



NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN VENESTRAAT 52

19 december 2018

Naam rapport:	Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52
Datum rapport:	19 december 2018
Status:	ontwerp
Steller:	drs. J.W. Bomhof

1. Inleiding

In deze nota zijn de zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52 in Nijkerk samengevat, beoordeeld en beantwoord. In totaal zijn er twee zienswijzen tegen het ontwerp ingediend. Deze nota maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van de procedure tot de vaststelling van het Bestemmingsplan Venestraat 52 van de gemeente Nijkerk.

2. Termijn

Het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad Nijkerk 2018 heeft met ingang van 20 september 2018 tot en met 31 oktober 2018 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze. Dit is op 19 september 2018 bekend gemaakt in de Stad Nijkerk, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De stukken waren ook raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

Binnen de gestelde termijn zijn de volgende zienswijzen ontvangen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52.

Nr.	Naam	Zaaknr. Brief	Datum ontvangst
5.1	M. van Dijk	1281759	25-09-2018
5.2	Achmea rechtsbijstand	1287495	09-10-2018

4. Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52 heeft met ingang van 20 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Binnen de gestelde termijn zijn voornoemde zienswijzen ingekomen. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen en in behandeling genomen.

5. Zienswijzen, samenvattingen, beoordelingen en antwoorden gemeente

5.1 M. van Dijk (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen het bestemmingsplan Venestraat 52, Nijkerk. Het bezwaar tegen de herziening van het bestemmingsplan hangt samen met de bouw van twee nieuwe woningen, terwijl het parkeren in de straat momenteel al een groot probleem is. Reclamant vindt dat alleen twee extra woningen op het achtererf gebied van Venestraat 52 gebouwd mogen worden, indien er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Beoordeling gemeente

In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.1 'Tuin' en artikel 4.1 'Wonen' omschreven dat binnen de bestemming Tuin respectievelijk Wonen parkeervoorzieningen zijn toegestaan. In het definitief ontwerp van het bouwplan zijn vijf parkeerplaatsen binnen voornoemde bestemming opgenomen. Deze vijf plaatsen zijn voldoende om in de behoefte van parkeervoorzieningen voor dit bouwplan te voorzien. Dit is uitvoerig onderbouwd in paragraaf 4.11 van de toelichting bij dit bestemmingsplan.

Grondslag voor het gemeentelijk parkeerbeleid is de 'Nota Parkeernormen Nijkerk 2014'. Er wordt rekening gehouden met elke verkeersgeneratie, zoals onder andere bezoekers bij woningen. Bij de totstandkoming van deze nota is gebruik gemaakt van de gegevens van het CROW. Elke Nederlander is zelf vrij om te kiezen hoeveel auto's hij/zij aanschafft. Het is dus altijd mogelijk dat er bij één woning meerdere auto's geparkeerd staan. Ook zijn er woningeigenaren die geen of één auto bezitten. De parkeernorm is een gemiddelde van alle woningen in gemeente Nijkerk. Deze kan per plaats, wijk en woningtype verschillend zijn. Het voorgaande is voor de Venestraat 52 berekend en in paragraaf 4.11 van de toelichting nader uitgewerkt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52.

5.2 Achmea rechtsbijstand (Nijkerk)

Samenvatting zienswijze

Naar het oordeel van reclamant leidt het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwplan mogelijk tot bouwschade. Tussen het betreffende plangebied en de achtertuin van reclamant bevindt zich een scheidingsmuur met een hoogte van ongeveer 4 meter. Tegen de muur is een schuur gebouwd. Het bouwplan gaat uit van de sloop van de schuur. Reclamant acht de kans aanwezig dat door sloop van de schuur de muur instabiel wordt en wellicht aangepast moet worden. Het ontwerpplan vermeldt geen maatregelen, die genomen zullen worden ter voorkoming van eventuele bouwschade aan naastgelegen percelen.

Reclamant vreest tevens dat de privacy wordt aangetast als dit plan doorgaat. Het plan betreft de bouw van twee schuurwoningen met een hoogte van 8 meter achter de achtertuin van reclamant. Mocht de bestaande scheidingsmuur verlaagd, dan wel

verwijderd moeten worden, kijken de nieuwe bewoners vanuit de woning op het perceel van reclamant, hetgeen een inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van reclamant vormt. Reclamant verzoekt de gemeente het plan niet vast te stellen, dan wel tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Beoordeling gemeente

De zienswijze van reclamant is aanleiding geweest tot een tweetal gesprekken met de gemeente, waarvan één gesprek heeft plaatsgevonden bij reclamant aan huis. Samen met de initiatiefnemer en zijn adviseur is de situatie er ter plaatse bekeken en beoordeeld. Naar aanleiding van dit overleg is een verslag gemaakt waarin enkele concrete afspraken zijn vastgelegd over de bouwwerkzaamheden in relatie tot de scheidingsmuur. Daarin staat vermeld dat initiatiefnemer van het bouwplan Venestraat 52 overweegt om eerst de erfgrens in te laten meten door het kadaster om vast te stellen wie de rechtmatige eigenaar van de muur is. Initiatiefnemer staat ervoor open aan oplossingen mee te denken. Overwogen wordt om naast het inmeten door het kadaster een constructeur advies uit te laten brengen. Dit verslag is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Ongeacht de constatering of de erfafscheiding in eigendom van reclamant of een gezamenlijke verantwoordelijkheid is, de aanpassing of (her)bouw van de muur is geen zaak of verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit is een zaak tussen initiatiefnemer en reclamant. De gemeente wijst er in deze zaak wel op dat voor de herbouw van de muur mogelijk een omgevingsvergunning nodig is. Een eventuele aanvraag wordt getoetst aan de bouwregels uit het bestemmingsplan.

Aan het bouwen op een erfgrens zijn regels verbonden. Zo is het niet geoorloofd om binnen twee meter van de erfgrens vensters, andere muuropeningen, balkons of soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op het erf van de burens, tenzij reclamant hiervoor toestemming verleend heeft. Voor zover de vensters ondoorzichtig en vast zijn is toestemming niet nodig en is het wel geoorloofd om vensters te hebben binnen twee meter van de erfgrens. In deze situatie is dan geen sprake van uitzicht op het erf en dus aantasting van privacy. Wanneer tussen de erven een scheidsmuur is geplaatst mag het venster c.q. de opening maximaal de hoogte bedragen van deze scheidsmuur.

Deze zaken worden echter niet in het voorliggende bestemmingsplan geregeld. Overigens maakt het bestemmingsplan bouwen binnen twee meter van de erfgrens wel mogelijk, omdat dit gebaseerd is op een reeds bestaande bouwrecht op deze erfgrens. Dit voorgaande neemt niet weg dat het bouwwerk niet in strijd is mag zijn met het burensrecht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan Venestraat 52.