

Raadsvoorstel

Raadsnummer:	2012-031	Registratiekenmerk:	171993
Onderwerp:	vaststellen bestemmingsplannen Hoevelaken-Noord en Bedrijventerrein 2		
Korte inhoud:	eerste twee vast te stellen plannen i.h.k.v. de actualisering van bestemmingsplannen		

Datum:	10 april 2012	Portefeuillehouder:	C.J. Windhouwer
---------------	----------------------	----------------------------	------------------------

Voorstel

1. de zienswijzennota bestemmingsplan Hoevelaken-Noord vaststellen;
2. de zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerrein 2 vaststellen;
3. de bestemmingsplannen Hoevelaken-Noord en Bedrijventerrein 2, met inachtneming van de lijsten met (ambtshalve) aanpassingen, vaststellen;
4. het college opdragen alle betrokkenen en belanghebbenden op de hoogte te stellen.

Toelichting

Inleiding

Van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 hebben in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen de ontwerpbestemmingsplannen Hoevelaken-Noord en Bedrijventerrein 2 ter visie gelegen. In het geval van Hoevelaken-Noord is een tiental reacties ingediend met betrekking tot het ontwerp, in het geval van Bedrijventerrein 2 drie. De vast te stellen bestemmingsplannen verschillen niet wezenlijk van de ontwerpen. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen. Ook is een aantal ambtshalve en tekstuele verbeteringen doorgevoerd.

Beoogd effect

Een actueel en digitaal raadpleegbaar planologisch-juridisch kader scheppen voor de gebieden die vallen onder Hoevelaken-Noord en Bedrijventerrein 2 (zie voor de plangebieden bijgaande ontwerpbestemmingsplannen zelf).

Argumenten

1. de zienswijzennota bestemmingsplan Hoevelaken-Noord vaststellen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaken-Noord zijn tien zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot (ondergeschikte) aanpassingen van het plan. Voor de precieze beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande zienswijzennota bestemmingsplan Hoevelaken-Noord.

2. de zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerrein 2 vaststellen

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein 2 zijn drie zienswijzen ingediend. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot (ondergeschikte) aanpassingen van het plan. Voor de precieze beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgaande zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerrein 2.

3. de bestemmingsplannen Hoevelaken-Noord en Bedrijventerrein 2, met inachtneming van de lijsten met (ambtshalve) aanpassingen, vaststellen

Voorgesteld wordt om in te stemmen met bijgaand raadsvoorstel en bijgaand raadsbesluit (inclusief bijlagen) tot vaststelling van de bestemmingsplannen Hoevelaken-Noord en Bedrijventerrein 2, met inachtneming van de lijsten met (ambtshalve) aanpassingen.

4. het college opdragen alle betrokkenen en belanghebbenden op de hoogte te stellen

Degenen die een zienswijze hebben ingediend worden rechtstreeks schriftelijk op de hoogte gesteld van de gemeentelijke reactie daarop en tevens worden zij geïnformeerd over de verdere gang van zaken.

Kanttekeningen

Bijgaande plannen betreffen nog de ontwerpbestemmingsplannen. Er is niet vooruitgelopen op het nog te nemen raadsbesluit. Nadat de raad heeft besloten tot gewijzigde vaststelling zullen de plannen, in samenspraak met een stedenbouwkundig bureau, worden aangepast conform dat besluit. Dit zal uiteraard plaatsvinden voordat de vastgestelde plannen wederom ter inzage zullen liggen.

Uitvoering

Na vaststelling van de bestemmingsplannen door de gemeenteraad zullen de plannen opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingebracht, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht, beroep instellen. Wanneer de gemeenteraad wijzigingen zal aanbrengen ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplannen, kan iedereen gedurende bovengenoemde termijn tegen die wijzigingen beroep instellen. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

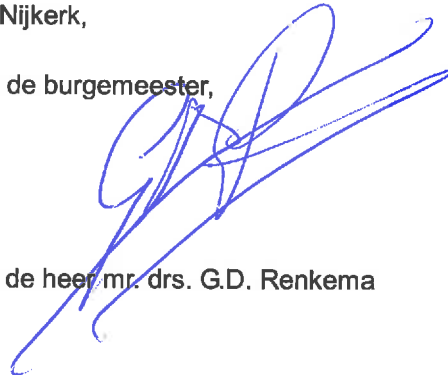
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,



mevrouw mr. M.D. Haalstra

de burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

RAADSBESLUIT

Nummer: 2012-031A

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 april 2012;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijzennota bestemmingsplan Hoewelaken-Noord vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Hoewelaken-Noord, met inachtneming van de lijsten met (ambtshalve) aanpassingen, vast te stellen;
3. het college opdragen alle betrokkenen en belanghebbenden op de hoogte te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 31 mei 2012,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

RAADSBSLUIT

Nummer: 2012-031B

De raad van de gemeente Nijkerk;

gelezen het collegevoorstel van 10 april 2012;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de zienswijzennota bestemmingsplan Bedrijventerrein 2 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Bedrijventerrein 2, met inachtneming van de lijsten met (ambtshalve) aanpassingen, vast te stellen;
3. het college opdragen alle betrokkenen en belanghebbenden op de hoogte te stellen.

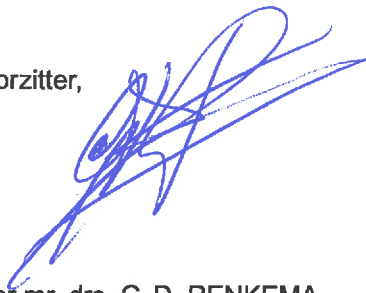
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Nijkerk
d.d. 31 mei 2012,

de griffier,



de heer O. VAN KOLCK

de voorzitter,



de heer mr. drs. G. D. RENKEMA

Gemeente Nijkerk

actualiserend bestemmingsplan

Hoevelaken-Noord

zienswijzen

en (ambtshalve) wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Hoevelaken-Noord heeft op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 29 december 2011 tot en met 8 februari 2012 voor iedereen ter visie 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 zienswijzen schriftelijk en/of mondeling kenbaar te maken. Van het ter visie leggen is vooraf een openbare kennisgeving gedaan in 'De Stad Nijkerk', de 'Staatscourant', 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 alles ten noorden van de Wester- en Oosterdorpsstraat in Hoevelaken (exclusief de bedrijventerreinen). Een regelgeving die de rechtsgelijkheid voor de gebruikers van die gebieden zal verbeteren en optimaliseren.

Naar aanleiding van het ter visie leggen zijn tien zienswijzen ontvangen. Alle reacties zijn schriftelijk ingediend.

In deze nota worden alle zienswijzen behandeld. Dit wordt vervolgens in het college besproken, al waarna deze nota als onderdeel van het totale collegevoorstel ter vaststelling van het bestemmingsplan, aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

1.3 Procedure

Het vaststellingsbesluit, het vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende stukken liggen nadien wederom zes weken ter inzage. Gedurende bovengenoemde termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend dan wel redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdens het ter visie liggen van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. Diegene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Raad van State is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

2. ZIENSWIJZEN

In dit hoofdstuk zijn alle zienswijzen samengevat en/of ingekort en behandeld. Hierbij is de gemeentelijke behandeling steeds cursief gedrukt. Tevens wordt per zienswijze (onderstreept) vermeld of die zienswijze aanleiding geeft tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan of niet.

2.1

zienswijze – ingediend door de heer Van Baal van Van Baal Makelaardij (Postbus 38, 3870 CA HOEVELAKEN), namens mevrouw Wetsteijn (Oosterdorpsstraat 105, 3871 AC HOEVELAKEN)

“Nu, heden spreken wij niet meer over het bestemmingsplan Hogenbrink 1982, doch over Hoevelaken Noord. Bij deze gelegenheid ontdekten wij heden nogal aanzienlijke wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Hogenbrink 1982 welke de bebouwingsmogelijkheid verslechteren. Onze reactie heeft betrekking op de nokhoogte en goothoogte, deze is aanzienlijk verlaagd en de ontheffing is gehalveerd naar 5% i.p.v. 10%.”

antwoord gemeente

In het kader van deze actualisering van bestemmingsplannen is het zeker niet de bedoeling zomaar iemands planologische rechten te verminderen. Wij zullen dan ook de goot- en nokhoogte aanpassen aan het bestemmingsplan Hogenbrink 1982. Voor wat betreft de genoemde ontheffingsmogelijkheid het volgende. Ook het nieuwe bestemmingsplan Hoevelaken-Noord kent, zoals alle actualiserende bestemmingsplannen in Nijkerk, een ‘binnenplanse afwijkingsmogelijkheid’ van 10%, blijkens in dit geval artikel 33. De genoemde 5% komt terug in artikel 22 en geldt onder voorwaarden voor monumenten.

deelconclusie zienswijze

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen. Hier wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van dit document.

zienswijze

“Het bouwblok is met name in de breedte verkleind (was ca. 15x15 meter) wat de mogelijkheden tot het bouwen van een woning in de breedte met een gewenste breedtemaat van 14.90 meter nu niet meer mogelijk maakt. Wellicht is het voor het straatbeeld ook mogelijk en rustiger om het bouwblok iets naar achteren te leggen gelijk met de woning 103 wat ook ten gunste zal komen aan de geluidsbelasting op de voorgevel.”

antwoord gemeente

Zoals hiervoor aangegeven is het niet de bedoeling bestaande rechten te verminderen. Het is in het kader van deze actualisatie van bestemmingsplan evengoed niet de bedoeling (en zelfs juridisch onmogelijk) om ontwikkelingen (groot of klein) mee te nemen, tenzij deze door het college reeds zijn goedgekeurd via een afzonderlijk traject. Dit zou ook niet consoliderend zijn. Het bouwblok zal dan ook in dit kader niet worden verplaatst. Dit is alleen eventueel mogelijk via een separatie planologische procedure. Wel zal ook het bouwblok worden aangepast aan bestemmingsplan Hogenbrink 1982.

deelconclusie zienswijze

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen. Hier wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van dit document.

2.2

zienswijze – ingediend door meneer Veldhoen (Park Weldam 16, 3871 BN HOEVELAKEN), mede namens mevrouw Dijkman-van Lunteren (Park Weldam 18, 3871 BN HOEVELAKEN)

“Uw stelling dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en dat eventuele wensen mijnerzijds later kunnen worden aangevraagd via de gebruikelijke procedure is niet juist. In het stelsel van de WRO is een bestemmingsplan bij uitstek een ruimtelijk instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkelingen van een gebied worden neergelegd en dit kaderstellend is voor verdere ruimtelijke besluitvorming. U draait dit systeem om. Aangezien ik ruim voor de bestemmingsplanprocedure al een verzoek had ingediend voor de bouw van woningen en appartementen in het gebied Park Weldam is het aan de gemeente om te onderzoeken of dit ruimtelijk aanvaardbaar is.”

antwoord gemeente

Het is een wettelijke verplichting dat alle gemeenten in Nederland hun bestemmingsplannen per 1 juli 2013 geactualiseerd hebben. Dat wil zeggen dat er geen bestemmingsplannen meer mogen zijn ouder dan tien jaar. Ook de gemeente Nijkerk wil aan deze wettelijke verplichting voldoen. Alle bestemmingsplannen die specifiek in dit kader worden vernieuwd c.q. geüpdate, worden ook al zodanig bekend gemaakt. Het is niet mogelijk, juridisch gezien, om ontwikkelingen mee te nemen in specifiek actualiserende bestemmingsplannen, tenzij het college en/of de raad hiertoe in een separate planologische procedure heeft besloten. Uiteraard is een bestemmingsplan in zijn algemeenheid een instrument om eventueel bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken, maar juist specifiek een als zodanig betiteld actualiserende bestemmingsplan niet. Op dit moment wordt, zoals bekend, onderzocht of en zo ja wat de mogelijkheden zijn op de betreffende gronden. Dit gebeurt in een afzonderlijk afwegingskader.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Gedurende de ter inzagenlegging heb ik enige malen geprobeerd om, zoals u aangaf in uw brief van 21 december 2011 met kenmerk 161218, in te loggen op de internet site van de gemeente Nijkerk alwaar dit te raadplegen zou zijn. Dit is echter niet het geval geweest. Op meerdere tijdstippen (laatstelijk op 1 febr 2012) kan ik de plannen niet onder het aangegeven adres vinden. Ook op de site van www.ruimteliikeplannen.nl staat (1 febr 2012) slechts een deel van de plannen. Het essentiële deel van het bestemmingsplan namelijk "de verbeelding" is hier niet te vinden. Naar mijn opinie heeft dit mogelijk consequenties voor de gevolgde procedure.”

antwoord gemeente

Ten tijde van het ter visie liggen van het bestemmingsplan stonden alle stukken op onze gemeentelijke website (waarvoor inloggen, waarover wordt gesproken in de zienswijze, op generlei wijze nodig is). Ook op [ruimteliikeplannen.nl](http://www.ruimteliikeplannen.nl) staan de plannen integraal, tot op de dag van vandaag. Juist de gemiste verbeelding is het eerste dat zonder verder 'doorklikken' te zien is op deze website, maar uiteraard ook alle regels en de toelichting zijn (nog steeds) op www.ruimteliikeplannen.nl terug te vinden.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Met uw antwoord op mijn inspraakreactie doet u geen recht aan de provinciale beleidskaders zoals het KWP3. In de plannen van de gemeente Nijkerk zijn de doelstellingen van het KWP3 tot uitgangspunt verklaart. U geeft hier met deze reactie geen invulling aan.”

antwoord gemeente

In het eerder aangehaalde separate afwegingskader met betrekking tot wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn op betreffende gronden kan worden ingegaan op dit punt. Om eerder toegelichte redenen niet in het specifieke kader van dit actualiserende bestemmingsplan.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Zowel provinciaal als lokaal is het beleid er op gericht zoveel mogelijk te komen tot woningbouw in de vorm van inbreiding. Mijn voorstellen voor woningbouw vallen geheel binnen de door de gemeente Nijkerk aangenomen nota "Inbreidingslocaties.”

antwoord gemeente

In het eerder aangehaalde separate afwegingskader met betrekking tot wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn op betreffende gronden kan worden ingegaan op dit punt. Om eerder toegelichte redenen niet in het specifieke kader van dit actualiserende bestemmingsplan.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Mijn aanvragen voor de bouw van appartementen in bestaande woningbouw (splitsing) zijn niet voldoende onderzocht. Het splitsingsbeleid van de gemeente Nijkerk geeft hierover een aantal zaken aan op de internet site. Geen enkele van de door de gemeente Nijkerk genoemde voorwaarden geven echter aanleiding om een splitsingsverzoek te weigeren. Het argument dat dit niet is voorzien in het bestemmingsplan is uiteraard niet afdoende. Dit wordt namelijk in nagenoeg geen enkel bestemmingsplan aangegeven. Het gemeentelijk splitsingsbeleid is niet bestaand anders dan de voorwaarden genoemd op de internet site. Aangezien ik hieraan voldoe verwacht ik een positieve grondhouding hierover. Graag zou ik hierover een inhoudelijk en goed beargumenteerd antwoord willen ontvangen.”

antwoord gemeente

In het eerder aangehaalde separate afwegingskader met betrekking tot wat de eventuele ontwikkelingsmogelijkheden zijn op betreffende gronden kan worden ingegaan op dit punt. Om eerder toegelichte redenen niet in het specifieke kader van dit actualiserende bestemmingsplan. Overigens gaat het bij een bestemmingsplan bovenal over bestemmingstypen, bouwvlakken, hoogtes en diepten e.d.. Dit staat niet perse in de weg aan splitsing. Splitsing kan gevolgen hebben voor de toetsing van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning aan een bestemmingsplan. Reden te meer om dit, ten overvloede, te regelen in het separate afwegingskader waar over gesproken is, of de procedure die daar eventueel uit voort vloeit.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

2.3

zienswijze – ingediend door de heer Doude van Troostwijk van Doude van Troostwijk architectuur & landschap (Oosterdorpsstraat 9a, 3781 AA HOEVELAKEN), namens de heer en mevrouw Van der Moolen – Huurdeman (Nijkerkerstraat 13, 3821 CD AMERSFOORT)

“Graag wil ik namens mijn opdrachtgevers dhr. en mevr. van der Moolen - Huurdeman (Nijkerkerstraat 13, 3821 CD Amersfoort) hun zienswijze naar voren brengen inzake het ter inzage gelegde bestemmingsplan Hoevelaken Noord. Ze hebben bezwaren tegen enkele regels en de plankaart zoals deze van toepassing zijn op het adres Kerkepad 5 te Hoevelaken. De bouwvlek valt nu samen met het bestaande boerderijtje. Dit boerderijtje is te klein om te verbouwen tot woning. Voor het realiseren van de ontworpen uitbreiding is een bouwvlek nodig van 20 x 12 meter, waarbij de kortste zijde samenvalt met de oostelijke gevel van de oorspronkelijke boerderij.”

antwoord gemeente

Gelet op het feit dat het hier een voormalig agrarisch bedrijfsperceel betreft, er bebouwing (blijvend) gesloopt gaat worden én het perceel direct grenst aan het buitengebied, is er een zekere analogie met reguliere functieveranderingverzoeken. Gelet op zowel de planologische mogelijkheden in het bestemmingsplan Kleinhoven 1982, als op de feitelijke situatie, is het verdedigbaar het bouwblok te projecteren als verzocht.

deelconclusie zienswijze

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen. Hier wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van dit document.

zienswijze

“Met een vrijstelling conform art. 22.4 van het ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk een monument uit te breiden tot een maximale inhoud van 600m³, een tussenlid meegerekend. In algemene zin is het mogelijk om binnen 600m³ een goede eengezinswoning te realiseren. Bij dit monument is dat niet goed mogelijk. Het oude boerderijtje heeft een extreem lage goothoogte van omstreeks 1,25 meter. Het realiseren van woonruimte in het bestaande volume wordt daardoor enorm beperkt. Een vrije hoogte van 2,60 die hoort bij een verblijfsgebied van een woning is lang niet over de volle breedte van de boerderij te realiseren. Op de verdieping is het sowieso onmogelijk om woonruimte te maken. In beide gevallen telt het volume echter wel mee bij de beoordeling! De lage gootlijn heeft ook gevolgen voor de architectuur van de uitbreiding. Het realiseren van een vrije hoogte van 2,60m in de uitbreiding levert al gauw een goothoogte op van 2,80 m. Het is onwaarschijnlijk dat een dergelijke oplossing voor de monumentencommissie bespreekbaar is. Gevraagd wordt daarom de maximale maat op een andere wijze vast te leggen en daardoor meer flexibiliteit in te bouwen, zodat bij dit (en andere oude boerderijen) maatwerk geleverd kan worden.”

antwoord gemeente

Gelet op het hierboven geschetste wordt eveneens de goot- en bouwhoogte aangepast naar respectievelijk 3 en 6 meter. Dit kan positieve gevolgen hebben voor de uiteindelijke planvorming. Mede naar van aanleiding andere verzoeken tot verruiming van monumentale boerderijen c.q. beschermde monumenten is in het ontwerpbestemmingsplan een aantal randvoorwaarden opgenomen waaraan in die gevallen moet worden voldaan. Deze zijn terug te vinden in artikel 22, lid 4, sub 1, onder b van de regels van het bestemmingsplan Hoevelaken-Noord. Deze regeling is onder andere zo opgezet, omdat in de meeste gevallen dit voldoende ruimte biedt om volgens de huidige standaarden goed in te kunnen leven en tevens de monumentale waarde van het bestaande pand niet onevenredig wordt aangetast. Het betreft hier een afwijking van de algemene regels van de bestemming Wonen. Hiervan wordt vervolgens niet nogmaals afgeweken.

deelconclusie zienswijze

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen. Hier wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van dit document.

zienswijze

“Volgend art. 22.4 is uitbreiding slechts mogelijk achter de voorgevel of het verlengde daarvan. Bij oude boerderijen, en dus ook deze boerderij is daar vaak onduidelijkheid over. De boerderij ligt op de hoek van het Kerkepad en de Veenwal. De huidige voordeur zit aan de westzijde. De naar de weg toegekeerde gevel is vrijwel blind. Vanuit de architectuur ligt het voor de hand de zuidgevel aan te merken als voorgevel. Voor het realiseren van het uitbreidingsplan is het noodzakelijk dat of de huidige zuidgevel- of de huidige oostgevel door het college als voorgevel wordt aangemerkt.”

antwoord gemeente

De hiervoor gesuggereerde onduidelijkheid wordt niet ervaren. De bebouwing ligt aan het Kerkepad. Dat de Veenwal hier zowel op uitkomt, als langs het noorden van het perceel loopt, maakt in dit geval bijzonder genoeg nog niet dat de boerderij ‘op een hoek’ is geprojecteerd. De naar de weg gekeerde (oostelijke) gevel is inderdaad vrijwel blind. Dat vanuit architectuur de huidige zuidgevel zich het beste leent voor een voorgevel is niet iets waaraan de bestemmingsplansystematiek zich zal conformeren. Deze kent een eigen regeling hieromtrent welke, om precies te zijn, is terug te lezen in artikel 1 lid 48. Hieruit valt helder op te maken dat de huidige oostgevel als voorgevel gezien dient te worden.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Voor de boerderij is op de plankaart nog een strook met de bestemming “wonen” aangegeven. Aangezien uitbreiding voor de zuidgevel vanuit de architectuur ongewenst is, heeft deze strook voor mijn opdrachtgevers geen praktisch waarde. Gevraagd wordt om het vlak met de bestemming “wonen” zover noordwaarts op te schuiven zodat de zuidgevel van de huidige boerderij samenvalt met de zuidelijke begrenzing van het bestemmingsvlak.”

antwoord gemeente

Gelet op het voorgaande is het verzochte opportuun. De bestemmingsgrens van Wonen kan noordelijker geprojecteerd worden.

deelconclusie zienswijze

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen. Hier wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van dit document.

2.4

zienswijze – ingediend door de heer Doude van Troostwijk (Oosterdorpsstraat 9a, 3781 AA HOEVELAKEN)

“Het adres waar ik sinds 1 december 1997 mijn architectenbureau is gevestigd, t.w. Oosterdorpsstraat 9a, maakt deel uit van een verbouwde voormalige boerderij. Destijds (omstreeks 1992) is bouwvergunning verleend voor de verbouw van deze boerderij tot woningen en kantoor. In 2008 is de woning afgesplitst van het kantoor. Per besluit van 6 februari 2008 heeft de gemeente aan de woning het adres 9b toegekend. In het kader van de OZB wordt nummer 9a behandeld als bedrijfsruimte.

In het ter visie liggende ontwerpbestemmingsplan is, voorzover ik dat na kan gaan, met deze situatie geen rekening gehouden. Op de plankaart ontbreekt de aanduiding "atelier". Om mogelijk

strijdig gebruik in de toekomst te voorkomen, verzoek ik u om op de plankaart deze aanduiding alsnog op te nemen.“

antwoord gemeente

Zowel in het bestemmingsplan Centrum 1988 als in het nieuwe bestemmingsplan Hoevelaken-Noord is de bestemming voor Oosterdorpstraat 9/9a/9b Wonen (maximaal drie woningen). Iedere andere functie zal ondergeschikt moeten aan die primaire bestemming en moet voldoen aan onze beleidsregel en notitie 'niet-woonactiviteiten aan huis'. Hierop gelet heeft het opnemen van een functieaanduiding Atelier geen toegevoegde waarde. Het gesuggereerde strijdige gebruik kan worden voorkomen door, indien nodig, handhavend op te treden met de bestemmingsplanregels enerzijds en voornoemde beleidsregel anderzijds als instrumenten. Verder wordt een functieaanduiding gebruikt om de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming of een gedeelte daarvan expliciet te verruimen, of juist te beperken. Hiervan is in dit geval geen sprake.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

2.5

zienswijze – ingediend door de heer Van den Heuvel (Marnixkade 50 – III, 1015 XT AMSTERDAM), mede namens de mede-erfgenamen

“Op 28 juli 2008 overleed onze vader en in augustus 2008 hebben wij zijn huis aan dé Kantemarsweg 4 te koop gezet. Op 5 juli 2010 is een koopovereenkomst ondertekent met een projectontwikkelaar, de heer T. Meerpoel, met als ontbindende voorwaarde dat er een bouwvergunning moest zijn voor zijn bouwplannen. Hij vroeg een vrijstelling aan om gebruik te maken van de binnenplanse ontheffing om tot 10 meter hoogte te mogen bouwen. Op 15 september 2010 werd zijn verzoek afgewezen. De projectontwikkelaar vroeg of een plan binnen het geldende bestemmingsplan wel mogelijk was. Die vraag werd bevestigend beantwoord maar toen bleek opeens dat er op 23 september 2010 een voorbereidingsbesluit door de raad was genomen waardoor er tot op heden helemaal geen bouwen meer mogelijk is. De heer Meerpoel heeft nu samen met eigenaren van omliggende percelen een nieuw bouwplan gemaakt. Wij hopen dat u bereid bent om deze plannen een reële kans te geven.“

antwoord gemeente

Medio 2010 is door een aantal ontwikkelaars en/of vastgoedhandelaars/beleggers verschillende initiatieven geuit richting de gemeente die zien op een bepaalde (her)ontwikkeling van het gebied op de hoek van de Kantemarsweg/Westerdorpsstraat, zo ook voor Kantemarsweg 4. Het bestemmingsplan uit 1988 biedt mogelijkheden waarvan bijna 25 jaar later de vraag is of deze centrummogelijkheden niet ongewenst zijn, mede gelet op de huidige bebouwing en structuur. Een meer gemengde bestemming als zachtere overgang tussen het daadwerkelijke centrum en de omliggende woonwijken is opportuun.

Om gebruikmaking van de hiervoor genoemde mogelijkheden conform het bestemmingsplan Centrum 1988 te voorkomen, is in september 2010 een voorbereidingsbesluit genomen. Vervolgens is het onderhavige actualiserende bestemmingsplan in procedure gegaan. De manier van bestemmen van het betreffende gebied in het ontwerpbestemmingsplan was in lijn met het hiervoor gesuggereerde overgangsgebied. Echter, mede gelet op alle zienswijzen omtrent dit gebied én onze eigen gemeentelijke kijk op deze locatie, is in het definitieve plan gekozen voor een andere manier van bestemmen. Er is een combinatie gezocht tussen het bestemmingsplan uit 1988 en de wens van een passende overgang tussen centrum en woonwijk(en). Meer hierover kunt u lezen in hoofdstuk 3.2 van deze nota.

Het voorgaande laat onverlet dat nog steeds, los van deze actualisering van alle bestemmingsplannen voor geheel Hoevelaken-Noord, sprake kan zijn van een separate planologische procedure op basis van een nieuw totaalplan. Begin 2011 (namelijk) al zijn de drie verschillende partijen door de gemeente uitgenodigd om gezamenlijk te komen tot een plan voor herontwikkeling van het genoemde gebied (Kantemarsweg 2 en 4 en Westerdorpsstraat 24 t/m 28). Hieruit blijkt dat de gemeente zeker niet onwelwillend tegenover een zekere (her)ontwikkeling van dat gebied staat. Echter, verschillende, niet op elkaar afgestemde, plannen zou tot een onsamenvangende ontwikkeling van het gebied kunnen leiden, iets dat onwenselijk is voor een dergelijk belangrijk overgangsgebied nabij het centrum van Hoevelaken. De gemeente hoorde driekwart jaar lang van geen enkele betrokken partij iets, noch afzonderlijk, noch in samenspraak met een andere partij, dus ook niet van de heer Meerpoel. Gelet op het traject dat nu doorlopen wordt voor het actualiserende bestemmingsplan Hoevelaken-Noord achtte de gemeente het (toch) wenselijk procedures en verwachtingen op elkaar af te stemmen en te communiceren. Daarom is medio januari 2012, driekwart jaar nadat betrokkenen is verzocht een gezamenlijk initiatief te nemen, nogmaals vanuit de gemeente contact gezocht met partijen. Inmiddels zijn de gesprekken weer op gang gekomen, maar nog niet met concreet (genoeg) resultaat.

Gelet op het hiervoor geschetste traject én op de inmiddels met betrokken partijen gevoerde gesprekken, is in het definitieve plan gekozen voor een andere manier van bestemmen. Er is een combinatie gezocht tussen het bestemmingsplan uit 1988 en de wens van een passende overgang tussen centrum en woonwijk(en), wat ook nog valt onder de noemer actualiseren. Meer hierover (nogmaals) kunt u lezen in hoofdstuk 3.2 van deze nota.

Nog steeds staat de gemeente open voor passende planvorming in dit gebied.

deelconclusie zienswijze

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) (ambtshalve) te wijzigen. Hier wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2 van dit document.

zienswijze

“Voor de locatie Kantemarsweg 4 is in uw ontwerpbestemmingsplan het beoogde bouwvlak fors kleiner ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Alleen op de plek waar nu ons huis staat mag gebouwd worden. Dat betekent dat er geen alternatieve bouwplannen meer gemaakt kunnen worden door een projectontwikkelaar en dit zal leiden tot een forse waardevermindering van onze grond.

Wij menen begrepen te hebben dat u niet onwelwillend staat tegenover een herontwikkeling van de locatie Kantemarsweg 4 en omgeving, en wij verzoeken u dan ook dringend om het bouwvlak conform het huidige bestemmingsplan te handhaven en met ons en andere belanghebbenden in gesprek te gaan over een mogelijke herontwikkeling van dit gebied.”

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Ook voor de omliggende percelen veranderen de bouwmogelijkheden in uw ontwerpbestemmingsplan. Het nu braak liggende terrein achter ons perceel mag in het huidige bestemmingsplan alleen tuin zijn; er mag niet gebouwd worden. In uw ontwerpbestemmingsplan

krijgt dit perceel een gemengde bestemming, wat inhoudt dat er niet alleen woningen gebouwd mogen worden, maar ook bedrijven gevestigd mogen worden. Ook dit kan tot een verdere waardevermindering van onze grond leiden.

Tenslotte: de successiebelasting moet een keer betaald worden. Wij moeten daarvoor misschien geld lenen en verder uitstel zou in het uiterste geval kunnen leiden tot executieverkoop. Veel extra kosten en waardevermindering.

Mocht uw ontwerpbestemmingsplan definitief worden dan zouden wij ons genoodzaakt zien om een aanvraag voor planschade in te dienen. Dat heeft echter niet onze voorkeur en wij hopen dan ook dat in overleg een herontwikkeling van het gebied mogelijk zal blijken.”

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze – ingediend door de heer Meerpoel van DAO Projectontwikkeling BV (Bemuurde Weerd O.Z. 37, 3514 AP UTRECHT)

“Wij zijn als projectontwikkelaar sinds december 2009 betrokken bij de ontwikkeling van de locatie aan de Kantemarsweg 4 te Hoevelaken, gelegen in het plangebied. De koopovereenkomst voor de locatie is op 5 juli 2010 ondertekend, waarbij onder ander is overeengekomen dat het notariële transport niet eerder plaats vindt dan nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Het betreft daarbij een omgevingsvergunning voor de plannen die destijds conform het geldende bestemmingsplan mogelijk waren, en waarover al regelmatig overleg met de verschillende afdelingen van de gemeente Nijkerk had plaatsgevonden. Het plan behoeft een vrijstelling van het college om gebruik te maken van de binnenplanse ontheffing om tot 10 meter hoogte te mogen bouwen. In ons geval om 3 woonlagen mogelijk te maken.

Dit regelmatige overleg én het ingediende schetsplan heeft ertoe geleid dat op 15 september 2010 een collegebesluit is genomen waarbij ons principeverzoek tot ontheffing werd afgewezen. Wij hebben daarna gevraagd of een plan binnen het geldende bestemmingsplan dan wél mogelijk is. Hier werd bevestigend op geantwoord, maar bleek inmiddels praktisch onmogelijk gemaakt, omdat er op 23 september 2010 een voorbereidingsbesluit door de raad werd genomen, waardoor nu juist een plan binnen het bestemmingsplan onmogelijk werd.

Inmiddels zijn wij daardoor, samen met de eigenaars/ontwikkelaars van de naastgelegen percelen, opnieuw bezig een plan te ontwikkelen voor een groter gebied dan alleen de Kantemarsweg 4. Een nieuw bestemmingsplan zou deze ontwikkeling mogelijk moeten maken. Dit staat wat ons betreft los van de huidige bouw- en ontwikkelmogelijkheden op het perceel.

Volgens de toelichting betreft het bestemmingsplan inhoudelijk het volgende:

- het opstellen van een conserverende regeling voor het grootste deel van het plangebied, namelijk de bestaande gebieden;
- daarnaast het beperkt en onder voorwaarden mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.

In de nota inspraak- en vooroverlegreacties is het antwoord bij 2.6 woordelijk:

“In dit actualiserende bestemmingsplan worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen”.

1. Wat is naar uw mening een conserverende regeling?
2. Worden er nu wél of géén nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt?
3. Hoe wordt vorm gegeven aan het gemeentelijk en provinciaal woningcontingent in relatie tot de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing?”

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Voor de locatie Kantemarsweg 4 is het beoogde bouwvlak fors kleiner ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit heeft onder andere tot gevolg dat de huidige bebouwing dan zelfs niet meer in het beoogde bouwvlak zou passen. Dit kan niet de bedoeling zijn. Daarnaast worden de bouw en ontwikkelmogelijkheden door dit aangepaste bouwvlak ernstig beperkt, zo niet onmogelijk gemaakt. Dit zal tevens leiden tot een forse waardevermindering van de locatie. In de nota inspraak- en vooroverlegreacties is naar aanleiding van vragen van een eerdere indiener aangegeven dat u niet onwelwillend staat tegenover een herontwikkeling van de locatie. De aanpassing van het bouwvlak is naar onze mening geen aanpassing die past in een conserverend bestemmingsplan en daaruit blijkt ook niet de eerder uitgesproken welwillendheid voor een mogelijke herontwikkeling.

4. Graag uw reactie hierop, en het dringende verzoek het bouwvlak conform het huidige bestemmingsplan te handhaven.

5. Graag zien wij de bereidheid voor een mogelijke herontwikkeling terug in een bruikbare wijzigingsbevoegdheid op de huidige bestemming, zodat dit straks tot procedureel voordeel leidt.”

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

“Ons principeverzoek gebruikte maken van de ontheffing voor de bouwhoogte is destijds negatief beantwoordt, terwijl deze ontheffing juist expliciet in het bestemmingsplan genoemd was. Deze ontheffing is nu gewijzigd naar een wijzigingsbevoegdheid met een overschrijding van 25%. In casu zou dat een bouwhoogte van maximaal 10 meter zijn, net als in het huidige bestemmingsplan. Blijkbaar bent u dus nog steeds van mening dat deze mogelijkheid zeer specifiek opgenomen moet worden voor de locatie.

6. Wij verzoeken u deze hoogte tot 10 meter daarom gewoon als basis op te nemen in plaats van een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast zou een verhoging van de goothoogte de architectuur van elk mogelijk plan ten goede komen.

7. Mocht u van mening zijn dat de wijzigingsbevoegdheid van 25% overschrijding in deze vorm moet blijven, dan verzoek ik u nu duidelijk aan te geven onder welke voorwaarden deze wijziging wél door het College wordt toegestaan.

8. Hoe verhoudt deze bepaling zich tot artikel 9.4 lid a? Kan deze afwijkingsbepaling samenvallen met de bepaling bij "wro-zone wijzigingsgebied 2" met 25% bovenop de 10 meter uit artikel 9.4, totaal dus 12,5 meter hoogte?”

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze

"In de verbeelding is voor het naastgelegen perceel met de bestemming "tuin" de toegevoegde aanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 1" opgenomen. Via deze bepaling is omzetting naar de bestemming "gemengd-1" mogelijk.

8. Wij verzoeken u deze keuze uitgebreid te motiveren;

9. Een mogelijke omzetting naar deze ruime nieuwe bestemming voor het buurperceel geeft een planologisch zeer nadeliger positie met een sterk waardeverminderend effect op het perceel aan de Kantemarsweg 4. Nu is er immers nog de zekerheid van de tuin, met zijn rustige karakter en uitstraling. Dat de bestemming gemengd-1 hier een zeer grote verandering in aanbrengt moge duidelijk zijn."

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze – ingediend door mevrouw Nijhoff-van Vliet namens de N.V. Nederlandse Gasunie (Postbus 19, 9700 MA GRONINGEN)

"Zoals op de verbeelding is aangegeven liggen in- en even buiten het plangebied een 4" - en een 8" gastransportleiding van ons bedrijf. In artikel 25 van de voorschriften zijn onze leidingen geregeld door middel van een medebestemming. In lid 25.4.1 "omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen slechts omgevingsvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 30 cm. Deze regeling is echter onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leidingen."

antwoord gemeente

Wij zullen in het gehele artikel 25, lid 4, onder 1 de zinsnede "dieper dan 30 cm" laten vervallen.

deelconclusie zienswijze

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

Hier wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 van dit document.

zienswijze

"De breedte van de dubbelbestemming dient gelijk te zijn aan de breedte van de benodigde belemmeringstrook. De belemmeringstrook voor regionale gastransportleidingen (met een werkdruk tot en met 40 bar) is 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Voor hoofd gastransportleidingen bedraagt deze 5 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Zie in dit verband het bepaalde in artikel 14, eerste lid Besluit externe veiligheid buisleidingen. Wij verzoeken u dan ook de breedte van de belemmeringstrook terug te brengen tot 4 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding."

antwoord gemeente

Uit het oogpunt van een zo helder mogelijke toetsing aan onze bestemmingsplannen hanteert de gemeente hier de standaardafstand van 5 meter (,dus ook daar waar de Gasunie (minimaal) 4 meter wenst). Na telefonisch overleg met de Gasunie is gebleken dat dit uiteraard geen probleem is.

deelconclusie zienswijze

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze – ingediend door de heer Struyk namens Cheops Onroerend Goed B.V. (Vijverlaan 1, 2012 RC HAARLEM)

“Recent hebben wij kennis genomen van uw ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan Hoevelaken-Noord. Bijgaand maken wij onze zienswijze kenbaar aan u. Als gevolg van de door u voorgenomen planologische maatregelen, komen wij als eigenaar van Kantemarsweg 2 te Hoevelaken in een planologisch nadeliger positie te verkeren met een sterk waardeverminderend effect op het bij ons in eigendom zijnde onroerend goed.

Het bouwvlak:

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak extreem gecompriemd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan "Centrum 1988" bedraagt het bouwvlak volgens de plankaart de afmetingen: ca. 38meter breed bij 20 meter diep.(760m²), exclusief bijgebouwen etcetera buiten het bouwvlak. Conform het door u ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, is het voorgenomen bouwvlak in de verbeelding slechts ca. 250m² groot.

Wij verzoeken u om:

- Het oorspronkelijke bouwvlak met bijbehorende bouwmogelijkheden uit bestemmingsplan "Centrum 1988" te handhaven of te verruimen, zo niet uw afwijkingen van dit verzoek uitgebreid te motiveren.
- Het gedeelte perceel kadastraal bekend gemeente Hoevelaken, sectie A, nummer 1186 gelegen ten Oosten van Kantemarsweg 2 niet te voorzien van wijzigingsbevoegdheid: WRO-Zone-Wijzigingsgebied 1.
- Kenbaar te maken of u onderzoek heeft laten doen naar de nadelige financiële gevolgen voortvloeiende uit de voorgenomen planologische maatregelen.
- In de regels horende bij artikel 9 "Gemengd -1" zijn onder 9.4 "Afwijken van de bouwregels" 4 mogelijkheden genoemd. Kunt u objectieve beoordelingscriteria vermelden waaraan burgemeester en wethouders het verlenen van medewerking aan deze afwijkingen toetsen?
- In de regels horende bij artikel 32 is onder 32.3 "wro-zone - wijzigingsgebied 2" een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Kunt u objectieve beoordelingscriteria vermelden waaraan burgemeester en wethouders het verlenen van medewerking aan deze wijziging toetsen?"

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie gemeente

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze – ingediend door de heer en mevrouw Berkhof (Clauslaan 26, 3871 CM HOEVELAKEN)

“Als eigenaren van de monumentale boerderij aan de Oosterdorpsstraat 39 wenden wij ons tot u inzake het volgende. D strook met de bestemming "wonen" tussen huis en Huisstede is ongeveer 3 m breed. Een begrenzing van het oppervlak "wonen" in één lijn met de berging van de hoekwoning achter ons zou meer voor de hand liggen.

Volgens art 22.4 mag de inhoud van een monument middels een tussenlid uitgebreid worden tot 600 m³. Dit is de maximale grootte van een eengezinswoning in het buitengebied. Echter, bouwen met een tussenlid betekent per definitie dat je minder efficiënt kan bouwen. Door de lage gootlijn (2m) ontstaat veel ruimteverlies op de verdieping, wat ook weer negatieve gevolgen heeft voor het

woningontwerp. De inhoud van de bestaande boerderij is ongeveer 490 m³. Omgerekend naar oppervlakte betekent dit we niet meer dan 25 m² kunnen bijbouwen. Dit is ongeveer 65 m² minder dan volgens het bestaande bestemmingsplan!

In onze aanvraag voor de omgevingsvergunning d.d. 26/11/2010 hebben we reeds de suggestie gedaan voor een bouwvlak schuin achter de woning. De oppervlakte hiervan valt binnen de bebouwbare oppervlakte in het bestaande bestemmingsplan. Onze suggestie is positief ontvangen door de monumentencommissie. Ook in het antwoord op onze inspraakreactie wordt aangegeven dat het mogelijk is ons voorstel in het bestemmingsplan te verwerken.

Met inachtneming van het bovenstaande verzoeken wij u onze zienswijze gegrond te verklaren en:

1 De begrenzing van het oppervlak "wonen" in lijn te brengen met de berging van de hoekwoning achter ons.

2 De grootte van het bebouwbare oppervlak in overeenstemming te brengen met het bestaande bestemmingsplan en vast te stellen volgens ons voorstel van 26/11/2010."

antwoord gemeente

Eerder al is onder andere door de gemeentelijke deskundige op het gebied van monumenten gekeken naar welke regeling getroffen zou moeten worden in dit bestemmingsplan als het gaat om uitbreiding van beschermde monumenten. Getracht is een regeling te formuleren dat enerzijds recht doet aan de beschermde status van die panden c.q. de authenticiteit daarvan en anderzijds zo is geformuleerd dat in veruit de meeste gevallen vergroot kan worden binnen die regels.

Naar aanleiding van onder andere deze zienswijze is nogmaals gekeken naar voornoemde regeling. Het is verdedigbaar, gelet op bijvoorbeeld lage bestaande (goot/nok)hoogtes van beschermde panden, de maximale inhoud op de rekken naar 750m². De rest van de regeling blijft in tact.

deelconclusie gemeente

Wij zien wel aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

zienswijze – ingediend door de heer Doude van Troostwijk van Doude van Troostwijk architectuur & landschap (Oosterdorpsstraat 9a, 3871 AA HOEVELAKEN), mede namens de eigenaren van de percelen Westerdorpsstraat 24 t/m 28

Het nu ter plaatste geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Centrum 1988". Het plan voorziet voor de percelen in de mogelijkheid tot het binnen de bestemming "Centrumdoeleinden 2" realiseren van een aaneengesloten bebouwing met een diepte van 23 meter en meer, een goot-hoogte van 7 meter en een maximale hoogte van 10 meter. In het voorliggende voorontwerp wordt deze mogelijkheid aan deze percelen ontnomen. De bestaande bebouwing wordt ingekaderd in bouwvlekken.

Los van de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is een afzonderlijk voorbereidingsbesluit genomen ta.v. het gehele gebied globaal begrensd door Westerdorpsstraat- Kantemarsweg-achterstraat winkels De Brink. Als motivatie van dit besluit wordt aangevoerd dat ongewenste ontwikkelingen moeten worden voorkomen. Om te komen tot een gewenste ontwikkeling zijn drie marktpartijen door de gemeente uitgenodigd om gezamenlijk een plan voor deze locatie te ontwikkelen.

Gelet op de bepalingen, incl.plankaart in het ontwerpbestemmingsplan en gelet ook op de andere besluiten die de gemeente ta.v. de percelen heeft genomen zijn de bezwaren ta.v. het ter inzage liggende bestemmingsplan de volgende:

1. Het gewijzigd vastleggen van bouwvlekken is overbodig en is contrair aan de doelstelling die met het voorbereidingsbesluit wordt beoogd. 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. Als een heroverweging gewenst is ligt het meer voor de hand om voor het gehele gebied globale kaders aan te geven en doelstellingen te formuleren.

2. Het in dit plan doorvoeren van wijzigingen is niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid van belanghebbenden. Aangezien er ook een afzonderlijk voorbereidingsbesluit is genomen is het onduidelijk wat het voornemen behelst. Wordt na het vaststellen van dit bestemmingsplan direct een nieuwe procedure opgestart voor weer een wijziging?
3. De voorgenomen beperking van de bouwmogelijkheden is onvoldoende gemotiveerd. Het vastgestelde oppervlak aan centrumbebouwing in het bestemmingsplan "Centrum 1988" is gebaseerd op onderzoek naar de behoefte aan winkeloppervlak en oppervlak aan overige voorzieningen. Sinds 1988 is Hoevelaken gegroeid en is de wijk Vathorst bij Amersfoort gerealiseerd. Het centrum van Hoevelaken heeft zich ontwikkeld tot een koopcentrum met een bovenlokale functie. Volgens onderzoek door de ondernemersvereniging is inmiddels meer dan 30% van de omzet in Hoevelaken afkomstig van buiten Hoevelaken. Dankzij deze ontwikkeling kent Hoevelaken een hoog en gewaardeerd voorzieningenniveau en winkelbestand. Het is onlogisch het potentieel aan oppervlak voor voorzieningen en winkels zonder nadere onderbouwing terug te brengen, terwijl de behoefte daaraan sinds 1988 alleen maar is gegroeid. Een onderzoek naar de toekomstige behoefte zou ten grondslag moeten liggen aan de voorgenomen inkrimping van het oppervlak, maar dit onderzoek ontbreekt.
4. De voorgenomen wijziging is in strijd met het ruimtelijk beleid. Het beleid van rijk, provincie en gemeente is er op gericht om voor nieuwbouwlocaties in eerste instantie op zoek te gaan naar mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving, de zgn. inbrei-locaties. Er is niet gemotiveerd waarom de gemeente er in strijd met het staande beleid voor kiest de enig bestaande, en tot nu toe volgens het bestemmingsplan toegestane bouwmogelijkheid, in het centrum aanzienlijk te beperken.
5. De voorgenomen wijziging is in strijd met het volkshuisvestingsbeleid. In het volkshuisvestingbeleid is er bij de gemeente bijzondere aandacht voor senioren en jongeren. Zowel jongeren en senioren hebben behoefte aan kleinere woningen dicht bij voorzieningen. Het laten vallen van de mogelijkheid een groot aantal kleinere appartementen te realiseren dicht bij de voorzieningen van het centrum in ruil voor 3 eengezinswoningen staat haaks op dit beleid.
6. De voorgenomen wijzigingen zijn niet gebaseerd op een goed doordacht stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan "Centrum 1988" was destijds de ruimtelijke en juridische uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp voor het centrum van Hoevelaken door Tom de Wit van Amer-adviseurs. In het ontwerp was een visie neergelegd op de totale ruimtelijke ontwikkeling van het centrum. Voor de herkenbaarheid in de lintbebouwing langs de Wester- en Oosterdorpsstraat was in dat plan voorzien in heldere markeringen van de begrenzingen van het centrum door relatief hoge gesloten bouwblokken. Op drie plaatsen is de markering gerealiseerd. Alleen aan de westzijde, ten noorden van de Westerdorpsstraat is deze oplossing nog niet tot stand gebracht. Hier is t.a.v. de overgang lintbebouwing-centrumbebouwing geen sprake van een heldere stedenbouwkundige oplossing. Een andere belangrijke functie van het plan uit 1988 is het in stedenbouwkundige zin begeleiden van de Kantemarsweg. Deze weg is de centrum- en wijkontsluitingsweg aan deze zijde van het centrum. Deze belangrijke weg sluit nu min of meer per ongeluk aan op de Westerdorpsstraat. De begeleiding van deze weg bestaat uit een kopgevel van een woning, een (tegen de geldende regels) geplaatste schutting, garageboxen en wat rommelgroen. Slecht met zeer zware verkeerstechnische maatregelen is er kans gezien bezoekers van het centrum duidelijk te maken dat hier de doorgaande weg een andere route heeft gekregen. Het

centrum van Hoevelaken verdient beter. Het nu vastleggen in bouwvlekken van de huidige bebouwing formaliseert deze stedenbouwkundig ongewenste situatie.

7. Het huidige gebruik verdraagt zich steeds minder met de centrumfunctie. De geleidelijke ontwikkeling van het centrum en de algehele groei van het dorp hebben geleid tot een minder aantrekkelijk woonmilieu voor twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De bevoorradings van de winkels in het centrum (start 05:00 uur 's ochtends!) gaat via Westerdorpsstraat en de Kantemarsweg. Ook de ontsluiting van het centrum voor het winkelend publiek, en de ontsluiting van grote delen van Hoevelaken, loopt via deze beide wegen. De percelen liggen precies tussen deze twee wegen in. De huidige open bebouwing maakt een goede afscherming tegen de geluidsoverlast van al dat verkeer in de buitenruimte en in de woning onmogelijk. Met de toename van de activiteiten (waaronder de uitbreiding van de supermarkt) is ook de parkeerdruk enorm toegenomen. Dat leidt tot onoverzichtelijke verkeerssituaties en geblokkeerde uitritten met alle vormen van ergernis en alle veiligheidsrisico's die daar bij horen. En dan is er nog de "gewone" overlast die bij het centrum horen: cafébezoekers, hangjongeren en zwerfvuil in de tuin. De in het oorspronkelijke plan voorziene gesloten bouwblokken maken het wel mogelijk in te spelen op deze ontwikkeling. Gesloten bouwblokken kennen een rustige en een drukke kant. Dit type bebouwing past daardoor beter bij de centrumfunctie. Door het in bouwvlekken vastleggen van de huidige bebouwing wordt een mogelijke positieve ontwikkeling t.a.v. dit punt geblokkeerd.
8. De insprekers leiden schade door de voorgestelde wijzigingen. Beperking van bouw mogelijkheden leidt altijd tot waardevermindering van percelen. Een planschadeprocedure kan voor een deel leiden tot compensatie maar vergoedt in dit geval niet alle schade. De beperking van het oppervlak tast niet alleen de waarde van het bestaande vastgoed aan, maar raakt ook aan de zakelijke belangen. De familie kent een traditie van ontwikkelen en bouwen binnen Hoevelaken. Deze traditie wordt door de vier kinderen van de eigenaresse voortgezet. Zij hebben daartoe de firma Hendriks van Manen bv opgericht. Deze firma richt zich op het beheer van de bestaande eigendommen van de familie en op het ontwikkelen van nieuw vastgoed. Op 2 juli 2009 heeft er een eerste gesprek plaatsgevonden met de toenmalige wethouder Walet. Daarin heeft het familiebedrijf haar doelstellingen aan de wethouder gepresenteerd. Op verzoek van de wethouder is ook een kaart naar de gemeente gezonden waarop aangegeven de eigendommen die op termijn bij de plannen van de onderneming betrokken zouden worden. Voor de percelen Westerdorpsstraat 24,26 en 28 is aan de wethouder het plan "Campus Kantemars" gepresenteerd. Inmiddels nemen de kinderen van eigenaresse deel aan het overleg in het kader van het voorbereidingsbesluit. Door nu de mogelijkheden te beperken en een ongewenste situatie vast te leggen wordt dat overleg, en daarmee samenhangende zakelijke belangen, gefrustreerd.

Samenvattend zijn insprekers van mening dat het nu vastleggen van de bestaande situatie ongewenst is. Het afronden van het centrum van Hoevelaken vraagt om het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie. Daarbij past een uitwerkingsplan met één bestemming voor het gehele kwadrant waarop eery^oorbereidingsbesluit van toepassing is.

antwoord gemeente

Zie voorgaand antwoord hieromtrent.

deelconclusie gemeente

Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op dit onderdeel (gedeeltelijk) te wijzigen.

3. WIJZIGINGEN

3.1 wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

zienswijze – ingediend door de heer Van Baal van Van Baal Makelaardij (Postbus 38, 3870 CA HOEVELAKEN), namens mevrouw Wetsteijn (Oosterdorpsstraat 105, 3871 AC HOEVELAKEN)

- goot- en nokhoogte Oosterdorpsstraat 105 aanpassen aan bestemmingsplan Hogenbrink 1982;
- bouwblok Oosterdorpsstraat 105 aanpassen aan bestemmingsplan Hogenbrink 1982.

zienswijze – ingediend door de heer Doude van Troostwijk van Doude van Troostwijk architectuur & landschap (Oosterdorpsstraat 9a, 3781 AA HOEVELAKEN), namens de heer en mevrouw Van der Moolen – Huurdeman (Nijkerkerstraat 13, 3821 CD AMERSFOORT)

- bouwblok Kerkepad 5 aanpassen zoals in zienswijze verzocht;
- goot- en nokhoogte Kerkepad 5 aanpassen naar 3 respectievelijk 6 meter;
- de bestemmingsgrens van Wonen aan Kerkepad 5 Wonen kan noordelijker geprojecteerd worden, nagenoeg gelijk aan de (huidige) bebouwing).

zienswijze – ingediend door mevrouw Nijhoff-van Vliet namens de N.V. Nederlandse Gasunie (Postbus 19, 9700 ME GRONINGEN)

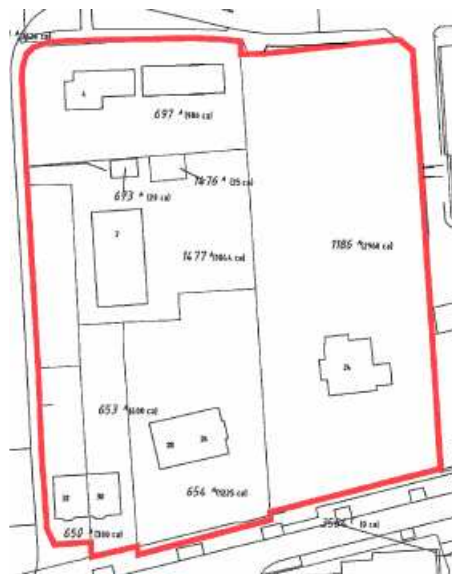
- in het gehele artikel 25, lid 4, onder 1 de zinsnede “dieper dan 30 cm” laten vervallen.

zienswijze – ingediend door de heer en mevrouw Berkhof (Clauslaan 26, 3871 CM HOEVELAKEN)

- maximale inhoud van een beschermd monument in relatie tot artikel 22, lid 4, sub 1 mag niet meer bedragen dan 750m².

3.2 wijzigingen naar aanleiding van ambtshalve inzichten

- gebied hoek Kantemarsweg – Westerdorpsstraat



In september 2010 is voor het hierboven weergegeven gebied een voorbereidingsbesluit genomen, teneinde te voorkomen dat verzoeken zouden worden ingediend welke vallen binnen de kaders van bestemmingsplan 'Centrum 1988'. Het bestemmingsplan uit 1988 biedt mogelijkheden waarvan het bijna 25 jaar later de vraag is of deze centrummogelijkheden niet ongewenst zijn, mede gelet op de huidige bebouwing en structuur. Een meer gemengde bestemming als 'zachtere overgang' tussen het daadwerkelijke centrum en de omliggende woonwijken is opportuun. De gemeente heeft van meet af aan aangegeven niet onwelwillend te staan tegenover een passende (gezamenlijke) ontwikkeling aldaar.

Begin 2011 werd duidelijk dat voor verschillende delen van het gebied ontwikkelende partijen geïnteresseerd waren, te weten voor afzonderlijk Kantemarsweg 4, Kantemarsweg 2 en Westerdorpstraat 24 t/m 28. Al snel heeft de gemeente, ter faveure van het initiëren van een passende totaalontwikkeling voor dit belangrijke gebied voor de kern van Hoevelaken, getracht drie partijen bij elkaar te brengen.

Op 14 september 2011 is aansluitend het volgende voorbereidingsbesluit voor dit gebied van kracht geworden.

Vervolgens heeft in het kader van de wettelijk verplichte actualisatie van bestemmingsplannen het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaken-Noord per 29 december 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Hierop is een viertal voor dit gebied relevante zienswijzen ingediend. Bij de beantwoording van die zienswijzen is verwezen naar deze beantwoording in dit hoofdstuk. Ten tijde van het ter visie liggen is van gemeentezijde contact opgenomen met betrokken partijen, aangezien van hen gedurende voorgaande periode niets vernomen was.

In de maanden februari en maart 2012 is een aantal gesprekken gevoerd met betrokken partijen (niet in alle gevallen ook eigenaar van gronden aldaar) en eigenaren.

Nadien heeft de gemeente nogmaals gekeken hoe het voorgaande traject gestalte kan krijgen in een actualiserend bestemmingsplan als Hoevelaken-Noord. Het is logisch zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestemmingsplan uit 1988 (conserveren), echter actualiseren betekent ook nadenken over wat bijna een kwart eeuw later ruimtelijk gezien wenselijk is of op basis van oude planvorming juist onwenselijk, naast het aanpassen aan huidige wetgeving en het digitaal beschikbaar maken van plannen.

Anders dan in het ontwerpbestemmingsplan Hoevelaken-Noord heeft dit geleid tot:

- één aaneengesloten bouwvlak voor het gebied (zoals in het oude plan uit 1988);
- een bebouwingspercentage binnen voornoemd bouwvlak van 80%;
- het groen bestemd laten van de bestemming Groen (zoals in het oude plan uit 1988);
- het bestemmen van de rest (ten opzichte van vorig punt) van de gronden als Gemengd – X, bedoeld voor wonen, publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen (feitelijk zoals in het oude plan uit 1988).

Voor een visualisatie van deze regeling wordt verwezen naar blad 2 van de verbeelding horende bij het vastgestelde plan Hoevelaken-Noord.

- *archeologie*

Eén dubbelbestemming Waarde – Archeologie opnemen, met daaronder maximaal 11 functieaanduidingen. Een en ander analoog aan het nu eveneens in procedure zijnde bestemmingsplan Nijkerk 2.

- *notitie + beleidsregel niet-woonactiviteiten aan huis*

De inmiddels vastgestelde beleidsregel 'niet-woonactiviteiten aan huis' integraal opnemen. Een en ander analoog aan het nu eveneens in procedure zijnde bestemmingsplan Nijkerk 2.

- Milieubeleidsplan

Complete tekst uit de (aangepaste) milieubeleidsplan-paragraaf uit bestemmingsplan Bedrijventerrein 2 overnemen.

- *overige aanpassingen van het bestemmingsplan*

- blz 7 nota van uitgangspunten na NvU niet meer voluit schrijven;
- blz 8 de titel bij de afbeelding klopt niet. Er moet "Bedrijventerrein 2" in plaats 'van "Hoevelaken-Noord";
- blz 12 er wordt in paragraaf 2.2.1 meerdere keren gesproken over de "Van Royenstraat". Dit moet de "Drs. W. van Royenstraat" zijn;
- blz 12 in de paragraaf Bebouwingskenmerken staat "Bij de met platen" Het woordje "Bij" moet weg;
- blz 14 in de eerste zin staat "sportcentra's". Dit moet zijn "sportcentra";
- blz 14 onder het kopje Bebouwingskenmerken "de Wel". Dit moet "De Wel" zijn;
- blz 15 in laatste zin boven Bebouwingskenmerken staat "De Beek vormt". Dit moet zijn "De Beek zorgt".
- blz 16 onder Ontwikkelingen en beleid de vijfde zin verwijderen;
- blz 18 bij paragraaf 2.3.5 moet het woordje stank 'geur' zijn volgens het huidige juridische kader en stankcirkel moet geurcontour zijn;
- blz 22 in laatste zin boven paragraaf 3.4.2 staat "Voor de bedrijventerrein". Dit moet zijn "Voor de bedrijventerreinen";
- blz 22 bovenaan na 'omgegaan' ontbreekt een punt;
- blz 26 in de tweede alinea staat "tenminste circa 30 meter". 'Circa' moet weg.
- blz 26 onder paragraaf 3.4.9 staat "waarbij" in plaats van niet "waarbij";
- blz 28 eerste volzin. "In hoofdzaak komt...toegestaan" moet worden; "In hoofdzaak komt het er op neer dat op bedrijventerreinen alleen ondergeschikte kantoren bij industriële bedrijven zijn toegestaan";
- blz 28 paragraaf 4.2.7. Hier moet staan "voor komen" in plaats van "voorkomen";
- blz 29 het woord "opgenomen" moet worden toegevoegd aan het eind van de op drie na laatste zin van deze bladzijde;
- blz 31 eerste alinea na 'verschillende' het woord 'aanbevelingen' opnemen;
- blz 37 bij Bestaande bedrijven in het plangebied, tussen 'bestemmingsplan' en 'zo' ontbreekt het woordje "is";
- blz 39 naam paragraaf 5.5 moet 'Archeologie en Monumenten' worden;
- blz 39 eerste zin wijzigen in "In 2006 is de Monumentenwet (1988) gewijzigd en in 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht geworden";
- blz 40 bij de één na laatste alinea, in plaats van de laatste twee regels opnemen: "Bij bodemingrepen in dit gebied dient vooraf vastgesteld te worden of en zo ja welke archeologische waarden aanwezig zijn. In geval van de aanwezigheid van behoudenswaardige vindplaatsen dienen deze door planaanpassing in de bodem behouden te worden of door middel van een opgraving te worden gedocumenteerd";
- blz 41 laatste alinea archeologie in de eerste regel 'in de overige gebieden' laten vervallen;
- blz 41 helemaal aan het einde van paragraaf 5.5 onder een kopje 'Monumenten' de volgende zinnen opnemen: "Alle monumenten zijn op de verbeelding weergegeven.

Voor het uitbreiden van beschermde monumenten is een passende regeling opgenomen in (artikel 22.4 van) de voorschriften”;

- blz 56 6.2.20. Aan het eind van de eerste alinea een “.” Idem bij 6.2.21 en 6.2.22.
- blz 66 de bijlage in kleur opnemen;
- blz 71 t/m 76 de begrippen aanpassen aan de beleidsregel niet-woonactiviteiten aan huis;
- blz 76 artikel 1.50. Het lvb bestaat niet meer, dit is nu opgenomen in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- blz 81 artikel 4. Hier eenzelfde aanlegvergunningenstelsel opnemen als bij artikel 17 lid 3;
- Kantemarsweg 1 bestemmen zoals in Centrum 1988 (Kantemarsweg 3 kan Wonen blijven);
- een conserverende (als in Centrum 1988) goot- en nokhoogte opnemen bij Kantemarsweg 2;
- bij Nachtegaallaan 1 het bouwblok om de vergunde uitbreiding van de woning leggen;
- er wordt in het gehele bestemmingsplan gesproken over de Hogenbrinkerweg, dit moet de Hogebrinkerweg zijn.