

Nota van zienswijze en aanpassingen

Bestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'

April 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doel bestemmingsplan en terinzagelegging ervan	3
1.2 Beantwoording zienswijze en aanpassingen aan (ontwerp)bestemmingsplan	3
2. Beantwoording zienswijze	4
2.1 Ontsluiting (en adres) nieuwe woning	4
2.2 Ontsluiting voor toekomstig bouwverkeer	4
2.3 Gebruik deel Weldammerlaan	5
2.4 Kadastrale begrenzing tussen Weldammerlaan en nieuwe woonperceel	5
2.5 Minimale oppervlakte nieuw bouwperceel en toekomstig grondgebruik andere percelen	6
2.6 Schade door droogpompen ondergrondse wel	7
2.7 Behoud ondergrondse wel in verband met grote milieuwaarde	8
2.8 Behoud bestaande vijver in verband met historische waarde	8
3. Aanpassingen in het bestemmingsplan	10
3.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijze	10
3.2 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan	10

1. Inleiding

1.1 Doel bestemmingsplan en terinzagelegging ervan

Aan de Westerdorpsstraat 50 in Hoevelaken bevond zich in het recente verleden een groot woonperceel, dat enkele jaren geleden is gesplitst in een zuidelijk en een noordelijk deel. Op deze noordelijke (deel)kavel, die aan de westelijke zijde wordt begrensd door de Weldammerlaan en aan de oostelijke zijde door Park Weldam, is de bouw van een nieuwe woning voorzien. Het bestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam' heeft als doel de realisering van deze nieuwe woning juridisch mogelijk te maken en dat met behoud van een goede fysieke leefomgeving en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving.

Daarvoor is het nodig dat de gemeenteraad van Nijkerk het bestemmingsplan vaststelt na het doorlopen van een planologische procedure op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Ingevolge dit artikel in combinatie met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet het bevoegd gezag het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage leggen en kan een ieder in deze periode zienswijzen naar voren brengen. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam' heeft van donderdag 7 december 2023 tot en met woensdag 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode van terinzagelegging heeft de gemeente één schriftelijke zienswijze ontvangen. De zienswijze is binnen de termijn ingediend, voorzien van adres- en contactgegevens en inhoudelijk gemotiveerd. Daarmee is deze zienswijze ontvankelijk.

1.2 Beantwoording zienswijze en aanpassingen aan (ontwerp)bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 van voorliggende Nota van zienswijze wordt de zienswijze per onderdeel samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Daarbij wordt tevens aangegeven of een bepaald onderdeel van de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 volgt een weergave van de wijzigingen in / aanpassingen aan het ter inzage gelegde (ontwerp)bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijze

2.1 Ontsluiting (en adres) nieuwe woning

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener van de zienswijze (hierna: de indiener) stelt dat de nieuwe woning onderdeel dient te worden van de Westerdorpsstraat en dat het perceel met de nieuwe woning op de Westerdorpsstraat moet worden ontsloten. Dit dient te gebeuren via het in particuliere eigendom zijnde grindpad, dat ligt tussen de straat Park Weldam en de Westerdorpsstraat en dat de kortste route vormt tussen het perceel met de nieuwe woning en de Westerdorpsstraat. De indiener geeft aan dat de ontsluiting een zelf gecreëerd probleem betreft, waarvan Park Weldam geen last hoeft te ondervinden.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

Het verzoek van de indiener houdt in dat het langzame en gemotoriseerde verkeer afkomstig van en naar het perceel met de nieuwe woning niet langs de meer noordelijk gelegen woning van de indiener komt, maar rechtsreeks naar het zuiden rijdt richting de Westerdorpsstraat. In dat geval moeten de bewoners van de woning aldus gebruik maken van een privé-ontsluiting over andermans grond.

De gemeente kan niet tegemoet komen aan het verzoek van de indiener op basis van het door hem aangedragen argument (zelf gecreëerd probleem). Hiervoor bestaan de volgende argumenten:

- a. Park Weldam is een zogeheten erftoegangsweg met een lage intensiteit, die tot 2000 voertuigen per etmaal goed kan verwerken. De ontsluiting van één nieuwe woning op Park Weldam veroorzaakt geen capaciteitsproblemen op deze weg;
- b. Park Weldam is een openbare weg in eigendom van de gemeente. In principe hebben de eigenaren van een woning binnen de bebouwde kom recht op één uitweg op een openbare weg. De aanleg van een uitweg is geregeld in de 'Algemene plaatselijke verordening Nijkerk 2021' (geldend van 31 december 2022 tot en met heden) in combinatie met de 'Beleidsregel uitwegen 2021'. In de 'Algemene plaatselijke verordening Nijkerk 2021' (hierna: APV) is opgenomen dat voor het maken of veranderen van een uitweg een omgevingsvergunning nodig is. In de APV en de genoemde beleidsregel zijn (dezelfde) weigeringsgronden opgenomen. Indien de door de nieuwe bewoners (op korte termijn) in te dienen vergunningaanvraag voldoet aan de gestelde criteria, dient de gemeente de vergunning voor de uitweg te verlenen. In de onderhavige situatie is vooral relevant dat de bestaande bomen langs de Weldammerlaan en Park Weldam, die op het perceel staan, in de nieuwe situatie worden gehandhaafd. Dit geldt dus niet alleen voor de monumentale bomen. Deze eis is mede gebaseerd op de voorwaardelijke verplichting, die is opgenomen in artikel 7 'Algemene gebruiksregels' in de bestemmingsplanregels.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

2.2 Ontsluiting voor toekomstig bouwverkeer

Samenvatting onderdeel zienswijze

Mede op basis van hetgeen in paragraaf 2.1 naar voren is gebracht, uit de indiener de uitdrukkelijke wens dat al het bouwverkeer (dat verband houdt met de bouw van de nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken) gebruik maakt van de kortste route via de Westerdorpsstraat en niet via de smalle en bochtige straat Park Weldam.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

Het is begrijpelijk dat de indiener bij voorkeur niet heeft dat bouwverkeer gebruik maakt van de straat Park Weldam en daarbij langs zijn woning rijdt. De eigenaren van de nieuwe woning hebben echter

het recht om hun bouwverkeer over Park Weldam te laten rijden. Het gaat hier namelijk om een openbare weg (in eigendom van de gemeente). Uiteraard moet de verplaatsing van bouwverkeer wel op verkeersveilige wijze plaatsvinden. Daarnaast hoeft het gebruik van een weg door bouwverkeer niet zonder meer te leiden tot het stuk rijden van de bestrating van Park Weldam.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

2.3 Gebruik deel Weldammerlaan

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener geeft aan eigenaar te zijn van het deel van de Weldammerlaan dat grenst aan het perceel waarop de nieuwbouw is beoogd. Als eigenaar van dit deel van de Weldammerlaan staat de indiener uitsluitend mensen met recht van overpad toe om gebruik te maken van zijn gronden. Dit geldt nu en in de toekomst voor welke vorm van gebruik dan ook.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

De toekomstige bewoners van de nieuwe woning hebben geen zeggenschap over de gronden van de Weldammerlaan, die in andermans eigendom zijn. Ook de gemeente kan en wenst de indiener niet te verplichten om de toekomstige bewoners toe te staan gebruik te maken van de gronden van de Weldammerlaan.

Dit deel van de zienswijze betreft echter een privaatrechtelijk aspect, dat juridisch geen verband houdt met het bestemmingsplan. Het gaat hier dus om een onderdeel, dat niet relevant is voor de planologische procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

2.4 Kadastrale begrenzing tussen Weldammerlaan en nieuwe woonperceel

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener geeft aan als eigenaar van een deel van de Weldammerlaan niet te zijn betrokken bij de kadastrale inmeting van het nieuwe perceel. Hij wenst alsnog duidelijkheid te krijgen over de wijze waarop de grens tussen het nieuwe perceel en zijn eigendom is vastgelegd. Daarnaast geeft hij aan betrokken te willen worden bij het plaatsen van een eventuele nieuwe afrastering.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

Evenals het voorgaande deel van de zienswijze betreft ook dit onderdeel een privaatrechtelijk aspect, dat juridisch geen verband houdt met het bestemmingsplan. Het gaat hier dus om een onderdeel, dat niet relevant is voor de planologische procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen.

Nu de indiener aangeeft graag betrokken te willen worden bij de wijze waarop de grens tussen het nieuwe woonperceel en zijn eigendom is vastgelegd, ligt het voor de hand zich hiervoor tot de nieuwe bewoners te wenden. Dit geldt ook voor het plaatsen van een nieuwe afrastering. De gemeente speelt hierin geen rol.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

2.5 Minimale oppervlakte nieuw bouwperceel en toekomstig grondgebruik andere percelen

Samenvatting onderdeel zienswijze

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' heeft de gemeente Nijkerk de eis gesteld dat de oppervlakte van de te bebouwen percelen minimaal 1000 m² bedraagt. Deze eis zou ook bij het bestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam' moeten gelden. De reden hiervoor is dat het om identieke situaties gaat. Daarnaast moet in de toekomst worden uitgesloten dat er op een kadastraal perceelnummer een nieuw / ander grondgebruik mag plaatsvinden.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het hier *niet om identieke situaties* gaat, zoals de indiener aangeeft. Op basis daarvan hoeft de oppervlakte van het perceel met de nieuwe woning dus niet minimaal 1000 m² te bedragen. Daarnaast kan de gemeente in het kader van dit bestemmingsplanproces niet uitsluiten dat er op een ander kadastraal perceelnummer in de toekomst nog eens een wijziging plaatsvindt in het grondgebruik.

a. *Géén identieke situaties t.a.v. toename bebouwingsdichtheid bij vaststelling bestemmingsplannen 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' en 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'*

In de planregels van het bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' staan geen eisen opgenomen ten aanzien van de minimale oppervlakte van de vier bouwpercelen met de daarop toegestane vrijstaande woningen. Ook in de toelichting bij het bestemmingsplan staat een dergelijke voorwaarde niet geformuleerd. Het klopt wel dat de oppervlaktes van de betreffende kavels elk circa 1000 m² beslaan. Zo staat het ook vermeld in bijlage 7 bij de toelichting bij het bestemmingsplan, namelijk in het 'Beeldregieplan Park Weldam, 20 augustus 2013'. Door de grootte van de kavels is de openheid van het gebied destijds voldoende gewaarborgd.

De indiener trekt een vergelijking tussen de woonpercelen, zoals opgenomen in het (in 2014 vastgestelde) bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' en het woonperceel, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'. Zijn stellingen dat het nieuwe woonperceel ook een minimale omvang van 1000 m² dient te hebben en dat op andere kadastrale percelen niet ook nog een wijziging mag plaatsvinden in het grondgebruik, geven aan dat de indiener van mening is dat er te veel verdichting plaatsvindt in Park Weldam. De openheid van het gebied wordt daarmee / door een verdergaande verdichting tot op zekere hoogte ingeperkt.

Ofschoon in de nieuwe situatie inderdaad een zekere mate van inperking van de openheid van het gebied plaatsvindt, gaat het hier niet om identieke situaties. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' is de realisering van vier grote vrijstaande woningen juridisch mogelijk gemaakt. Op basis van het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Hoevelaken-Noord' (vastgesteld in 2012) mocht op deze gronden slechts een twee-aaneengebouwde woning worden gerealiseerd. De vaststelling van het bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' maakte dus in zowel absolute als relatieve zin een grotere verdichting van bebouwing mogelijk dan nu het geval is bij de mogelijke vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

b. *Géén garantie dat in de toekomst geen nieuw / ander grondgebruik plaatsvindt*

Het nieuwe bestemmingsplan legt het toegestane nieuwe grondgebruik voor -naar verwachting de komende decennia- uitsluitend vast voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan heeft dus uitsluitend betrekking op de gronden gelegen in het noordelijke deel van

het voormalige kavel aan de Westerdorpsstraat 50 in Hoevelaken. Over het gebruik van andere gronden bevat het geen regels. Wellicht ontstaan over een aantal jaren nieuwe ideeën en initiatieven voor bijvoorbeeld woningbouw. Realisering hiervan kan dan uitsluitend plaatsvinden via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of via een omgevingsplanwijziging. De uitkomst van een dergelijke procedure staat uiteraard niet op voorhand vast. De mogelijkheid bestaat dus dat in de toekomst inderdaad geen nieuw / ander grondgebruik op onder andere nabijgelegen percelen mag plaatsvinden, zoals de indiener wenst. Hierop bestaat echter geen garantie.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

2.6 Schade door droogpompen ondergrondse wel

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener geeft aan dat zich op het te bebouwen perceel een ondergrondse wel bevindt, waarvan het droogpompen onlangs is mislukt. Bij alsnog doorpompen zou de wel op een andere plek in de buurt kunnen terugkomen en daar schade kunnen veroorzaken. De indiener wil weten wie verantwoordelijkheid is voor het ontstaan van dergelijke schade en hoe deze in voorkomend geval wordt afgehandeld.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

De gemeente wil er hierbij op wijzen dat een eventuele ondergrondse wel behouden blijft. Bij de realisering van de geplande nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en erfinrichting wordt het ter plaatse aanwezige oppervlaktewater *gedempt* en *niet weg- / drooggepompt*. Het voorgaande geldt dus ook voor het grondwater. Een vorm van schade, zoals de indiener bedoelt, doet zich in de toekomst dan ook niet voor.

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is de wettelijk verplichte watertoets doorlopen. De beoordeling van de effecten van de realisering van een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en erfinrichting op de waterhuishouding heeft met name plaatsgevonden tijdens de vergunningprocedure voor het dempen van het oppervlaktewater ter plaatse. Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft aangegeven dat zich als gevolg van het project geen of een beperkt effect op de waterhuishouding voordoet, omdat het aanwezige oppervlaktewater niet in verbinding staat met overig oppervlaktewater. Daarom heeft het waterschap de vereiste vergunning op 8 februari 2023 verleend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de gemeente nader advies ingewonnen bij het waterschap. Daarbij heeft het waterschap erop gewezen dat het bij dit project gaat om het dempen van het betreffende oppervlaktewater en niet om leegpompen. In geval van leegpompen vult een gat zich automatisch weer met grondwater. Het gaat daarbij concreet om hetzelfde effect als bij het graven van een kuil nabij de zee. Zodra de kuil diep genoeg is en het water hierin zichtbaar wordt, blijft het water zich aanvullen. Het is dit proces waarover de indiener zich naar alle waarschijnlijkheid zorgen maakt, maar dat dus hier niet aan de orde is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

2.7 Behoud ondergrondse wel in verband met grote milieuwaarde

Samenvatting onderdeel zienswijze

De indiener stelt dat de ondergrondse wel een grote (milieu)waarde heeft en dan ook moet blijven bestaan. Realisering van een eventuele woning moet dus gebeuren op een andere plaats op het perceel.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

Zoals in het voorgaande punt is aangegeven, blijft een eventuele ondergrondse wel behouden. Een mogelijk bestaan hiervan vormt dan ook geen reden om de betreffende woning op een andere plaats te bouwen. Overigens draagt de indiener geen argumenten aan waarom een ondergrondse wel een grote (milieu)waarde heeft. De gemeente wil erop wijzen dat uit het oogpunt van natuurbescherming de nodige (verplichte) onderzoeken hebben plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat uit de wettelijk verplichte gebiedsbescherming geen belemmeringen voortvloeien voor de realisatie van het gehele plan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

2.8 Behoud bestaande vijver in verband met historische waarde

De gemeente Nijkerk heeft de aanwezige vijver op de plaats waar de nieuwe woning is gepland altijd aangemerkt als een cultuurhistorisch element. Dit element dient dan ook behouden te blijven, mede met het oog op het feit dat de straat Park Weldam een bijzonder welstandsregime kent. De indiener noemt als voorbeeld het behoud van de (iets verkleinde) vijver op het perceel Park Weldam 4a.

Gemeentelijke beantwoording onderdeel zienswijze

De nieuwe grondeigenaar kan niet worden verplicht tot het behoud van de aanwezige vijver. Het document waarin de cultuurhistorische waarde van de vijver staat beschreven en waarnaar de indiener verwijst (het Beeldregieplan Park Weldam), geldt *niet* voor het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'. Het principe van behoud van de vijvers als cultuurhistorisch element geldt tevens *niet* voor de in privaatrechtelijk eigendom zijnde woonpercelen, die behoren tot het plangebied van het bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' en waar het genoemde Beeldregieplan wél bij hoort. Verder staat op de welstandskaat die deel uitmaakt van de 'Welstandsnota 2014' aangegeven dat de straat Park Weldam een regulier (en geen bijzonder) welstandsregime kent.

a. Inhoud Beeldregieplan Park Weldam, 20 augustus 2013

Bij de toelichting bij het eerder genoemde bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' hoort als bijlage het 'Beeldregieplan Park Weldam, 20 augustus 2013'. In dit document worden onder meer de historische achtergrond van het voormalige landgoed Weldam besproken alsmede de kernkwaliteiten van het bestaande Park Weldam en de gewenste toekomstige ruimtelijke verschijningsvorm ervan. Onder het kopje 'Beeldregie' in het genoemde Beeldregieplan staat het volgende: *"Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Park Weldam (16-18 Hoevelaken)' is dat de natuurlijke gegevenheden van het terrein worden beschermd en waar mogelijk worden hersteld als onderdelen van een landschapstuin. Bij deze te beschermen en herstellen natuurlijke gegevenheden gaat het onder meer om de aanwezige houtopstanden en waterpartijen".*

b. Principe behoud waterpartijen niet geheel van toepassing op private woonpercelen

Het principe van behoud van de waterpartijen is bij de invulling van de planregels van het bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' echter al deels losgelaten voor de woonpercelen in privaatrechtelijk eigendom. Zo stond op de kaart behorend bij het kopje 'Beeldregie' een aanzienlijke vijver ten noorden van het perceel van de indiener en is deze vijver inmiddels verdwenen bij de ontwikkeling van het daar gelegen woonperceel. Het feit dat de eigenaren van het perceel Park Weldam 4a op hun grondgebied de oorspronkelijke vijver wel vrijwel geheel hebben behouden en

deze (vijver) ook nog zichtbaar is vanuit het openbaar gebied, is gewoon te beschouwen als heel erg gewenst.

c. *Behoud belangrijke groenelementen en grote vijver*

De gemeente heeft in lijn met het 'Beeldregieplan Park Weldam' in het bestemmingsplan 'Park Weldam 16-18 Hoevelaken' wel gekozen voor behoud van het belangrijke groenelement ten noorden van de grote vijver in het gebied. Deze gronden hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin-dierenweide' gekregen en zijn goed zichtbaar en beleefbaar vanaf de openbare weg. Daarnaast heeft de gemeente gekozen voor het behoud van de grote vijver, die in het bestemmingsplan 'Hoevelaken 2014' (vastgesteld in maart 2015) is bestemd als 'Water'. Deze is ook (maar in iets minder mate) zichtbaar en beleefbaar vanaf de openbare weg. Overigens zijn zowel de grote vijver als de dierenweide in particulier bezit. Van een vorm van verplichting door de gemeente tot behoud van de vijver en dierenweide zonder een of andere vorm van tegenprestatie kan echter geen sprake zijn. *In het nieuwe bestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam' wordt het behoud van de aanwezige bomen op het perceel als een belangrijk uitgangspunt beschouwd voor de ontwikkeling van het nieuwe woonperceel.* Hierbij gaat het niet alleen om de als monumentaal geregistreerde bomen. De op het perceel aanwezige bomen langs de Weldammerlaan en Park Weldam leveren een belangrijke bijdrage aan de beeldvorming vanaf het openbaar gebied. De bomen maken immers deel uit van het oorspronkelijke slagenlandschap en behoren daarmee tot de groene hoofdstructuur van Hoevelaken.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt *niet* tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Westerdorpsstraat Park Weldam'.

3. Aanpassingen in het bestemmingsplan

3.1 Aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienwijze

De ingediende zienwijze leidt *niet tot aanpassing(en) in de planregels en op de verbeelding* van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, dat ter inzage heeft gelegen. Ook de *toelichting* bij het vast te stellen bestemmingsplan is *ongewijzigd* ten opzichte van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

3.2 Ambtshalve aanpassingen in het bestemmingsplan

De ambtshalve aanpassingen betreffen de wijzigingen, die worden doorgevoerd op ambtelijk initiatief (en dus niet naar aanleiding van een ingediende zienswijze). De planregels van en de toelichting bij het bestemmingsplan behoeven geen ambtshalve aanpassing. *Uitsluitend de verbeelding dient ambtshalve te worden gewijzigd. Het bouwvlak op de verbeelding wordt twee meter naar het zuiden verschoven.* Dit gebeurt op initiatief van de eigenaar van het nieuwe woonperceel, omdat hij de zekerheid wil hebben dat het hoofdgebouw (zijn woning) volledig binnen het bouwvlak past.