

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Eerbeeksweg tussen 88 en 92 Loenen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 30 november 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 29 november 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daaraan voorafgaand heeft initiatiefnemer keukentafelgesprekken gevoerd met alle omwonenden over het voorgenomen plan. Naar aanleiding daarvan is de inrichting van het plangebied enigszins gewijzigd. De woning en de schuur zijn meer naar voren geplaatst om daarmee tegemoet te komen aan de wens van omwonenden.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...],[...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 december 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan bezwaren te hebben tegen het bijgebouw omdat deze bijna net zo groot is als het huis en het hun uitzicht belemmert, in die zin van dat zij in het vervolg tegen een schuur aan zitten te kijken. Daarnaast staat de schuur strak tegen hun tuin aan. Indiener geeft aan dit huis te hebben gekocht door de tuin en nu lijkt het er op dat er een bijgebouw komt zo groot als een woning, strak tegen hun aan, waardoor zij praktisch worden ingebouwd. Daarnaast zou er over de achterkant van de tuinen een groenstrook moeten zijn, waar niet dicht bebouwd mag worden. Als dit bijgebouw zou worden geplaatst, komt deze in deze groenstrook te staan. Waar dus was besloten, om niet daar niet te bouwen vanwege het vrije uitzicht. Indiener vindt dan ook dat het bijgebouw verkleind moet worden en verder van hun tuin moet komen te staan.

Beoordeling

- a. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk

binnen het bestaande bouwlint. Het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen', maar nog geen bouwvlak zodoende kan op basis van het geldende bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen geen woning gerealiseerd worden. Met het bestemmingsplan Eerbeekseweg tussen nummers 88 en 92 Loenen wordt derhalve een bouwvlak toegevoegd.

De regeling voor bijgebouwen bij een woning betreft verder de standaardregeling en is identiek aan de regeling zoals thans is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen. Voor het onderhavige perceel (en ook voor het perceel van indiener zelf) geldt dat bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m² een bijgebouw van maximaal 85 m² mag worden opgericht, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale nokhoogte 5 meter. Situering dient plaats te vinden in het achtererfgebied. Als gezegd is deze regeling voor bijgebouwen standaard en gelijk aan de regeling die geldt voor de omliggende woningen. Wij zien dan ook geen aanleiding om de regeling voor bijgebouwen voor het onderhavige bestemmingsplan te beperken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er kan op grond van de planregels in dit geval een bijgebouw worden opgericht van maximaal 85 m². Dit is derhalve zeker niet zo groot als een woning. Wellicht geeft het inpassingsplan op dit punt een vertekend beeld, echter staan hier geen maten op aangegeven en bepalen de planregels de maximale afmetingen van een bijgebouw.

Voorts geeft indiener aan dat de schuur hun uitzicht belemmert. Hoewel er geen recht op vrij uitzicht bestaat, is het ons niet duidelijk op welke wijze het uitzicht van indiener wordt belemmerd. Op grond van het inpassingsplan is het bijgebouw namelijk gesitueerd naast het eigen, bestaande bijgebouw en een bestaand bouwwerk op het perceel van indiener. Daarnaast geeft indiener aan dat er over de achterkant van de tuinen een zone zou liggen, die groen zou moeten blijven en waar niet gebouwd zou mogen worden. Het is ons niet duidelijk waar indiener op doelt. In het huidige bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen heeft de achterkant van de tuinen ook de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'erf' en is het derhalve op grond van het bestemmingsplan toegestaan om aan de achterkant van de tuinen een bijgebouw te realiseren, mits aan de bouwregels wordt voldaan. Om aan te sluiten bij het karakter van Zilven en ruimte te houden in het lint krijgt de toe te voegen bebouwing voorts een agrarisch karakter en wordt deze terug liggend op de kavel gesitueerd. Op grond van het inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is gekoppeld, dient het voorterrein te worden ingericht als boomgaard.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.