

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Hoofdstraat I

Ten behoeve van het mogelijk maken van units voor kantoor, dienstverlening, detailhandel en bedrijf van categorie A wordt het bestemmingsplan "Hoofdstraat I" opgesteld. Van 4 oktober tot en met 14 november 2013 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan "Hoofdstraat I" ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

1.	De heer en mevrouw Van de Veen Hoofdstraat 92 3781 AJ VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 5 november 2013 Registratienummer: 583170 Datum dagtekening: 4 november 2013
a.	<i>Zienswijze:</i> Door ramen aan de oostzijde van het gebouw wordt de privacy aangetast. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Het aanbrengen van (dak)ramen kan ook aan de orde zijn bij het geldende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig wijzigt de situatie in zoverre dus niet. Nu echter van de bestaande bebouwing 7 meter wordt gesloopt, zal de situatie met een nieuwe gevelindeling meer afstand krijgen tot de omliggende percelen aan de oostzijde, wat ten goede komt aan de privacy c.q. inkijk. Om de inkijk naar de omliggende percelen aan de oostkant meer te waarborgen is verzoeker bereid op de verdieping privacyfolie aan te brengen tot de helft van de hoogte van het glas, of in een andere vorm. Wellicht kan men, zonodig met de hulp van de Dorpsbouwmeester, gezamenlijk tot een oplossing komen bij de concrete invulling van het bouwplan bij de aanvraag om omgevingsvergunning. Er kunnen overigens geen rechten worden ontleend aan de huidige inrichting van het terrein. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.	
b.	<i>Zienswijze:</i> Het plan betekent een drastische toename van verkeer. <i>Gemeentelijke reactie:</i> De eerder gemaakte parkeerbalans (zoals opgenomen in paragraaf 5.13 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) is aangevuld met een berekening van de verwachte toekomstige verkeersintensiteit op de toegangsweg (dus inclusief het elektrotechnisch bedrijf) en met de toename als gevolg van dit plan (dus bedrijfsverzamelgebouw in plaats van meubelshowroom). De parkeerbalans is toegevoegd als Bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan. De toekomstige verkeersintensiteit op de toerit wordt geraamd op 184 mvt/weekdagemaal (toename 68 mvt/etmaal). Dit komt naar verwachting neer op circa 25 mvt/uur tijdens de drukste uren (toename 10 mvt/uur). Wij hebben geen aanleiding te veronderstellen dat de weg de verwachte toename of de verwachte totale intensiteit niet kan verwerken.	

c.	<i>Conclusie:</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>Zienswijze:</i> De woning zal in waarde verminderen. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Of de waardedaling van de woning van de indiener van de zienswijze zich zal voordoen, zal moeten blijken uit de beoordeling van een eventueel toekomstige aanvraag om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Een onafhankelijk commissie zal de vigerende planologische situatie vergelijken met de nieuwe planologische situatie. Indien er sprake is van een planologisch nadelige situatie welke niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven (en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd), komt de vraag aan de orde of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Met de ontwikkelaar van het plan is overigens een overeenkomst gesloten zodat eventueel toe te kennen planschadeclaims van derden, voortkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer kan worden verhaald. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
----	--

2.	De Jager Makelaardij Namens de heer en mevrouw Van Baatenburg Hoofdstraat 55 3781 AB VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 15 november 2013 Registratienummer: 584203 Datum dagtekening: 13 november 2013
a.	<i>Zienswijze:</i> Onvoldoende is aangetoond dat aan de parkeernormen kan worden voldaan. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Er zou niet zijn aangegeven waarom de verkeersdruk een kleine verhoging geeft. De verkeersdruk wordt naar verwachting hoger vanwege de andere invulling van het pand. De toekomstige verkeersintensiteit op de toerit wordt geraamd op 184 mvt/weekdagemaal (toename 68 mvt/etmaal). Dit komt naar verwachting neer op circa 25 mvt/uur tijdens de drukste uren (toename 10 mvt/uur). Wij hebben geen aanleiding te veronderstellen dat de weg de verwachte toename of de verwachte totale intensiteit niet kan verwerken. Dat deze veronderstelling niet juist is wordt ook niet aangetoond met de zienswijze. De indiener van de zienswijze stelt verder dat er afgerond 26 parkeerplaatsen nodig zijn. Hij hanteert een factor van 2,45 (parkeernorm per 100 m2 bvo?). Op basis van onze parkeernormen stellen wij dat er 24 plaatsen nodig zijn. De indiener van de zienswijze stelt dat hij op het terrein slechts 19 plaatsen telt. De laatste tekening van de terreinindeling, die wij hebben ontvangen en is opgenomen in hoofdstuk 5.13 van de toelichting op het bestemmingsplan, telt een aanbod van 24 plaatsen. Gelet op het dubbelgebruik van de 5 parkeerplaatsen van het achtergelegen bedrijf, is er voldoende parkeeraanbod beschikbaar om de parkeervraag te verwerken. De indiener van de zienswijze stelt – weliswaar in andere bewoordingen – dat de parkeerplaatsen niet geschikt zijn voor bedrijfswagens omdat sommige parkeervakken smaller zijn dan 2,50 meter. Dat enkele parkeerplaatsen wat smaller uitgevoerd kunnen worden, heeft te maken met de ligging. Normaal gesproken is naast een voertuig ruimte nodig om het portier te kunnen openen en te kunnen uitstappen. Die ruimte wordt deels gevonden in het parkeervak zelf en deels in het naast gelegen vak. Bij enkele vakken is die ruimte gevonden op de naastgelegen rijbaan of loopstrook. Een maatvoering van 1,80 meter breed is desalniettemin wat smaller dan wij normaal gesproken hanteren, maar de belangen afwegend hebben wij gemeend dat de voorgestelde oplossing volstaat en dat de smalle plaatsen onvoldoende reden	

	is om het verzoek te weigeren. Voorts wordt gesteld dat indien de winkelruimten alsnog bedrijfsruimten worden met roldeur, er geen ruimte is voor parkeerplaatsen. Deze opmerking is op zich terecht. Planologisch is echter aangetoond dat het terrein kan voorzien in de benodigde parkeerplaatsen. Dit is voor de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende. Bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning wordt het bouwplan, gelet op artikel 2.10 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, getoetst aan de eisen gesteld in de bouwverordening. Dan wordt concreet getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn mede gelet op het bouwplan. Ook zal naar de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen in relatie tot eventuele roldeuren worden gekeken. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>Zienswijze:</i> b. De stelling dat het plan niet onevenredig ten koste gaat van de verkeersveiligheid is niet deugdelijk gemotiveerd. <i>Gemeentelijke reactie:</i> b. Bij de beantwoording onder a zijn wij ingegaan op de toename van de verkeersintensiteit. Deze toename is zeer beperkt en gaat zoals gesteld niet onevenredig ten koste van de verkeersveiligheid. De indiener van de zienswijze onderbouwd zelf overigens niet dat het plan ten koste zou gaan van de verkeersveiligheid. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>Zienswijze:</i> c. Het beleid is dat er geen nieuwe bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt binnen bestaand gebied. Transformatie naar woonruimte lijkt een ontwikkeling die beter past in deze woonomgeving. <i>Gemeentelijke reactie:</i> c. Het ingediende verzoek wordt beoordeeld door de gemeente. Er wordt niet door de gemeente onderzocht of er andere passende functies mogelijk zijn. Het gemeentelijk beleid zet in op het bieden van ruimte aan de groei behoeft van zittende ondernemers en startende bedrijven om de huidige inwoners te faciliteren. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Onder inbreiding wordt het volgende verstaan: - Intensiveren; de ruimte wordt intensiever benut; - Combineren; de ruimte wordt voor verschillende functies ingericht en gebruikt; - Revitaliseren; het opknappen en/of inrichten van verouderde woongebieden en bedrijventerreinen. Het verzoek past binnen genoemd beleid. Het geldende bestemmingsplan "Voorthuizen-West" geeft aan het perceel de bestemming 'Detailhandel' (artikel 6). In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen. Bij nieuwe milieugevoelige functies wordt bij het beoordelen van de milieusituatie gekeken naar de afstand tussen bron en ontvanger (ofwel de gevel van de milieugevoelige functie). Het gebied wordt gekenmerkt als gemengd gebied. In de VNG-brochure is opgenomen dat bedrijven van de categorie zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden van functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. Nu het geldende bestemmingsplan al detailhandel mogelijk maakt en aan de voorgeschreven afstandsnormen wordt voldaan, hoeft niet verder gemotiveerd te worden waarom andere functies met een gelijke afstandsnorm mogelijk zijn, omdat er op gebied van milieubelasting
--	---

	geen wijziging optreedt. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>Zienswijze:</i> d. Het realiseren van nieuwe kantoorbestemmingen staat haaks op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. <i>Gemeentelijke reactie:</i> d. In de notitie 'Aanpak kantoren leegstand in Barneveld' die in februari 2013 aan de gemeenteraad ter kennisgeving is voorgelegd, is opgenomen dat wij terughoudend zijn met het toestaan van nieuwe kantoorlocaties. Hoewel het verzoek zich niet richt op het realiseren van zelfstandige kantoorunits, maakt het ontwerpbestemmingsplan dit wel mogelijk. Gelet hierop worden de verbeelding en regels aangepast. De aanduiding 'kantoor' komt te vervallen. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>Zienswijze:</i> e. Er is niet onderzocht of het ontbreken van een brandgang rondom de bestemming in de weg staat. <i>Gemeentelijke reactie:</i> e. Het plan is voorgelegd aan de brandweer (zie 5.13 van de toelichting). De conclusie luidt dat er voor wat betreft de eisen voor de veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>Zienswijze:</i> f. Het plan tast de privacy aan. <i>Gemeentelijke reactie:</i> f. Het aanbrengen van (dak)ramen kan ook aan de orde zijn bij het geldende bestemmingsplan. Stedenbouwkundig wijzigt de situatie in zoverre dus niet. Wij verwijzen naar de gemeentelijke reactie onder 1a. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
--	---