

Nr: 15-67

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 15-67;

overwegende dat het wenselijk is dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor het perceel Apeldoornsestraat 21-23 in Voorthuizen om de daar beoogde ontwikkelingen voor het herinrichten en realiseren van vier woningen planologisch mogelijk te maken;

dat de ontwikkeling niet past binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan Voorthuizen-Oost;

dat daartoe is ontworpen het bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0203.1300-0002.GML met de bijbehorende bestanden;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke ontleend is aan de grootschalige basiskaart (GBK) met datum 7 april 2015;

dat in de toelichting voorts verslag wordt gedaan van het overleg dat is gevoerd op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan van 24 april tot en met 4 juni 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt door publicatie in de Staatscourant van 23 april 2015, nr. 11368, de Barneveldse Krant van 23 april 2015 en op elektronische wijze;

dat over het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, drie zienswijzen zijn ingediend. De samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staan in de "Nota Zienswijzen bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX" welke is bijgevoegd bij het voorstel van burgemeester en wethouders (bijlage 1);

dat kan worden ingestemd met hetgeen burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijzen hebben aangevoerd;

dat tijdens de planprocedure is gebleken dat er aanleiding bestaat om ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen, welke zijn vermeld in bijlage 2 bij het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat de raad op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;

dat de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening zich hier voordoen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2);
3. het bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX met planidentificatie NL.IMRO.0203.1300-0002 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;

4. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 september 2015.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,



Nota Zienswijzen bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX

Ten behoeve van het herinrichten van het perceel Apeldoornsestraat 21-23 in Voorthuizen en het realiseren van vier woningen wordt het bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX opgesteld. Van 24 april tot en met 4 juni 2015 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX 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.	S. Bangma Roelenengweg 52 3781 BB VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	01-06-2015 29-05-2015 632075
a.	<i>Zienswijze:</i> De woonkwaliteit aan de Roelenengweg daalt door ontnemen (zon)licht, verminderen uitzicht en inperking persoonlijke levenssfeer. <i>Gemeentelijke reactie:</i> In het vigerende plan "Voorthuizen-Oost" hebben de gronden de bestemming 'Bedrijf'. Binnen het bouwvlak dat het dichtst bij de woning Roelenengweg 52 ligt (ongeveer 1 m), geldt een maximale goot- en nokhoogte van 4 respectievelijk 5 meter. De afstand van het verder liggende bouwvlak tot uw perceelsgrens is ongeveer 16,5m. Hier is een bouw- en nokhoogte van 6 respectievelijk 7 meter toegestaan. De gronden buiten het bouwvlak mogen voor maximaal 1% worden bebouwd. In het ontwerpbestemmingsplan geldt voor de nieuw te bouwen woningen een maximale goot- en nokhoogte van 3 respectievelijk 8 meter. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot uw perceelsgrens bedraagt ongeveer 2,5 meter. Hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan "Voorthuizen-Oost" opgenomen. In het rood zijn de bouwvlakken uit het plan "Apeldoornsestraat IX" ingetekend.		



De functieverandering van 'Bedrijf' naar 'Wonen' vormt een kwaliteitsverbetering voor de direct omwonenden. De mogelijke overlast in de vorm van geur en geluid die een bedrijf met zich mee kan brengen zal niet meer aan de orde zijn.

De functie 'Wonen' sluit aan op de functie van de aanliggende percelen.

Het plangebied grenst aan de achtertuinen van bestaande woningen. Voor een goede overgang en om de privacy van de bestaande woningen te waarborgen is ervoor gekozen om alleen zij- en achtertuinen aan de bestaande percelen te laten grenzen. De voorzijde van de nieuwbouwwoningen is gericht op het nieuw te ontwikkelen hof.

Het bouwplan voorziet in een daadwerkelijk goot- en nokhoogte van afgerond 3 en 7 meter. De maximum bouwhoogte wordt, gelet op de zienswijze, beperkt tot van 8 tot 7 meter. Hiermee kan slechts een bouwlaag en een kap gerealiseerd worden.

Uit de bezonningsstudie (Bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan) komt naar voren dat de nieuwbouwwoningen door de gekozen situering en toegestane hoogte een geringe schaduwwerking met zich meebrengen.

In de bestaande situatie is de erfafscheiding ingevuld met groenelementen, bomen en hagen. Dit groen zorgt door zijn hoogte ook voor schaduwwerking. De toename van de hoeveelheid schaduw door de nieuwbouwwoningen ten opzichte van de bestaande situatie zal beperkt zijn.

Omgekeerd is door de gekozen situering, het ontwerp van een bouwlaag en een kap en hoogte van de nieuwbouw de aantasting van het uitzicht en privacy niet onevenredig belastend.

Een bestemmingsplan ziet niet op het aanbrengen van ramen of deuren in de (zij)gevel. In het Burgerlijk Wetboek is geregeld onder welke voorwaarden een raam in de zijgevel mag worden aangebracht. In een muur die op meer dan 2 meter vanaf de erfgrans staat mag een venster worden geplaatst dat uitzicht geeft op het erf van de burens. De woningen worden op een grotere afstand dan 2 meter van de erfgrans gerealiseerd, waardoor op basis van het Burgerlijk Wetboek een raam mag worden geplaatst. Het schetsontwerp voorziet echter niet in realisatie van ramen in de zijgevel.

Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze:

- b. Het plan veroorzaakt daling van de marktwaarde van de woning Roelenengweg 52.

Gemeentelijke reactie:

- b. De veronderstelde waardedaling achten wij onwaarschijnlijk. De stelling is overigens niet onderbouwd. Een taxatierapport ontbreekt. 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. Het staat betrokkene vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen bij het college van Barneveld zodra het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk is. De indiener van zo een aanvraag is een recht van € 300 verschuldigd. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
--	--

2.	J. de Jong Roelenengweg 48 3781 BB VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	03-06-2015 30-05-2015 632270
	<i>Zienswijze:</i> Door de koppeling tussen de Roelenengweg, de gevraagde herstructurering en de Apeldoornsestraat bestaat het risico dat dit pad gebruikt gaat worden door sluipverkeer tussen de Apeldoornsestraat en de Roelenengweg. <i>Gemeentelijke reactie:</i> In de huidige situatie heeft de eigenaar van het binnenterrein het pad aan de zijde van de Roelenengweg afgesloten met een hekwerk (zie onderstaande afbeelding).  Het pad is ongeschikt voor sluipverkeer. Het pad is smal en niet ingericht voor auto's. De initiatiefnemer is voornemens ook in de nieuwe situatie een afsluitbaar hek te plaatsen waarvan de bewoner van de Apeldoornsestraat 21 en mogelijk ook de overige nieuwe bewoners een sleutel krijgen. Het gaat om vier woningen.		

	Het bedoelde pad valt overigens niet binnen het plangebied "Apeldoornsestraat IX". Het valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Voorthuizen-Oost" en heeft de bestemming 'Verkeer'. Dit verandert niet door het voorliggende plan. De gemeente is eigenaar van het pad. Wat hier ook van zij: de afwikkeling van het extra verkeer door de planontwikkeling kan volledig plaatsvinden via de Apeldoornsestraat. Dit geldt ook voor de bereikbaarheid van de brandweer. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
--	---

3.	N.B.J. van der Sluijs Roelenengweg 50 3781 BB VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: 02-06-2015 Datum dagtekening: 02-06-2015 Registratienummer: 632192
a.	<i>Zienswijze:</i> De woonkwaliteit aan de Roelenengweg daalt door ontnemen (zon)licht, verminderen uitzicht en inperking persoonlijke levenssfeer.	
a.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 1a.	
	<i>Conclusie: De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>	
b.	<i>Zienswijze:</i> Het plan veroorzaakt daling van de marktwaaarde van de woning Roelenengweg 50.	
b.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 1b.	
	<i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>	
c.	<i>Zienswijze:</i> Door de koppeling tussen de Roelenengweg, de gevraagde herstructurering en de Apeldoornsestraat bestaat het risico dat dit pad gebruikt gaat worden door sluipverkeer tussen de Apeldoornsestraat en de Roelenengweg.	
c.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Wij verwijzen naar onze reactie onder punt 2.	
	<i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>	

Bijlage 2

Staat van wijzigingen		
Bestemmingsplan		
Apeldoornsestraat IX		
Verbeelding		
Onderwerp	Correctie	Toelichting
bouwhoogte nieuwbouw	van 8 meter teruggebracht naar 7 meter	Naar aanleiding van zienswijze
Regels		
Onderwerp	Correctie	Toelichting
Begrip archeologisch deskundige	art. 1.8 ingevoegd; rest vernummerd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
Kantoor	art. 3.3.1 b+c toegevoegd; rest vernummerd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
	art. 3.4.3 b+c toegevoegd; rest vernummerd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
Tuin	art. 4.3.1 c toegevoegd; rest vernummerd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
	art. 4.4.4 b toegevoegd; rest vernummerd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
Wonen-1	art. 5.3.1 c+d toegevoegd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
	art. 5.4.4 b+c toegevoegd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
	art. 5.6.3 b+c toegevoegd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
Archeologie	art. 6.2.3 tekstueel aangepast	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
	art. 6.2.4 toegevoegd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld

	art. 6.3.4.a aangepast	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
	art. 6.3.4.c aangepast	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld
Parkeernormen	art. 8.2 toegevoegd	Aanpassing aan actuele standaardregels van gemeente Barneveld

Toelichting

Onderwerp	Correctie	Toelichting
nvt		