

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Voorthuizen-West”

Ten behoeve van het realiseren van een actueel planologisch regime voor het gebied dat het westelijk deel van de kern Voorthuizen beslaat wordt het bestemmingsplan “Voorthuizen-West” opgesteld. Van 5 november tot en met 16 december 2010 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan “Voorthuizen-West” 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 H.O. de Jager Hoofdstraat 55 3781 AB Voorthuizen	Datum ontvangst: 9 november 2010 Registratienummer: 478734 Datum dagtekening: 7 november 2010
a.	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Indiener van de zienswijze geeft aan dat de woning Buurtweg 10, welke nu gelegen is in het bestemmingsplan “Buitengebied 2000”, in het plangebied Voorthuizen-West is opgenomen. Onduidelijk is wat het beleid is inzake het overbrengen van objecten van het bestemmingsplan “Buitengebied 2000” naar het bestemmingsplan “Voorthuizen-West”. De motivering hiertoe ontbreekt.</p> <p>b. Door het handhaven van de aanduiding ‘tae’ wordt de indruk gewekt dat in de genoemde bouwvlakken halfvrijstaande woningen gebouwd zouden kunnen worden. Echter de bouwvlakken zijn gemeten op de kaart ongeveer 10 meter breed. Dit betekent dat er twee-aan-een gebouwde woningen met een voorgevel van 5 meter gerealiseerd kunnen worden. De vraag is of dit wenselijk is en aansluit bij het beleid.</p> <p>In het ‘oude’ plan (bestemmingsplan “Voorthuizen”) staat vermeld dat er een minimale voorgevelbreedte van 6,5 meter dient te worden aangehouden. Door samenvoeging van percelen kan in sommige gevallen een extra woning gebouwd worden omdat de bouwstrook doorloopt. Door het vervallen van de bouwstrook is er in sommige gevallen wel een beperking van de bouw mogelijkheden. Het opnemen van de aanduiding ‘tae’ is verwarrend indien het in praktische zin niet kan of mag worden gerealiseerd.</p> <p>De mogelijkheid die in de planregels aan het bevoegd gezag wordt geboden om nadere eisen te stellen aan de afmetingen van de bebouwing is onvoldoende concreet en onduidelijk. De aanduiding ‘tae’ wordt gebruikt, maar niet wordt duidelijk aangegeven wat een minimale voorgevelbreedte dient te zijn. Indiener van de zienswijze wil dat het plan een duidelijke richting aangeeft, en niet leidt tot een situatie waarin een bevoegd gezag nadere eisen kan stellen die op voorhand niet duidelijk afgekaderd zijn door een duidelijk beleid.</p> <p>c. In de ‘Nota inspraak en overleg bestemmingsplan “Voorthuizen-West”’ is vermeld dat het toilet en portaal zowel qua gebruik als uitstraling geen onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw (Hoofdstraat 55). Deze stelling ten aanzien van het gebruik is niet juist. Doordat het wordt gebruikt als een ‘achterentree met toilet’ moet dit gebruik gekwalificeerd worden als een aanbouw. Wanneer gekeken wordt naar de begripsbepalingen dan sluit het gebruik en de uitstraling exact aan bij deze omschrijving.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>a. De woning Buurtweg 10 is in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2000” reeds bestemd als ‘Woning’. De grens van een bestemmingsplan wordt door ons bepaald. Bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan heeft de raad in beginsel een grote</p>	

	<p>mate van beleidsvrijheid. Door de woning nu op te nemen in het actualiseringsplan "Voorthuizen-West", met de bestemming 'Wonen - 1', wijzigt er niks aan de planologische mogelijkheden voor de woning Buurtweg 10 zelf. Zoals al is opgemerkt heeft de betreffende woning in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2000" reeds de bestemming 'Woning', en zal in het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" de woon-bestemming behouden. De grens die hier bepaald is, is niet strijdig met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt de woning niet gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, zodat er geen reden aanwezig is om deze dan ook tot het buitengebied van de gemeente Barneveld te blijven rekenen.</p>
b.	<p>Een bouwaanduiding geeft aan waar verschillende woningtypen mogelijk zijn. Ter plaatse waar de bouwaanduiding "twee-aan-een" op de verbeelding is weergegeven, geldt dat er uitsluitend twee-aan-een dan wel vrijstaande woningen mogelijk zijn.</p> <p>Het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" is hoofdzakelijk conserverend. Het is niet de bedoeling om de bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plangebied fors uit te breiden. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Voorthuizen" is het mogelijk om binnen de bestemming "Eengezinshuizen" (bebouwingscategorie III) één of twee woningen aaneen te bouwen. Hierbij geldt dan een minimale voorgevelbreedte van minimaal 6,5 meter. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" gaan we uit van bouwvlakken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" moet er rekening gehouden worden met het aantal aaneen te bouwen woningen zoals deze nu zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan "Voorthuizen".</p> <p>De zienswijze heeft betrekking op de percelen Hoofdstraat 57, 57-1 en 59, aangezien in de 'Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Voorthuizen-West"' daar specifiek een inspraakreactie over is ingediend. Gelet op het feit dat het binnen de bouwvlakken die in het ontwerp op de percelen Hoofdstraat 57, 57-1 en 59 zijn geprojecteerd niet mogelijk is om hier woningen, meer specifiek 'twee-aan-een' met een minimale voorgevelbreedte van 6,5 meter zoals deze geldt ingevolge het bestemmingsplan "Voorthuizen" te realiseren, hebben wij de aanduiding 'tae' van de voornoemde percelen verwijderd in het vast te stellen bestemmingsplan "Voorthuizen-West". Het is immers niet mogelijk om twee-aan-een te bouwen vanwege de zijdelingse perceelsgrens en de eigendomsgrenzen. Ook is naar voren gekomen dat er andere percelen, opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West", zijn waar de aanduiding 'tae' in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd moeten worden in 'vrij'. In de "staat van wijzigingen", bijlage 2 van het vast te stellen bestemmingsplan "Voorthuizen-West" staat aangegeven om welke andere percelen het gaat.</p>
c.	<p>Er is voor het gedeelte van het gebouw (Hoofdstraat 55) waar inspreker van mening is dat het behoort tot het hoofdgebouw op 31 mei 2005 een bouwvergunning verleend. Het gedeelte betreft een garage met aan de achterzijde hiervan een toilet en portaal. Op die manier is het ook vergund. Zowel qua gebruik als uitstraling maakt dit geen onderdeel uit van het hoofdgebouw. De garage met aan de achterzijde een toilet en portaal nemen wij derhalve niet op binnen het bouwvlak, zoals dit ook al in de 'Nota inspraak en overleg' is aangegeven.</p>
	De reactie leidt tot een wijziging.

2.	De heer J. Mastenbroek Hoofdstraat 20 3781 AG Voorthuizen	Datum mondelinge zienswijze: 16 november 2010 Registratienummer: 479392
a.	<p><i>Zienswijze:</i> Indiener van de mondelinge zienswijze wil graag de bestemming 'Tuin' op het achtergelegen gedeelte van zijn twee percelen aan de Hoofdstraat 20 gewijzigd zien in de bestemming 'Wonen - 1'.</p>	
b.	<p>De schuur, aanwezig op het perceel kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4533, wil de indiener graag binnen het plangebied Voorthuizen-West opgenomen zien. Dat is nu niet het geval. Deze schuur is waarschijnlijk al rond 1920 gebouwd.</p>	

<p>a.</p> <p>b.</p>	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Het wijzigen van de bestemming 'Tuin' in de bestemming 'Wonen - 1' op het achterste gedeelte van de twee percelen aan de Hoofdstraat 20 is niet gewenst. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1971" geldt hier nu een agrarische bestemming. Het is niet gewenst dat het bewuste gedeelte dat in het ontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West" is bestemd als 'Tuin' wordt bebouwd. Er is bewust gekozen voor de bestemming 'Tuin'. Aan een verdere uitbreiding van bebouwing zoals dat binnen de bestemming 'Wonen - 1' is toegestaan naar het zuiden (in het buitengebied) werken wij niet mee. Nu er voor de schuur die aanwezig is op het perceel, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 5014, geen bouwvergunning is verleend, blijft deze schuur gelegen in de bestemming 'Tuin'.</p> <p>Bij het bepalen van de grens van het plangebied Voorthuizen-West is uitgangspunt geweest om een actueel planologisch regime te realiseren voor het westelijke deel van de kern Voorthuizen. Het gedeelte van het perceel Hoofdstraat 20, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4533 is in het ontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West" buiten de begrenzing van het plangebied gelaten, omdat dit gedeelte niet tot de kern gerekend kan worden. Het heeft nu een agrarische bestemming (bestemmingsplan "Buitengebied 1971"), en is ook als zodanig in gebruik. Dit gebruik willen wij hier aan de zuidzijde van de begrenzing van het plangebied dan ook niet tot de kern rekenen. Een verdere insteek in het buitengebied is niet acceptabel. De grens is daarmee zo getrokken dat het gedeelte dat wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie wel in het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" is opgenomen. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De begrenzing van het plangebied wordt op dit punt derhalve niet aangepast.</p> <p>Bovendien merken we op dat op het perceel Hoofdstraat 20, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4533 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is toegepast. Dit voorkeursrecht is gevestigd vanwege de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein ten zuiden van Voorthuizen, ingeklemd tussen de Baron van Nagellstraat, de Hoofdstraat en de Verbindingsweg. In het kader van het lopende project 'Voorthuizen-Zuid' (woningbouw ten zuiden van de kern van Voorthuizen) zal er nader onderzoek worden gedaan naar de ontwikkeling van de voorzieningszone langs de Baron van Nagellstraat, waarbij het gehele plangebied Verbindingsweg wordt meegenomen. In de toekomst is wellicht een gedeelte van het perceel Hoofdstraat 20 mogelijk voor de uitvoering van die ontwikkeling.</p> <p>De reactie leidt niet tot een wijziging.</p>
---------------------	--

<p>3.</p>	<p>Bylaer advies- en tekenburo Tolboomweg 16 3784 XC Terschuur <i>namens de heer H. Hofland, Hoofdstraat 30, 3781 AG Voorthuizen</i></p>	<p>Datum ontvangst: 10 december 2010 Registratienummer: 481381 Datum dagtekening: 7 december 2010</p>
<p>a.</p> <p>b.</p> <p>c.</p> <p>a.</p>	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Indiener verzoekt om de plangrens bij het perceel Hoofdstraat 30 aan te passen aan de huidige begrenzing zoals vastgesteld in het vigerende bestemmingsplan "Hoofdstraat XVIII". De begrenzing kan gelijk lopen met de eigendomsgrens van het perceel.</p> <p>De woonbestemming zoals deze aan de achterzijde van de Hoofdstraat 26 en 28 is aangegeven te corrigeren naar de eigendomsgrens.</p> <p>De begrenzing van de woonbestemming en de bedrijfsbestemming op de Hoofdstraat 30 te corrigeren aan de straatzijde naar de voorzijde van de woning. Dit zoals dat ook is opgenomen in het huidige bestemmingsplan "Hoofdstraat XVIII".</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>De plangrens van het plangebied is in het ontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West" niet overeenkomstig de eigendomsgrenzen getekend. In het bestemmingsplan "Hoofdstraat XVIII" is het gehele perceel Hoofdstraat 30, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4582 bestemd als zijnde 'Wonen' (met wooncategorie II), 'Stalling en opslagruimte' en 'Tuin'. Gelet op die bestemmingen, die passend zijn binnen de kern, zal het gehele kadastrale perceel opgenomen worden binnen de begrenzing van het plangebied Voorthuizen-West. De</p>	

	<p>gronden die niet in het ontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West" zijn meegenomen krijgen de bestemming 'Tuin'.</p> <p>b. De begrenzing van het plangebied wordt aan de achterzijde van de Hoofdstraat 26 en 28 aangepast. Het kadastrale perceel bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4582 krijgt aan de achterzijde van Hoofdstraat 26 en 28 overeenkomstig het bestemmingsplan "Hoofdstraat XVIII" de bestemming 'Tuin'.</p> <p>c. Allereerst merken we op dat geconstateerd is dat het hoofdgebouw (de woning) op het perceel Hoofdstraat 30 buiten het vigerende bouwvlak (bestemmingsplan "Hoofdstraat XVIII") is gesitueerd. Op basis hiervan is het bouwvlak reeds in het voorontwerpbestemmingsplan enigszins opgeschoven, zodat daarmee de bebouwing in het bouwvlak van de bestemming 'Wonen - 1' valt.</p> <p>Uitgangspunt ten aanzien van het tekenen van een bouwvlak voor een woning is dat de voorgevel van een woning de basis is voor het nieuw te creëren bouwvlak. Dat is hier ook gebeurd. Hierbij dient ook te allen tijde rekening gehouden te worden met het vigerende bestemmingsplan, omdat gebruikers niet benadeeld mogen worden door de nieuwe situatie. Gelet op het voorgaande is besloten om het bouwvlak (woning) enigszins te verschuiven, overeenkomstig de vergunde situatie. Met het verschuiven van het bouwvlak is ook de bestemming 'Wonen-1' verschoven. De oppervlaktes voor de woonbestemming zijn in het vast te stellen plan volgens het vigerende bestemmingsplan "Hoofdstraat XVIII" overgenomen. Door de nieuwe methodiek van bestemmen, wordt de woonbestemming één meter achter de voorgevel van de voorzijde van het bouwvlak gelegd. Om dit te compenseren is het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen-1' aan de achterzijde met één meter vergroot. In het vast te stellen plan zijn de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Bedrijf' conform het vigerende bestemmingsplan "Hoofdstraat XVIII" op het kadastrale perceel Hoofdstraat 30, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4582 getekend (waarbij dus het bouwvlak van de woning enigszins verschoven is overeenkomstig de vergunde situatie en daarmee ook het bestemmingsvlak met de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Bedrijf'.</p> <p>De grens tussen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin' is conform de systematiek van bestemmen op één meter achter de voorgevel van de voorzijde van het bouwvlak 'Wonen - 1' op het perceel Hoofdstraat 30, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4582, gelegd. Ook de grens tussen 'Bedrijf' en 'Tuin' is vervolgens op één meter achter de voorgevel van de voorzijde van het bouwvlak 'Wonen - 1' gelegd. De strook die hiermee aan de voorzijde verloren is gegaan is aan de achterzijde, net als bij de naastliggende woonbestemming, ter compensatie toegevoegd, maar door de schuine zijdelingse perceelsgrens is er sprake van een geringe afname in de oppervlakte met betrekking tot de bedrijfsbestemming. Dit is conform de nieuwe wijze van bestemmen. Hoewel er dus sprake is van een geringe afname in oppervlakte van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' kan hiermee niet gesteld worden dat indiener van de zienswijze hier op onevenredige wijze in zijn gebruiks- en bouw mogelijkheden door is benadeeld. Immers de bouw mogelijkheden zoals die behoren bij de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Bedrijf' blijven bestaan.</p> <p>De reactie leidt tot een wijziging.</p>
--	--

4.	De heer M.A. Schuit Noordersingel 126 3781 XL Voorthuizen	Datum ontvangst: 13 december 2010 Registratienummer: 481374 Datum dagtekening: 12 december 2010
a.	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Indiener geeft aan dat er nog één knelpunt is met betrekking tot de invulling van een woning op het perceel Noordersingel 120/122. Hij verzoekt om het bouwvlak van die woning drie meter naar links te verplaatsen. De reden hiervoor is dat door de schuine toeloop van dit bouwvlak er aan de achterzijde erg weinig ruimte (breedte) overblijft om een praktische woning te realiseren. Verzocht wordt om deze wijziging in het definitieve bestemmingsplan "Voorthuizen-West" door te voeren.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Ingevolge het vigerende bestemmingsplan "Voorthuizen" zijn er op het perceel Noordersingel</p>	

<p>120/122, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummer 1808, twee bouwstroken gelegen. Het bouwvlak ten zuiden van de bestaande woning aan de Noordersingel 120, zoals deze in het ontwerp "Voorthuizen-West" op de verbeelding is weergegeven, is overeenkomstig het bestemmingsplan "Voorthuizen" getekend. De bouw- en gebruiksmogelijkheden worden hier niet beperkt.</p> <p>Indien er een ander bouwvlak ten behoeve van de realisatie van die nieuwe woning gewenst is, zal daarvoor een verzoek ingediend moeten worden. In dat kader zal dan de planologische afweging plaatsvinden of wij wel of geen medewerking willen verlenen aan uw verzoek.</p> <p>De reactie leidt niet tot een wijziging.</p>
--

5.	De heer G.J. van de Kuilen Hoofdstraat 14 3781 AG Voorthuizen	Datum ontvangst: 14 december 2010 Registratienummer: 481499 Datum dagtekening: 6 december 2010
a.	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Indiener kan zich niet verenigen met de grens die op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West" is getrokken tussen het gedeelte dat als wonen is bestemd en het achterliggende gedeelte. Het gevolg hiervan is dat de schuur, die momenteel voor agrarisch gebruik dient, binnen de bestemming 'Wonen - 1' valt.</p>	
b.	<p>Bovendien merkt de indiener op - overeenkomstig een overleg dat heeft plaatsgevonden - om de bestemming van het achterliggende gedeelte zodanig aan te passen dat het huidige agrarische gebruik van de schuur en de grond gehandhaafd blijft.</p>	
c.	<p>Voorts geeft indiener aan dat ook hetgeen in de brief van 9 augustus 2010 is gesteld (inspraak) onverminderd blijft gelden.</p>	
a.	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Nu de schuur voor agrarische doeleinden wordt gebruikt en er daarvoor een vergunning is verleend, wordt de bestemmingsgrens aangepast. De bestemming wordt gewijzigd in 'Agrarisch', zodat de schuur in zijn geheel binnen de bestemming 'Agrarisch' komt te liggen. De aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' wordt verwijderd en de schuur, binnen de bestemming 'Agrarisch', heeft in het vast te stellen bestemmingsplan een bouwvlak.</p>	
b.	<p>Nu de gronden agrarisch in gebruik zijn (hobbymatig houden van dieren), wordt de bestemming 'Tuin' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. Aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch' is in de regels van het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" (artikel 3.1) sub b toegevoegd. Hiermee zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden naast de uitoefening van een agrarisch bedrijf (sub a) ook bestemd voor het hobbymatig agrarisch gebruik in de vorm van het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Dit betekent dat het achterliggende gedeelte van het perceel aan de Hoofdstraat 14 gebruikt mag worden voor het hobbymatig houden van dieren.</p>	
c.	<p>In de inspraakreactie gaf inspreker aan niet akkoord te kunnen gaan met de plangrens wat betreft het perceel Hoofdstraat 14. Dit omdat een gedeelte van zijn perceel buiten het plangebied valt. Hiertoe heeft inspreker verzocht om de plangrens te wijzigen zodat het gehele perceel binnen het plangebied Voorthuizen-West valt.</p> <p>In de 'Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Voorthuizen-West"' is als gemeentelijke reactie aangegeven dat de plangrens in het voorontwerp niet correct is getrokken. De plangrens is hierop aangepast. Het gehele perceel aan de Hoofdstraat 14, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 5268, ligt nu in het plangebied Voorthuizen-West. Het zuidelijke perceel, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 4536, valt buiten het plangebied en behoudt daarmee de vigerende agrarische bestemming.</p> <p>In het vast te stellen plan heeft het perceel Hoofdstraat 14 de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen - 1' en 'Agrarisch'.</p> <p>De reactie leidt tot een wijziging.</p>	

6.	De heer J. Bos Roelenengweg 72 3781 BC Voorthuizen <i>namens mevrouw K. Bos-van de Kemp, mevrouw H. van der Sloot-van de Kemp en mevrouw J. Schreuder-van de Kemp</i>	Datum ontvangst: 14 december 2010 Registratienummer: 481647 Datum dagtekening: 8 december 2010
a.	<p><i>Zienswijze:</i> Het bevreemdt de indiener van de zienswijze dat de bestemming van drie percelen (kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummers 3008, 3009 en 3010) aan de Buurtweg, naast nummer 1 en tegenover nummer 10, in het ontwerp is gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch'. Verzocht wordt om deze percelen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin' te geven, zoals in het voorontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West" destijds was opgenomen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> a. Het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" is een plan dat in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen is opgestart. Het betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West" is aan de betreffende percelen ten noorden van de Hoofdstraat 49 tot en met 55 (kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummers 3008, 3009 en 3010) ten onrechte de bestemmingen 'Wonen - 1' (zonder bouwblok) en 'Tuin' toegekend. Geconstateerd is dat (naar aanleiding van een inspraakreactie) dit niet overeenkomt met het agrarische gebruik van deze percelen op dit moment. Daarom hebben de percelen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' gekregen.</p> <p>De betreffende percelen ten noorden van de Hoofdstraat 49 tot en met 55 (kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummers 3008, 3009 en 3010) hebben binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1971" de bestemming 'Agrarische doeleinden I' (zonder bouwvlak). Doordat de percelen agrarisch in gebruik zijn, handhaven we hier de bestemming 'Agrarisch' zoals deze ook is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Voorthuizen-West". Om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken is een separate procedure noodzakelijk. Het feit dat er in het verleden voor deze drie percelen een positieve quickscan is geweest doet aan het voorgaande niet af.</p> <p>De reactie leidt niet tot een wijziging.</p>	
7.	De Jager Makelaardij O.G. De heer H.O. de Jager Hoofdstraat 55 3781 AB Voorthuizen <i>namens de heer en mevrouw Lodeweges, Ferdinand Bolstraat 16, 3781 XA Voorthuizen</i>	Datum ontvangst: 16 december 2010 Registratienummer: 481947 Datum dagtekening: 16 december 2010
a.	<p><i>Zienswijze:</i> a. Indiener van de zienswijze geeft aan dat de inspraakreactie slechts gedeeltelijk gehonoreerd is in het ontwerpbestemmingsplan. De strook grond is aangekocht met de bedoeling hier in de toekomst een garage of carport op te bouwen. Binnen de bestemming 'Tuin' is dit niet mogelijk.</p> <p>Destijds is navraag bij het servicepunt BWL gedaan en gebleken dat het mogelijk zou zijn om op grond van het oude (vigerende) bestemmingsplan een carport of garage te bouwen als deze strook zou worden bijgekocht. Dat is nu niet meer mogelijk. Daarom wordt verzocht om op deze strook de woon-bestemming te leggen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> a. Ingevolge het vigerende plan (de gedeeltelijke herziening Ferdinand Bolstraat van het bestemmingsplan "Voorthuizen") mogen op de gronden met de bestemming 'Voor- en zijtuinen' geen gebouwen worden opgericht, behoudens de krachtens artikel 2.1 van het bestemmingsplan "Voorthuizen" toegelaten bijgebouwen en uitbouwen. De bijgebouwen mogen een oppervlakte hebben van ten hoogste 15% van de oppervlakte van het perceel waarop het</p>	

<p>eengezinshuis, waarbij zij behoren, is gebouwd. De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer dan 45 m² bedragen (artikel 2.1, tweede lid van het bestemmingsplan "Voorthuizen"). In het derde lid wordt dan vervolgens onder meer aangegeven dat de bijgebouwen ook zonodig gebouwd mogen worden buiten de bouwstrook op tot 'Achtererven' en 'Voor- en zijtuinen' bestemde grond, mits op ten minste vijf meter achter de verlengde voorgevel van het eengezinshuis.</p> <p>Gelet op het feit dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet beperkt mogen worden door het actualiseringsplan "Voorthuizen-West" zullen wij de betreffende strook wijzigen. In het vast te stellen bestemmingplan krijgt de strook de bestemming 'Wonen - 1', zonder bouwvlak.</p> <p>De reactie leidt tot een wijziging.</p>
--

8.	De heer N. van Maanen Hoofdstraat 124 3781 AJ Voorthuizen	Datum ontvangst: 16 december 2010 Registratienummer: 482137 Datum dagtekening: 16 december 2010
a.	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Indiener wil graag op de grond gelegen achter het perceel Hoofdstraat 124 en 128 de mogelijkheid krijgen om aldaar enkele seniorenwoningen te bouwen. Volgens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan geldt er nu de bestemming 'Wonen - 1' met de aanduiding 'tae'. Indien dit niet mogelijk is dan wil indiener graag een aanpassing in het bestemmingsplan die het wel mogelijk maakt.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Het bestemmingsplan "Voorthuizen-West" is een plan dat in het kader van de actualisering van alle bestemmingsplannen is opgestart. Het betreft een conserverend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Aan het verzoek om achter de bestaande woningen op het perceel Hoofdstraat 124, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 3071, seniorenwoningen te realiseren kan dan ook in dit bestemmingsplan geen medewerking worden verleend. Dit geldt eveneens voor de realisatie van seniorenwoningen op de naastgelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummers 4164 en 4165. Er rust op het achtergelegen gedeelte immers geen bouwvlak om hier (senioren)woningen te realiseren. Voor een dergelijk verzoek zal een separate procedure noodzakelijk zijn. De weg om verruiming van de huidige planologische mogelijkheden mogelijk te maken is via het indienen van een verzoek om quickscan, welke bij positieve beoordeling kan volgen in een verzoek om bestemmingsplanherziening.</p> <p>De reactie leidt niet tot een wijziging.</p>	

9.	Schreuder Adviseurs Postbus 195 3880 AD Putten <i>namens de heer L. Brons, Hoofdstraat 110, 3781 AJ Voorthuizen</i>	Datum ontvangst: 16 december 2010 (per fax) Registratienummer: 481922 Datum dagtekening: 16 december 2010
a.	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>De indiener van de zienswijze verzoekt om een nadere toelichting van de aanduiding 'sc-1'. Hierbij wil hij weten wat er uitgeoefend mag worden binnen de aanduiding 'sc-1' en wat er niet mag worden uitgeoefend wanneer de aanduiding niet op de verbeelding is opgenomen.</p> <p>b.</p> <p>Onduidelijk is voor indiener welke planologische afweging aan het onthouden van de baliefunctie ten grondslag ligt. Niet valt in te zien waarom detailhandel wel gewenst is en het leveren van diensten niet. De ruimtelijke uitstraling zal door het toekennen van deze bestemming in het geheel niet of uitsluitend positief wijziging. Een inperking van de gebruiksmogelijkheden van het gebouw op deze wijze heeft geen enkel nut en geeft uitsluitend een onnodige beperking aan het perceel.</p> <p>Hier komt nog bij dat er binnen de huidige bestemming ook wonen tot de mogelijkheden behoort en in artikel 14.5 binnen de woonbestemming economische diensten niet zijn uitgesloten. Verzocht wordt de bestemming 'Dienstverlening' mogelijk te maken op het perceel.</p>	

a.	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Op het perceel Hoofdstraat 110-112 is ingevolge het ontwerpbestemmingsplan “Voorthuizen-West” onder meer de aanduiding ‘sc-1’ (specifieke vorm van centrum-detailhandel en horeca) weergegeven. In artikel 5.5, lid 5 van het ontwerpbestemmingsplan “Voorthuizen-West” staat aangegeven dat voorzover detailhandel dan wel horeca niet expliciet zijn uitgesloten, deze functies alleen zijn toegestaan op de begane grond, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum-detailhandel en horeca’, want daar zijn deze functies tevens op de verdieping toegestaan. Dit betekent dat detailhandel zowel op de begane grond als op de verdieping is toegestaan, aangezien detailhandel hier niet expliciet is uitgesloten. Aangezien de regels helder zijn is hier verder niet op ingegaan in de toelichting.</p> <p>Indien deze aanduiding niet zou zijn opgenomen op de verbeelding dan betekent dit dat de functie detailhandel alleen op de begane grond is toegestaan. Door de aanduiding ‘sc-1’ mag nu ook op de verdieping detailhandel plaatsvinden.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan “Voorthuizen” heeft het perceel Hoofdstraat 110/112 de bestemmingen ‘Eengezinshuizen’ en ‘Winkels toegestaan’. Door de aanduiding ‘sc-1’ op te nemen op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan “Voorthuizen-West” is daarmee aangesloten bij hetgeen nu is toegestaan ingevolge het bestemmingsplan “Voorthuizen”.</p>
b.	<p>De aanduiding ‘(-dv)’ zal in het vast te stellen bestemmingsplan “Voorthuizen-West” van de verbeelding verwijderd worden. Dit betekent dat daarmee er op het perceel Hoofdstraat 110/112 ook dienstverlening is toegestaan. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dienstverlening namelijk acceptabel op deze locatie.</p> <p>Daarnaast merken we op dat de aanduiding ‘wonen’ alleen op het bouwvlak is gelegen in het vast te stellen bestemmingsplan. Dit is overeenkomstig de standaardwijze van bestemmen.</p> <p>De reactie leidt tot een wijziging.</p>

10.	<p>Hekkelman Advocaten & Notarissen E.T. de Jong Postbus 3155 6802 DD Arnhem <i>namens de heer J.E. de Witte, Apeldoornsestraat 36, 3781 PN Voorthuizen</i></p>	<p>Datum ontvangst: 16 december 2010 (per fax) Registratienummer: 481926 Datum dagtekening: 16 december 2010</p>
a.	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>Op basis van het ontwerpbestemmingsplan “Voorthuizen-West” geldt er een maximale hoogte van acht meter voor de bedrijfspanden op de percelen Noordersingel 90a en 100a. Het huidige planologische regime kent echter een grotere hoogte, namelijk 10 meter. Verzocht wordt de huidige planologische mogelijkheden op het perceel Noordersingel 90a en 100a niet te beperken.</p>	
b.	<p>Het perceel ten zuiden van het bedrijfspand Noordersingel 100a heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Tuin’ gekregen. Met deze bestemming kan de indiener van de zienswijze zich niet verenigen. Verzocht wordt om dit deel van het perceel conform het thans bestaande feitelijke gebruik ook een bedrijfsbestemming te geven.</p>	
c.	<p>Indien de bestemming ‘Tuin’ gehandhaafd blijft, verzoekt indiener van de zienswijze om de bestemming in die zin te wijzigen dat binnen de bestemming tevens ruimte wordt geboden voor het aanleggen van enkele parkeerplaatsen.</p>	
a.	<p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>Volgens artikel 2.7 van het vigerende bestemmingsplan “Voorthuizen” mag de goothoogte van de gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken niet meer dan 6,5 meter bedragen (bij de bestemming ‘Verzorgende bedrijven’). Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan “Voorthuizen” opgenomen dat burgemeester en wethouders hiervan vrijstelling kunnen verlenen tot ten hoogste 9,5 meter (artikel 2.7, lid 3). Een maximale hoogte is echter niet opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>De goothoogte van het vigerende bestemmingsplan is naar boven toe afgerond tot 7 meter in</p>	

	<p>het ontwerpbestemmingsplan. Bij bedrijfsgebouwen wordt de totale hoogte dan 1 meter boven deze 7 meter gesteld en komt daarbij op 8 meter. De planologische mogelijkheden worden derhalve niet ingeperkt. Het feit dat er in het vigerende bestemmingsplan “Voorthuizen” voor het college een bevoegdheid is opgenomen om een vrijstelling te verlenen tot een goothoogte van 9,5 meter maakt het voorgaande niet anders. Immers van deze vrijstellingsbepaling is hier geen gebruik gemaakt. De bestaande bebouwing past qua hoogte binnen de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte.</p>
b.	<p>De bestemming van het betreffende perceel is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan “Voorthuizen”. Doordat het een conserverend plan betreft wensen wij geen planologische ontwikkelingen mogelijk te maken. Het perceel mag derhalve dan ook alleen als achtertuin worden gebruikt. Bedrijfsmatige activiteiten zijn nu niet toegestaan, en deze willen wij ook niet mogelijk maken. De gronden behouden derhalve de bestemming ‘Tuin’, omdat de gronden niet bij een woning behoren en daarmee de bestemming ‘Tuin’ het meeste aansluit bij de huidige bestemming ‘Achtertuinen’.</p>
c.	<p>Het is mogelijk om in een tuinbestemming verharding te realiseren. Ook is het mogelijk om binnen een tuinbestemming te parkeren. Hiervoor is het niet nodig om de regels te wijzigen.</p>
	<p>De reactie leidt niet tot een wijziging.</p>