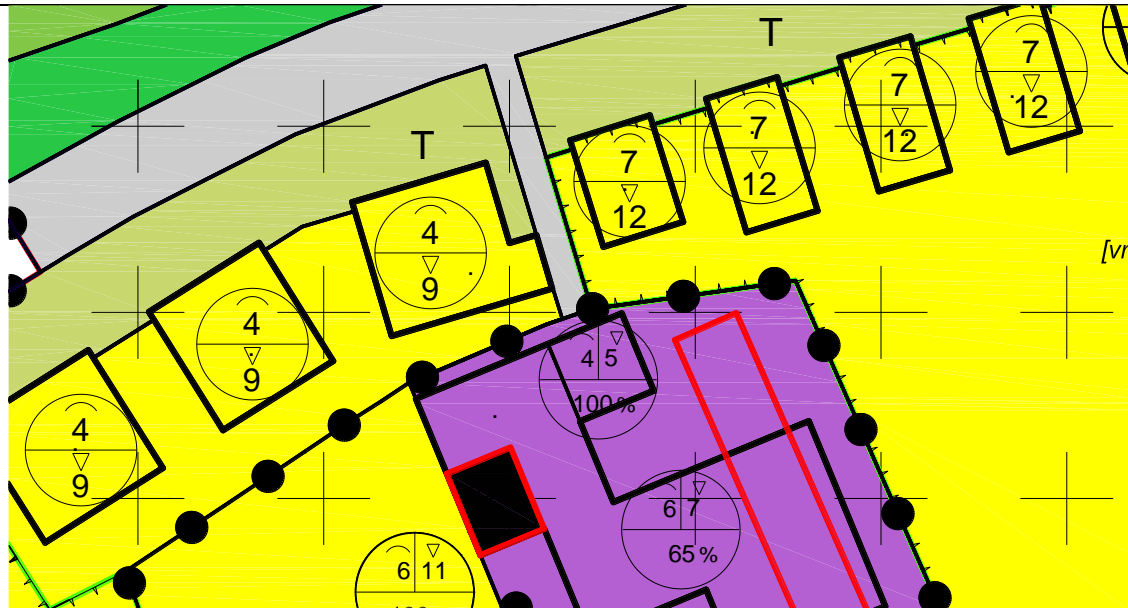


Nota Zienswijzen bestemmingsplan Apeldoornsestraat IX

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.	<p><i>Zienswijze:</i></p> <p>De woonkwaliteit aan de Roelenengweg daalt door ontnemen (zon)licht, verminderen uitzicht en inperking persoonlijke levenssfeer.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hieronder is een uitsnede van het bestemmingsplan "Voorthuizen-Oost" opgenomen. In het rood zijn de bouwvlakken uit het plan "Apeldoornsestraat IX" ingetekend.</p>		



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 achtereindtuinen van bestaande woningen. Voor een goede overgang en om de privacy van de bestaande woningen te waarborgen is ervoor gekozen om alleen zij- en achtereindtuinen 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.

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

2.	J. de Jong Roelenengweg 48 3781 BB VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	03-06-2015 30-05-2015 632270
<p><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 sluijperverkeer tussen de Apeldoornsestraat en de Roelenengweg.</p> <p><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).</p>  <p>Het pad is ongeschikt voor sluijperverkeer. 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.</p>			

<p>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.</p> <p>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.</p> <p><i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>
--

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