

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Molenweg III

Ten behoeve van de bouw van een woning aan de Molenweg te Voorthuizen wordt het bestemmingsplan "Molenweg III" opgesteld. Van 25 maart tot en met 6 mei 2016 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze is hieronder samengevat en beoordeeld.

1.	De heer Van den Top Molenweg 109 3781 VC Voorthuizen	Datum ontvangst: 29-04-2016 Datum dagtekening: 28-04-2016 Registratienummer: 667605
<i>a. Zienswijze:</i> De indiener van de zienswijze heeft nu een weids uitzicht. Hij heeft een aantal foto's van de bestaande situatie bijgevoegd. Het opgestelde plan zal dit weids uitzicht belemmeren. Het huis heeft reclamant gekocht om het mooie vrije plekje met als toezegging dat het stuk grond naast het huis gelegen geen bestemming heeft voor het bouwen van woningen en dit ook zou houden. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Aan de oostzijde van het perceel Molenweg 109 komt een nieuw woonerf met bebouwing. Dit heeft invloed op het bestaande uitzicht van reclamant. De bouwlocatie is nu een weiland met een agrarische bestemming. Het is juist dat op grond van de huidige agrarische bestemming de bouw van een woning niet is toegestaan. Het aantal bewoners in de gemeente Barneveld groeit en daarmee samenhangend neemt de vraag naar woningen toe. Dit leidt tot verdichting van diverse plekken binnen de gemeente. Het is niet zo dat de gemeente zomaar overal woningen kan toestaan. Het beleid van de provincie en van de gemeente is in eerste instantie gericht op het benutten van vrije of vrijkomende locaties in de kernen voor de bouw van nieuwe woningen. Daarnaast geldt het zogenaamde functieveranderingsbeleid, dat aan stoppende agrarische bedrijven in het buitengebied de mogelijkheid biedt om een extra woning te bouwen ter compensatie van de sloop van minimaal duizend vierkante meters voormalige agrarische stallen. Maar wanneer een agrarisch bedrijf in het landbouwonwikkelingsgebied stopt, is daar de bouw van een extra woning niet toegestaan en mag die extra woning aan de kernrandzone gebouwd worden, aansluitend op het bestaande stedelijk gebied. Eén van de gevolgen van het beleid is dat de lintbebouwing aan de rand van de diverse kernen verder verdicht. Dat geldt ook voor het dorpslint de Molenweg. De Molenweg loopt vanuit het centrum van Voorthuizen door naar het buitengebied. Dit lint is door de jaren heen steeds verder verdicht en verliest daarmee steeds een stukje van zijn oorspronkelijke openheid. Door de aanhoudende vraag naar (nieuwbouw)woningen wordt deze verdichting doorgezet. De betreffende locatie ligt op de grens van het buitengebied en de kern, het vormt de dorpsrand. Bij verdere verdichting om de bevolkingsgroei te faciliteren hebben locaties dichtbij de kern en grenzend aan de bestaande bebouwing de voorkeur. Dat is het geval voor de betreffende locatie aan de Molenweg, deze grenst aan de kern en ligt direct naast bestaande bebouwing.		

Het opgestelde plan maakt hier de bouw van één woning mogelijk. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde situering van de woning acceptabel.

De nieuwe woning, die met toepassing van het functieveranderingsbeleid mogelijk wordt gemaakt, is gesitueerd in het buitengebied en wordt overeenkomstig de situeringskenmerken van woningen in het buitengebied gepositioneerd. Het betreft hier echter geen nieuwe boerderij met een grote oppervlakte, het past hier beter de bouwmassa compact te houden en aan te sluiten op de bestaande woonpercelen.

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

b. Zienswijze:

Het plan leidt tot privacy gemis en aantasting van het woongenot.

De indiener van de zienswijze verwacht (mogelijk) overlast van de bouwactiviteiten, dat heeft negatieve invloed op het woongenot.

Gemeentelijke reactie:

De afstand tussen de woning nr. 109 en de nieuw te bouwen woning bedraagt 20 meter. De afstand tussen de bestemmingsgrenzen bedraagt 10 meter. Hierdoor zal er naar verwachting geen onevenredige aantasting van privacy plaatsvinden. Daarbij worden op de zijdelingse perceelgrens tussen de percelen in nieuwe groenelementen geplant (zie hiervoor het opgestelde beplantingsplan). Dit om privacy zoveel mogelijk te waarborgen. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is in de regels van het bestemmingsplan 'Molenweg III' de uitvoering van het opgestelde beplantingsplan vastgelegd.

Mogelijke overlast van de bouwactiviteiten voor de directe omgeving dient door de bouwer zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien er toch overlast ontstaat, dan kan de betreffende bouwer daarop worden aangesproken. De gemeente is daar geen partij in.

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

c. Zienswijze:

Er zal een negatief effect qua bezonning optreden voor reclamant.

Gemeentelijke reactie:

De nieuwe woning krijgt een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit sluit aan bij de maatvoering die gehanteerd wordt voor woningen in het buitengebied. De nieuwe woning zal mogelijk in de winterperiode, als de zon laag staat, in de ochtend voor meer schaduw in een deel van de tuin van reclamant kunnen zorgen dan in de huidige situatie. De toename van schaduw is zeer beperkt en is niet onevenredig belastend.

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

d. Zienswijze:

Het nieuwe bijgebouw komt te dicht op de erfgrans.

Gemeentelijke reactie:

Om de openheid van het stuk weiland, gezien vanaf de openbare weg, zoveel mogelijk te behouden, is de nokrichting van de woning haaks op de weg geprojecteerd en is het bijgebouw aan de westzijde van het perceel gesitueerd, zo dicht mogelijk tegen de erfgrans aan. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord.

Op de zijdelingse perceelgrens ten westen van het nieuwe bijgebouw worden nieuwe bomen geplant. Hierdoor wordt het uitzicht op het bijgebouw voor reclamant verzacht. Daarnaast zal het bijgebouw op deze plek fungeren als een afscherming tussen de tuin van reclamant en de tuin bij de nieuwe woning.

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

e. Zienswijze:

Het plan zal leiden tot waardevermindering van het huis nr. 109. De indiener van de zienswijze zal een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen.

Gemeentelijke reactie:

Wanneer vaststelling van een bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van een woning, is er sprake van zogenaamde planschade. Het staat betrokkene vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen zodra het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk is. De indiener van zo een aanvraag is een recht van € 300,- verschuldigd. Een onafhankelijke commissie zal dan 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 betrokkene behoort te blijven, wordt beoordeeld of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

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

f. Zienswijze:

Reclamant verzoekt naar aanleiding van zijn (hierboven genoemde) bezwaren het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Gemeentelijke reactie:

De bezwaren van reclamant zijn in deze Nota Zienswijzen behandeld. De gemeenteraad beslist vervolgens omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

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