmogelijk gemaakt. Blijkens de toelichting zijn bedrijfswoningen niet wenselijk vanwege de ligging van deze bedrijfjes en verder wordt het niet noodzakelijk geacht voor de bedrijfsvoering om ter plaatse ook te wonen. Een en ander is in lijn met eerdere identieke verzoeken en de gemeentelijke antwoorden daarop.

2.3 indiener 3

1. Bij besluit van 23 september 2010 heeft de raad verklaard dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor twee gebieden aan de Westerdorpsstraat, omdat een heroverweging wenselijk is. Aangezien er ook een afzonderlijk voorbereidingsbesluit is genomen voor deze percelen, is het onduidelijk waar de wijzigingen in dit voorontwerpbestemmingsplan vandaan komen. Is dit het resultaat van de op 23 september 2010 voorgenomen heroverweging, of betreft dit een afzonderlijke procedure?

Op 23 september 2010 is een voorbereidingsbesluit voor betreffende gebieden genomen, dit om ongewenste planvorming te voorkomen. Het voorontwerpbestemmingsplan Hoevelaken-Noord heeft hierop geanticipeerd door de bouwmogelijkheden aldaar in te perken. Op 29 september 2011 is, om dezelfde reden, eenzelfde voorbereidingsbesluit opnieuw genomen. Ook het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan kent nog de enge manier van bestemmen. Het hier geschetste traject is rechtlijnig en éénduidig.

Naast het voorgaande is (dit jaar) een ander traject gaan lopen waar onder andere indiener bij betrokken is. Gemeente heeft indiener en twee andere ontwikkelaars samen gebracht en hen verzocht met een gezamenlijk plan te komen voor de ontwikkeling van onderhavige gebieden. Afgesproken is dat ontwikkelaars, waaronder indiener, zich zullen bezinnen op mogelijkheden en vervolgens contact op zullen nemen met de gemeente. De gemeente staat in principe niet onwelwillend tegenover een herontwikkeling van het gebied, maar zal eerst op basis van een onder andere door indiener op te stellen

herontwikkelingsplan een standpunt bepalen. Zolang dit traject inhoudelijk niet zijn beslag krijgt zal het eerst geschetste traject gecontinueerd worden.

2. Het centrum van Hoevelaken is de laatste jaren juist in ontwikkeling, dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat inmiddels 30% van de omzet wordt behaald door klanten van buiten Hoevelaken zelf. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bebouwingsoppervlak in het centrum juist teruggebracht. Waar is dit op gebaseerd?

Hier wordt verwezen naar punt 1.

3. Bovengemeentelijk beleid geeft aan in geval van nieuwbouw eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving te onderzoeken. Het inkrimpen van de bouwmogelijkheden in het centrum staat hier haaks op en ontnemt de enige mogelijkheid tot zogenaamd inbreiden.

In de structuurvisie Nijkerk-Hoevelaken 2030 wordt de nadruk gelegd op inbreiding in bestaand bebouwd gebied. Ook voor onderhavige locatie staat de gemeente in principe niet onwelwillend tegenover een herontwikkeling, maar zal op basis van een onder andere door indiener op te stellen herontwikkelingsplan een standpunt bepalen over te verlenen medewerking.

4. Het beperken van de bouwmogelijkheden in het centrum staat haaks op het gemeentelijk volkshuisvestigingsbeleid waarin wordt gepleit voor woningen dichtbij voorzieningen voor jongeren en senioren.

Zie punten 1 en 3.

5. Het beperken van de bouwmogelijkheden in het centrum is niet ruimtelijk onderbouwd.

Zie punten 1 en 3.

6. De geleidelijke ontwikkelingen in het centrum, met name de groei van de supermarkt, hebben geleid tot een minder aantrekkelijk woonmilieu voor twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. Door onder andere toegenomen parkeerdruk met als gevolg onoverzichtelijke verkeerssituaties en geblokkeerde uitritten, wordt de omgeving van de woningen met nummers 24, 26 en 28 onrustig. Nieuwe gesloten bouwblokken (met een rustige en een drukke kant), die in het nu geldende plan nog mogelijk zijn, kunnen weer de nodige rust creëren.

Dit is één van de punten waarmee in het kader van een nieuwe visie rekening gehouden zou kunnen worden.

7. De beperking van bouwmogelijkheden zal leiden tot waardevermindering van de percelen.

Dit aspect zal pas gaan spelen als er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit zal pas zo zijn in de tweede helft van 2012 of later.

Aanvragen om tegemoetkoming in schade zullen dan worden afgewikkeld volgens de daarvoor geldende procedure. Niet onwaarschijnlijk is dat er dan inmiddels door ontwikkelende partijen, waaronder indiener, een weg is ingeslagen welke juist niet zal leiden tot schade.

2.4 indiener 4

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Oosterdorpsstraat 9 (9a en 9b) de aanduiding 'vrijstaand' in plaats van 'aanéengesloten', terwijl er nu drie woningen zijn (conform afspraken uit het verleden in het kader van het destijds nieuw te maken bestemmingsplan 'Centrum 1988'). Ook de oppervlakte en omvang van het erf is in negatieve zin gewijzigd. Graag willen wij dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast in de lijn van het nu nog geldende bestemmingsplan Centrumk 1988.

De inspraakreactie is correct daar waar het gaat om het ontbreken van de aanduiding op de verbeelding, zijnde 'aeg'. Daar waar nu 'vrij' staat, zal in het ontwerpbestemmingsplan 'aeg' staan (met een maximum van drie woningen). Verder is dit bestemmingsplan actualiserend van aard. Dat wil zeggen dat bestemmingen en oppervlakten en dergelijke niet alleen puur conserverend worden overgenomen, maar dat ook gekeken wordt naar de nu feitelijke situatie én bestemmingsplannen zullen moeten voldoen aan de nieuwste standaarden en wet- en regelgeving. Dit brengt met zich mee dat de bestemming 'Erven' als zodanig niet meer bestaat en dat een eventuele praktijkruimte, die in het geldende bestemmingsplan nog middels een vrijstelling mogelijk gemaakt wordt, nu zal moeten voldoen aan de (nieuwe) gemeentelijke concept-beleidsregel 'niet-woonactiviteiten aan huis' (binnen de bestemming Wonen). Ook stedenbouwkundige inzichten en vervolgens de hieruit voortvloeiende wijze van bestemmen is de afgelopen 23 jaar veranderd. Het voorgaande in combinatie met het feit dat er in al die jaren geen garage of berging is gerealiseerd, legitimeert de manier van bestemmen zoals dat nu in het voorontwerp is doorgevoerd.

2.5 indiener 5

1. De Weldammerlaan heeft een verkeersbestemming gekregen, terwijl dit grotendeels particulier eigendom is. Voor een aantal buurtbewoners geldt een recht van overpad. De laatste tijd ondervinden wij steeds meer overlast van loslopende honden, crossmotoren en scholieren. Graag zien wij dat deze weg een duidelijk particulier karakter krijgt in het bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan gaat primair over welke gronden welke bestemming hebben. Niet wordt hierin aangegeven wat gemeentelijk of particulier eigendom is. Ook een particuliere weg kan en moet daarom de bestemming Verkeer hebben. Dat mensen het pad niet zien als particulier, maar als openbaar, is niet iets dat in een bestemmingsplan geregeld kan worden. Bepaalde bebording of een andere manier van bestrating (in de breedste zin van het woord) kan hier eventueel wel een positieve bijdrage aan leveren.

2. In het voorontwerp ontbreekt in de toelichting de tekst dat er voor de eigenaren van gronden aan park Weldam een grote mate van vrijheid is met betrekking tot de inrichting hiervan.

Dat een dergelijke bepaling niet is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Hoevelaken-Noord, wil zeker niet zeggen dat de gemeente zich meer gaat bemoeien met wat wel en niet mooi is. Anders dan via de wettelijke kaders van het welstandsoverleg is het sowieso niet een gemeentelijke taak om op de stoel van een eigenaar te gaan zitten. Een eigenaar heeft in dit verband altijd een aanzienlijke mate van vrijheid. De noodzaak voor casu quo het nut van het opnemen van een dergelijke tekst (in een juridische niet bindende toelichting van een bestemmingsplan) is er niet (meer).

3. Ten opzichte van het nu geldende bestemmingsplan Park Weldam zijn de bebouwingmogelijkheden sterk afgenomen, dit terwijl wij juist plannen hebben om uit te breiden. Ten opzichte van andere percelen aan park Weldam hebben wij te weinig rechten gekregen terwijl op ons perceel uitbreiden wel opportuun is, in tegenstelling tot andere kleinere percelen. U doet hiermee geen recht aan het consoliderende karakter van het plan (volgens paragraaf 1.4.2 van de toelichting).

Het betreft hier in dit geval de actualisatie van een bestemmingsplan van bijna 20 jaar oud. Bouwregelgeving, stedenbouwkundige inzichten en de wijze van bestemmen zijn in die periode uiteraard veranderd. Dit heeft zijn weerslag in het voorontwerpbestemmingsplan Hoevelaken-Noord. Verder wordt niet alleen gekeken naar de oude (nu nog even geldende) planologische situatie (zijnde bestemmingsplan Park Weldam 1993), maar ook naar de feitelijke situatie. Een combinatie van die factoren leidt tot een nieuw, actueler bestemmingsplan. Als, zoals indiener in de inspraakreactie doet, een regeling voor nieuwbouw (uit het oude bestemmingsplan) vergeleken wordt met consoliderende, dus voor bestaande bebouwing bedoelde regels uit het nieuwe bestemmingsplan, dan ontstaat een vertekend beeld. Het nieuwe bestemmingplan biedt nog enige mogelijkheid tot uitbreiding. Plannen van indiener die zien op nieuwbouw zullen, indien hiertoe een verzoek tot de gemeente gericht wordt, separaat (dus niet in dit kader) worden afgewogen.

4. Wij zouden op de percelen 1205 en 1206 (naast Park Weldam 16 en 18) juist bouwmogelijkheden opgenomen zien worden voor villa's. Er is ruimte genoeg, dus stedenbouwkundig is dat geen probleem.

De laatste zin van de gemeentelijke reactie onder punt 3 geldt des te meer daar waar het gaat om de complete nieuwbouw van villa's. Dit actualiserende bestemmingsplan is, ten overvloede, niet het instrument waar een dergelijke wens eventueel zijn beslag zou kunnen krijgen. In een voorkomend geval zal dat verzoek afzonderlijk worden beoordeeld.

5. Graag zouden wij de woningen met nummers 16 en 18 gesplitst zien worden in zes appartementen. Het huidige plan staat een bouwhoogte van 10 meter toe en er is ruimte genoeg en de woningen zouden zich op ruime afstand van overige woningen bevinden. Ook parkeermogelijkheden zullen makkelijk kunnen voldoen

aan de parkeernormen van de gemeente Nijkerk. Er kan zelfs een parkeerkelder gerealiseerd worden.

Zie punten 3 en 4 hierboven

6. Graag zouden wij de bestemming water opgeheven zien. De vijver heeft geen cultuurhistorische functie en heeft ook geen structurele functie qua waterberging of waterhuishouding. De vijver, die vaak droog ligt, is eerder een bezwarende inrichtingsfactor.

De water'partijen' worden al sinds jaar en dag beschermd in voorgaande bestemmingsplannen. Ook anno 2011 vinden wij dit water nog karakteristiek voor een park/landgoedachtige omgeving als Park Weldam.

2.6 indiener 6

Het voorontwerpbestemmingsplan suggereert dat er een mogelijkheid is om de monumentale boerderij aan de Oosterdorpsstraat 39 te verlengen en aan beide zijden uit te bouwen. Dit is echter in strijd met regelgeving omtrent monumenten. Wij hebben in een aanvraag omgevingsvergunning de suggestie gedaan voor een bouwvlak schuin achter de woning. Deze suggestie is inmiddels positief ontvangen door de monumentencommissie. Graag zien wij de door ons voorgestelde mogelijkheid dan ook verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan zal een nieuwe regeling zijn opgenomen voor het aan/bijbouwen in geval van monumentale panden. Daarmee zal de strijdigheid tussen enerzijds de regels en de verbeelding in het voorontwerpbestemmingsplan en anderzijds tussen het bestemmingsplan en de wetgeving omtrent monumenten zijn opgeheven. In dit actualiserende bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Indien in een separaat traject het college zich positief heeft uitgelaten over een afzonderlijk plan, dan zou het mogelijk zijn dit (alsnog) te verwerken in onderhavig bestemmingsplan.

8 december 2011