

Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herziening Hoevelaar fase 1

Het ontwerpbestemmingsplan Herziening Hoevelaar fase 1 heeft gedurende acht weken voor een ieder ter visie gelegen, van 28 december 2021 tot en met 22 februari 2022. Gedurende de periode van ter inzage legging zijn er 2 zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Herziening Hoevelaar fase 1 zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord.

Nr.	Naam	Datum indiening	Datum ontvangst gemeente
1.		21 februari 2022	21 februari 2022
Samenvatting zienswijzen		Reactie van de gemeente	
1.	<i>Bouwmogelijkheden voor een bedrijfswoning zijn binnen de bestemming 'Groen' weggenomen</i> In de bouwregels van de groenbestemming (art. 4.2) zijn de bouwmogelijkheden voor de oprichting van een bedrijfswoning weggenomen. Ook in de toelichting is vermeld dat het onwenselijk is om binnen de groenbestemming bebouwing toe te staan. Dit staat echter haaks op wat is overeengekomen. Artikel 4.1 lid h van de planregels is eveneens, terwijl dit betrekking heeft op de ruimte rondom de bedrijfswoning, weggenomen. Indiener wenst dat zowel in de planregels als de toelichting van het bestemmingsplan dit wordt hersteld, zodat de oprichting van de tweede bedrijfswoning mogelijk blijft.	Indiener wordt in het gelijk gesteld en het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.	
2.	<i>Uit de toelichting blijkt dat uitsluitende een onzelfstandige kantoorfunctie is toegestaan</i> In de toelichting van het bestemmingsplan wordt expliciet beschreven dat ter plaatse van Zegheweg 6 een onzelfstandige kantoorfunctie is toegestaan. Afsproken is een beperkte zelfstandige kantoorruimte voor verhuur. Het gaat hierbij om een zelfstandige kantoorfunctie. Indiener wenst dat zowel in de toelichting als de regels dit	Indiener wordt in het gelijk gesteld en het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast.	

	<p>expliciet wordt vermeld dat ter plaatse van Zegheweg 6, een beperkte zelfstandige kantoorfunctie met omvang van 750 m² is toegestaan.</p>	
3.	<p><i>De bepaalde afstand tussen hoofdgebouwen en de perceelgrens kan niet worden gehaald op basis van het inrichtingsplan</i> In de bouwregels (art.7.2) van de bestemming 'Woongebied' zijn inzake de afstanden van hoofdgebouwen tot aan de zijdelingse perceelgrens afstanden opgenomen die niet worden behaald ten aanzien van het inrichtingsplan. Indien er wenst dat de afstanden tussen perceelgrenzen en hoofdgebouwen dan ook niet van toepassing zijn op zijn deelgebied binnen Hoevelaar fase 1.</p>	<p>In artikel 7.3.3 van het bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de minimale afstand van 3 m tot aan de zijdelingse perceelgrens indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt toelaatbaar is. In dit geval wordt voor de kavels van de indiener de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 3 m niet gehaald. Met toepassing van artikel 7.3.3 zal dit echter geen consequenties hebben voor het voorgenomen inrichtingsplan. Zoals door de indiener is aangegeven heeft de gemeente al goedkeuring gegeven aan het inrichtingsplan, ook maakt het inrichtingsplan en het civieltechnische inrichtingsplan onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. De gemeente is van mening dat op deze manier voor de indiener voldoende zekerheid wordt geboden dat het reeds goedgekeurde inrichtingsplan kan worden gerealiseerd. Echter biedt dit voor de indiener niet de gewenste zekerheid doordat er alsnog sprake blijft van een afwijkingsbevoegdheid. Om deze zekerheid alsnog te bieden wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel aangepast. Ter plaatse van het inrichtingsplan wordt bepaald dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,0 m moet bedragen.</p>

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.2 punt 8 verwijderd.
- In de regels van het bestemmingsplan zal binnen de bestemming 'Groen' de bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning worden hersteld. Tevens zal artikel 4.1 lid h worden hersteld.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2.2 opgenomen dat ter plaatse van de Zegheweg 6 ook een beperkte zelfstandige kantoorfunctie met een omvang van maximaal 750 m² is toegestaan.
- In de regels van het bestemmingsplan wordt het bepaalde in artikel 3.1 onder d wordt gewijzigd in: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - showroom en kantoor': tevens een showroom voor het bedrijf / de bedrijven danwel beperkt zelfstandige kantoorruimte met een omvang van maximaal 750 m²".

- Ter plaatse van het plangebied van de indiener zal op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zijdelingse perceelgrens' worden opgenomen.
- In de regels wordt aan artikel 7.2.1 de volgende regeling toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zijdelingse perceelgrens' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 2,0 m te bedragen, bij aaneengebouwde woningen betreft het alleen de zijde waar het hoofdgebouw niet aaneengebouwd is.

Nr.	Naam	Datum indiening	Datum ontvangst gemeente
2.		21 februari 2022	21 februari 2022
1.	<p>Het landschappelijke en open karakter van de Zegheweg wordt onvoldoende geborgd.</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Hoevelaar fase 1' is het landschappelijk en open karakter van de Zegheweg onvoldoende gewaarborgd. Terwijl in de 'Kernrandvisie Woudenberg 2030 is beschreven dat de Zegheweg een sterk landelijk karakter heeft en dat het doel van de gemeente is om het lint ook in de toekomst te behouden en voor wat betreft identiteit te versterken.' Om het landelijk en open karakter te bewerkstelligen én eventuele bomenkap langs de Zegheweg te voorkomen wordt voorgesteld om in het algemeen geen bebouwing toe te staan in een strook van minimaal 6,0 meter langs de Zegheweg.</p>	<p>Het bestemmingsplan 'Herziening Hoevelaar fase 1' heeft betrekking op een omissie ten aanzien van de regels voor aan- en bijgebouwen. De verdere mogelijkheden van het bestemmingsplan 'Hoevelaar Fase 1' blijven ongewijzigd waardoor er geen woningen op kortere afstand ten opzichte van Zegheweg mogelijk worden gemaakt, dan reeds mogelijk is op basis van het bestemmingsplan 'Hoevelaar fase 1'. De ligging van het bouwvlak maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Herziening Hoevelaar fase 1'. Er vinden namelijk geen wijzigen plaats ten opzichte van het bestemmingsplan 'Hoevelaar fase 1'.</p> <p>Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoevelaar fase 1' is het bouwvlak op een afstand van minimaal 6,0 meter vanaf de rand van de berm van de Zegheweg gelegen. Binnen deze afstand zijn geen woningen toegestaan. Dit blijft ongewijzigd met het bestemmingsplan 'Herziening Hoevelaar fase 1'. Ondanks dat in artikel 7.2.1 onder f is bepaald dat de voorgevels van woningen tot de voorste perceelgrens minimaal 3,0 meter moet bedragen, is het niet mogelijk op een afstand van 3,0 meter tot aan de Zegheweg woningen te realiseren. Een woning moet namelijk binnen het bouwvlak zijn gelegen en het bouwvlak is op minimaal 6,0 meter gelegen.</p> <p>Bovendien is de geplande woningbouw langs de Zegheweg beperkt en versterkt uitsluitend het bebouwingslint ter plaatse.</p>	

		<p>Het karakter van de weg wordt daarmee niet teniet gedaan.</p> <p>Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Hoevelaar fase 1' zal een geconsolideerde versie van de bestemmingsplannen 'Hoevelaar fase 1' en 'Herziening Hoevelaar fase 1' worden gepubliceerd. Hierin worden de verschillende bestemmingsplannen samengevoegd en zal ook de verbeelding met bouwvlak zichtbaar zijn.</p> <p>Het bestemmingsplan hoeft op dit onderdeel niet te worden aangepast</p>
<p>Conclusie: Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>		