

## **Nota Zienswijzen** **Bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”**

In 2016 is besloten de tweede ronde van actualisering van bestemmingsplannen te starten. In dat kader heeft het college het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” (nr. 1494) in voorbereiding. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch regime voor het plangebied Kootwijkerbroek en Stroe (kernen).

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn 10 zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Van den Brink Bouwkunde De heer T. van den Brink Namens de eigenaar/het bedrijf van het perceel: Essenerweg 80  Essenerweg 20 3774 CC Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 16 december 2020 Datum dagtekening: 15 december 2020 Registratienummer: 1155442
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>Er is in het ontwerpbestemmingsplan een regeling toegevoegd waarbij afwijkingen zijn vastgelegd op de regel minimaal 5 meter vanaf de erfgrrens te moeten bouwen met bedrijfsgebouwen. Deze regeling is niet ingetekend op het gehele perceel met de huisnummers 76-78-80 aan de Essenerweg in Kootwijkerbroek. Hierdoor worden de bouw mogelijkheden daar sterk ingeperkt.</p> <p>Gevraagd wordt om de ontheffing voor dat hele gebied toe te passen. Zo niet dan wordt gevraagd om de regeling in het geheel niet op te nemen in het bestemmingsplan zodat bouw mogelijkheden op dit bestemmingsvlak ongewijzigd blijven.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>Binnen het vigerende bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe-Kootwijk” is aan de percelen Essenerweg 76, 78 en 80 de bestemming ‘Bedrijventerrein’ toegekend. In dat plan is voor het bouwen van gebouwen onder meer het volgende opgenomen in de regels: ‘<i>c. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afstand tot zijdelingse perceelsgrens’, want daar geldt geen minimale afstand</i>’ (artikel 5.2.1 onder c).</p> <p>Wij hebben bij de actualisatie nu geconstateerd dat hier de afstand van gebouwen minder dan 5 m bedraagt ten opzichte van de perceelsgrens. Daarom hebben we hier op die gebouwen die niet voldoen aan die afstand van 5 meter de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afstand tot zijdelingse perceelsgrens’ toegepast. Indien we die aanduiding niet zouden</p>		

opnemen, zouden de gebouwen die binnen die afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens gelegen zijn niet toegestaan zijn.

Wij gaan niet zover dat we de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afstand tot zijdelingse perceelsgrens' leggen op de gehele strook van 5 meter vanaf een perceelsgrens. Het doel van de bepaling is de bereikbaarheid van objecten voor de hulpdiensten (met name de brandweer). Daarmee mag de onderlinge afstand van een bedrijfsgebouw tot een zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 meter bedragen (Notitie Proactie Gemeentebrandweer Barneveld). Om dan vervolgens zo'n gehele strook vol te kunnen bouwen is vanuit brandveiligheid niet aanvaardbaar. Daarom is een afwijking vereist indien er binnen die strook bebouwing gewenst is. Het bevoegd gezag kan afwijken van die specifieke bepaling mits de bereikbaarheid van de bebouwing voor hulpdiensten voldoende is gewaarborgd. Die afwijking is opgenomen in artikel 6.4, derde lid van het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe". Op deze locatie is de bereikbaarheid voldoende gegarandeerd.

#### *Conclusie*

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

2.	Adromi B.V. J. Wildschut Namens de eigenaar van het perceel: Wesselseweg 125/132  Reeweg 146 3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht	Datum ontvangst: 18 december 2020 Datum dagtekening: 18 december 2020 Registratienummer: 1155673
----	--	--

#### *a. Zienswijze*

In de zienswijze wordt aangegeven dat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in een regeling die onvoldoende recht doet aan de niet wederrechtelijke situatie voor het perceel Wesselseweg 125. Het perceel is in gebruik als (vrachtwagen)parkeerterrein en is ook als zodanig bestemd. Er is een bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlak van 121 m<sup>2</sup>. Dit alles is ook als zodanig bestemd.

Recent is er een vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning of het bedrijfsgebouw.

#### *Gemeentelijke reactie*

In de afgelopen jaren is het geldende bestemmingsplan voor dit perceel een aantal keren geactualiseerd, waarbij het tot het voorontwerpplan "Kootwijkerbroek-Stroe" binnen het de bestemmingsplannen voor het buitengebied viel. Vanwege de ontwikkeling van de kern Kootwijkerbroek is er voor de huidige actualisering gekozen om de komgrens in het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" te vergroten voor de kern Kootwijkerbroek. Met deze reden is het bedrijfsperceel naast Wesselseweg 125 binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" komen te liggen.

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" was oorspronkelijk niet opgenomen dat op deze locatie een woning kon worden gebouwd. Er is vorig jaar een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een bedrijfswoning. De vergunde woning is inmiddels onherroepelijk en wordt verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Vanwege een andere systematiek voor het opnemen van de toegestane bebouwing wordt de oppervlakte van de toegestane bebouwing in een percentage opgenomen. De toegestane 121 m<sup>2</sup> wordt dus omgezet in een %. Dit percentage (4%) is gebaseerd op het oppervlak van het

bestemmingsvlak waaraan de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch' is toegekend. Er is daarvoor ook een bouwvlak opgenomen.

*Conclusie*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*b. Zienswijze*

Daarnaast is aangegeven dat het bedrijfsgebouw op een kortere afstand dan 5 meter is gesitueerd vanaf de zijdelingse perceelsgrens. Dit wordt nu niet toegelaten door artikel 5.2.1 onder h van het ontwerpbestemmingsplan.

*Gemeentelijke reactie*

Geconstateerd is dat het gebouw ondanks de sloopmelding nog aanwezig is. Voor de verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording bij zienswijze 1a.

*Conclusie*

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

*c. Zienswijze*

Er is voorzien in een strook langs de voorzijde van het terrein met een tuinbestemming. Feitelijk is er geen tuin of groen aanwezig. Er is een hekwerk met poorten aanwezig langs de Wesselseweg en langs dit hekwerk groeit enig gras. De breedte van deze strook is niet meer dan 0,5 meter. Het verzoek is om de correcte afmetingen van het parkeerterrein te bestemmen.

*Gemeentelijke reactie*

De genoemde strook -waaraan in het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" de bestemming 'Tuin' is toegekend- komt overeen met de strook waaraan in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" de bestemming 'Groen' is toegekend. De begrenzing is één op één overgenomen. Daar waar in het buitengebied dergelijke stroken een groenbestemming krijgen is de systematiek binnen de kernen om aan dergelijke stroken de bestemming 'Tuin' toe kennen. Wij zien dan ook geen redenen om het gevraagde aan te passen.

*Conclusie*

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

*d. Zienswijze*

De indiener van de zienswijze geeft aan dat er een transformatorhuisje langs de Wesselseweg is gelegen (met een tuin- en bedrijfsbestemming). Dit transformatorhuisje is niet correct bestemd, aldus de indiener van de zienswijze.

*Gemeentelijke reactie*

Op de onderstaande foto is het genoemde transformatorhuisje afgebeeld binnen de rode cirkel.



De oppervlakte van deze nutsvoorziening ten behoeve van de elektriciteitsvoorziening is kleiner dan 15 m<sup>2</sup>, namelijk ruim 2,5 m<sup>2</sup>. Met deze oppervlakte is deze nutsvoorziening vergunningvrij volgens artikel 2, onderdeel 18 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit wordt niet op een verbeelding aangeduid.

*Conclusie*

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

3.	De directeur van het bedrijf aan: Koningsweg 29 3886 KC Garderen	Datum ontvangst: 16 december 2020 Datum dagtekening: 22 december 2020 Registratienummer: 1155900
----	--	--

*a. Zienswijze*

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij op 2 februari 2019 een principeverzoek heeft ingediend voor een woningbouwplan aan de noordzijde van Stroe, bekend onder de naam "Ericaweg 22". In 2019 is op het vooroverlegverzoek door de gemeente positief gereageerd op dat woningbouwplan. Sinds december 2020 is de voorgenomen ontwikkeling aangemerkt als project en wordt het project samen met de gemeente vormgegeven.

De locatie is opgenomen in de "Ruimtelijke visie Stroe" en dat is positief, aldus de indiener van de zienswijze. Wat echter opvalt is dat op de schetsmatige invulling een onderscheid is gemaakt tussen bebouwing, water en groen. Die invulling komt niet overeen met het in 2019 ingediende initiatief. Het verzoek is om het gebied aan te passen naar mogelijke woningbouw invulling. De visie zou nu al een beperking opleggen of in ieder geval suggereren.

De indiener van de zienswijze had graag gezien dat hij als ontwikkelaar en initiatiefnemer voor de woningbouw door de gemeente om input was gevraagd.

*Gemeentelijke reactie*

Als eerste merken we op dat het vooroverlegverzoek in 2019 geen formeel besluit betrof, genomen door burgemeester en wethouders of de gemeenteraad. De uitkomst van het vooroverleg is bij brief van 21 juni 2019 aan de indiener van de zienswijze medegedeeld. Vervolgens is er op 10 september 2019 een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een woningbouwplan op de percelen rond Ericaweg 22 en eind vorig jaar is het gebied dus als project aangemerkt en wordt het inderdaad samen met de gemeente vormgegeven.

De "Ruimtelijke visie Stroe" is tot stand gekomen met onder meer input van Plaatselijk Belang Stroe, Wijkplatform Stroe en een vertegenwoordiger van Bedrijven (SOG). De indiener van de zienswijze is niet afzonderlijk benaderd over de op te stellen visie en/of om input te leveren op de visie. De opgestelde visie heeft eerder ook in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, van 26 juni t/m 23 juli 2020 (in de vorm

zoals nu ook in het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen). Er zijn bij de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan toen ten aanzien van de “Ruimtelijke visie Stroe” geen inspraakreacties ingediend.

Voor de te ontwikkelen locatie is in de visie (p. 15) opgenomen dat vanuit milieuhinder aspecten voor de locatie voor wat betreft geluid- en trillinghinder, afkomstig van het spoor en ook de A1, onderzoek gericht op het realiseren van een goed woon- en leefklimaat moet plaatsvinden. Het is ruimtelijk gezien passend om de locatie in tweeën op te splitsen: een noordelijk en een zuidelijk deel. In de visie is aangegeven dat het noordelijke deel een overgangsgebied is tussen snelweg/spoor en de gevoelige bestemmingen. Deze is te gebruiken voor een goede landschappelijke inpassing (naar het spoor en bedrijvigheid), met de hinderbuffer, in combinatie met andere (groene) onbebouwde functies. De schaapskooi en het oude boeren erf worden dan geïntegreerd in deze zone. Het zuidelijke gedeelte is dan in te vullen met woningbouw die een mooie dorpsrand vormt en waarbij ook ruimte is voor het zuidelijke boerenerf met een nieuwe groene verblijfsruimte als schakel naar het bestaande woongebied. Dit kan wat ons betreft vorm krijgen in een nieuwe gedaante, te weten: het oude boerenerf terug laten komen om daarmee een dorpse opbouw te krijgen. Dit wordt bij de uitwerking van de visie door stedenbouw nader bekeken.

Het gebied dat gearceerd is als ‘onderzoeksgebied woningen’ is ook gelegen onder de het gedeelte dat is aangeduid met ‘Nieuwe groene gebieden’. De begrenzing van dit nieuwe groen hoeft niet dusdanig als grens aangehouden te worden bij de nadere uitwerking. Er kan blijken dat een andere invulling van het onderzoeksgebied mogelijk is bij de nadere visie met het (stedenbouwkundig) plan. Het doel is om een gebied te ontwikkelen zodat er een goed woon- en leefklimaat is met een goed toekomstperspectief (duurzaamheid en ruim voldoende groen).

In de visie is expliciet aangegeven dat voor de ontwikkeling op deze locatie een nadere visie met een (stedenbouwkundig) plan noodzakelijk is. De visie sluit woningbouw op deze plek niet uit. Op de ‘kansenkaart’ is aangegeven welke kansen er mogelijk zijn: het onderzoeksgebied woningen, nieuwe groene gebieden zijn onder meer aangeduid op het gebied dat in ontwikkeling is bij de indiener van de zienswijze. Het is weergegeven als ‘kansen’, en daarmee is het niet een statisch document.

Dit laatste zorgt er voor dat er ruimte is om tot een andere indeling te komen waarbij rekening wordt gehouden met de beschreven uitgangspunten. Er moet een goed woon- en leefklimaat komen met ook voldoende groen, inclusief waterberging, in het plan. Dat vergt een nadere uitwerking én kan ertoe leiden dat hetgeen in de visie staat op een andere manier vorm wordt gegeven in de nadere visie. Aspecten vanuit milieuhinder moeten ertoe leiden dat er in het nieuwe plan een woonomgeving ontstaat die als prettig wordt ervaren. Dat de groensingel minder breed wordt uitgevoerd dan in de visie is weergegeven kan een resultaat zijn van de nadere visie en uit te voeren onderzoeken dat wordt uitgewerkt in een (stedenbouwkundig) plan.

Gelet hierop is er geen aanleiding de visie aan te passen. Er is ruimte om af te wijken nu er nog een nadere visie uitgewerkt moet worden.

Voor de definitieve planvorming van het gebied loopt een afzonderlijk planologisch traject.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de “Ruimtelijke visie Stroe” (incl. bijlagen) aan te passen.

4.	Oramba F. Bos Namens bedrijfsvoering het perceel: Veluweweg 62  Van Breugelplantsoen 83 3771 VN Barneveld	Datum ontvangst: 29 december 2020 Datum dagtekening: 29 december 2020 Registratienummer: 1156246
----	---	--

a. *Zienswijze*

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de bedrijfsvoering van autobedrijf/touringcarbedrijf aan de Veluweweg 62 in Kootwijkerbroek zich niet volledig kan verenigen met de uitgangspunten van het ontwerpplan. Bij het vaststellen van de partiële herziening in 2012 is de ontsluiting van het bedrijf aan de Kosterijweg grotendeels bestemd als 'Tuin'. Deze ontsluiting bestaat al vanaf de oorsprong van het bedrijf en is noodzakelijk voor de bereikbaarheid van het achterterrein. Er wordt verzocht om de ontsluiting van het bedrijf aan de Kosterijweg her te bestemmen als 'Bedrijf – 2'.

Op de tekening, zoals die hieronder is weergegeven, is dit aangegeven met het nummer 1.



snede ontwerpplan 'Kootwijkerbroek - Stroe'



toelichting zienswijze

- 1 ontsluiting op Kosterijweg
- 2 bedrijfsgebruik woonbestemming
- 3 aansluiten bestemming op feitelijk gebruik

Afbeelding uit Nota zienswijze

### *Gemeentelijke reactie*

Op onderstaande foto is de uitrit/ontsluiting te zien.



Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn onder meer bestemd voor verharding, waaronder in- en uitritten en parkeervoorzieningen. Die bestemming is gelegen bij andere bestemmingen, waaronder ook 'Bedrijf – 2'. Er is standaard sprake van een tuinbestemming tussen het bedrijf en de weg. Het gebruik, uitrit c.q. ontsluiting van het betreffende bedrijf, is passend binnen de bestemming 'Tuin'. We zijn niet bereid de bestemming te wijzigen naar een bestemming 'Bedrijf – 2', omdat de bestemming 'Tuin' passend is voor zo'n ontsluiting.

### *Conclusie*

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

### *b. Zienswijze*

De kadastrale percelen Garderen, sectie G, nummers 4523 en 4525 zijn als sinds lange tijd in gebruik door de bedrijfsvoering. Het gebouw op perceel 4523 is destijds aangevraagd en vergund als bedrijfsgebouw en sindsdien immer als zodanig in gebruik geweest. Het lijkt volgens de indiener van de zienswijze alleszins verdedigbaar de bestemming van deze percelen aan te passen aan het feitelijke en legitieme gebruik.

Op de tekening, zoals die onder de zienswijze onder a is weergegeven, is die locatie aangegeven (met nummer 2).

### *Gemeentelijke reactie*

Voor het gebouw op het perceel 4523 is in 1988 een vergunning verleend. Dit ten behoeve van het uitbreiden van een bedrijfspand (nr. 341/1987).

Gelet op die verleende vergunning (voor trouwauto's en magazijnruimte) zal dit pand de bestemming 'Bedrijf – 2' krijgen (met een bouwvlak, met een goot- en bouwhoogte van 5 meter). Het terrein ervoor, dat nog bestemd is als 'Wonen-1', zal ook een bedrijfsbestemming krijgen aangezien dit in gebruik is als erf bij het bedrijf. Een bestemming 'Wonen-1' is niet passend.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*c. Zienswijze*

Het kadastrale perceel Garderen, sectie G, nummer 4474 was ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe-Kootwijk" nog gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012". Volgens de indiener van de zienswijze kan gelet daarop worden weerlegd waarom geen feitelijk passende bestemming is toegekend aan dit deel van het perceel. Nu het perceel aan het ontwerpplan "Kootwijkerbroek-Stroe" wordt toegevoegd zien cliënten redenen aanwezig om de bestemming ervan aan te laten sluiten op het feitelijke en bij de gemeente bekende gebruik. Verzocht wordt om het vlak 4474 tevens in te passen als 'Bedrijf', waarbij een bouwvlak niet noodzakelijk wordt geacht.

Op de tekening, zoals die onder de zienswijze onder a is weergegeven, is die locatie aangegeven (met nummer 3).

*Gemeentelijke reactie*

Deze zienswijze betreft een uitbreiding van de bedrijfsbestemming. Dit beschouwen we als een nieuwe ontwikkeling. Ontwikkelingen laten wij in beginsel buiten de procedure voor een actualiseringsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen moet er een separate planologische procedure worden doorlopen. Op deze stelregel maken wij alleen een uitzondering als:

1. de ontwikkeling concreet is uitgewerkt, goed gemotiveerd en volledig onderbouwd;
2. het een en ander is vastgelegd in een aparte rapportage (één boekwerk / map o.i.d.);
3. inspraak is geweest en op basis daarvan de verwachting is dat er niet veel bezwaar zal zijn.

Aan geen van deze uitzonderingen wordt voldaan. Er zal een afzonderlijk verzoek (vooronderzoek) ingediend moeten worden om de afweging te maken of we bereid zijn om deze wijziging door te voeren. Dit verloopt via een afzonderlijke procedure.

*Conclusie*

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

5.	De eigenaar van het perceel:  Wesselseweg 117 A 3774 RK Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 6 januari 2021 Datum dagtekening: 6 januari 2021 Registratienummer: 1156833
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij diverse percelen aan de Wesselseweg nabij nr. 125 in Kootwijkerbroek heeft aangekocht waarvan binnenkort de levering gaat plaatsvinden. Op één van die percelen (nr. 3335) ligt volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch'. Er staat een werkplaats van 121 m<sup>2</sup>. Dit gebouw mag onder voorwaarden vergroot worden (zoals vermeld in de bouwregels).</p> <p>In het ontwerpbestemmingsplan lijkt het erop dat er op het voornoemde perceel geen bedrijfsgebouw meer mag blijven staan en/of worden vergroot. Als dit zo is, moet dit als een zienswijze worden aangemerkt.</p> <p>Ambtelijk is al er contact geweest en is aangegeven dat met een ambtshalve wijziging het zal worden aangepast zodat het voornoemde bedrijfsgebouw mag blijven staan en eventueel vernieuwd en/of vergroot mag worden (zij het met het doorlopen van bepaalde procedures). Indien het wordt aangepast, dan zal de zienswijze worden ingetrokken.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>Aangezien de aanpassing pas rechtsgeldig wordt na vaststelling van het bestemmingsplan, wordt deze zienswijze als zienswijze afgehandeld. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 2a.</p>		



### Conclusie

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

6.	Van Westreenen A.P. Stam Namens de eigenaar van het perceel: Wesselseweg 132  Anthonie Fokkerstraat 1a 3772 MP Barneveld	Datum ontvangst: 6 januari 2021 Datum dagtekening: 6 januari 2021 Registratienummer: 1156777
----	--	--

#### a. Zienswijze

De indiener van de pro forma zienswijze geeft aan dat er sprake is van een concreet en ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan aan de Nachtegaalweg 17. Voor het woningbouwplan zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd, buurtparticipatie heeft plaatsgevonden, en ook is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Mede vanuit het oogpunt van proceseconomie wenst indiener van de zienswijze het woningbouwplan mee te laten lopen in het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe". Vanwege zorgvuldigheid is er meer tijd benodigd om de onderhavige zienswijze te complementeren en verzocht is om de zienswijze nader toe te lichten.



Afbeelding plangebied waar zienswijze betrekking op heeft

Nadat de pro forma zienswijze is ingediend en ontvangen op 6 januari 2021, is bij brief van 8 januari 2021 de indiener van de zienswijze in de gelegenheid gesteld om de zienswijze aan te vullen. Deze termijn bedroeg twee weken na de verzenddatum van de brief. Tot en met 22 januari 2021 kon de aanvulling worden ingediend. Er is vervolgens op 22 januari 2021 een aanvulling ingediend.

In de aanvulling van de zienswijze is aangegeven dat op 4 december 2020 de indiener van de zienswijze de raad heeft verzocht om het concrete woningbouwplan mee te nemen in de vaststelling van het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe". In de brief van 22 januari 2021 is aangegeven dat er sprake is van een concreet en ruimtelijk aanvaardbaar bouwplan. Onder meer is aangegeven dat de noodzakelijke onderzoeken zijn verricht en geen belemmeringen opleveren. Verder is het bouwplan met omwonenden besproken.

#### Gemeentelijke reactie

Er is op 3 april 2020 een principeverzoek ingediend om vijf vrijstaande woningen te realiseren aan de Nachtegaalweg, naast Nachtegaalweg 17, in Kootwijkerbroek. Er is een positief

principebesluit van het college. Echter er heeft tot op heden nog geen (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Vanaf 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021 lag het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" ter inzage. De brief van 4 december 2020 is pas ontvangen nadat het ontwerpplan al ter inzage lag. De aanvullingen (onderzoeken en onderbouwing) zijn pas ingediend nadat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" is afgelopen.

Ontwikkelingen laten wij in beginsel buiten de procedure voor een actualiseringsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen moet er een separate planologische procedure worden doorlopen. Op deze stelregel maken wij alleen een uitzondering als:

1. de ontwikkeling concreet is uitgewerkt, goed gemotiveerd en volledig onderbouwd;
2. het een en ander is vastgelegd in een aparte rapportage (één boekwerk / map o.i.d.);
3. inspraak is geweest en op basis daarvan de verwachting is dat er niet veel bezwaar zal zijn.

In dit geval is niet voldaan aan alle voorwaarden om als ontwikkeling mee te kunnen in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe". Er heeft geen inspraak plaatsgevonden over het woningbouwplan aan de Nachtegaalweg. Verder heeft er nog geen ontwerpplan ter inzage gelegen. Dat er overleg is geweest met omwonenden doet daar niet aan af. Het betreft een te grootschalige, nieuwe ontwikkeling die om deze redenen niet mee kan in dit actualiseringsplan. Bovendien zijn de rapportages (nog) niet beoordeeld en wordt niet aan onze randvoorwaarden voldaan. Verder zijn de benodigde verklaringen / overeenkomsten (met evt. waarborgsommen daaraan gekoppeld) nog niet opgesteld en ondertekend.

De ontwikkeling direct meenemen in een vast te stellen plan zonder dat er een (voor)ontwerp voor dit plan ter inzage heeft gelegen is niet de juiste weg om dit plan tot uitvoering te brengen. Het nu inbrengen van dit plan zorgt daarom voor een onwenselijke vertraging voor de vaststelling van het plan "Kootwijkerbroek-Stroe". We nemen het dan ook niet mee in het onderhavige bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe".

#### *Conclusie*

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

7.	De eigenaar van het perceel: Wesselseweg 117 A 3774 RK Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 7 januari 2021 Datum dagtekening: 7 januari 2021 Registratienummer: 1156832
----	--	--

#### *a. Zienswijze*

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij diverse percelen aan de Wesselseweg nabij nr. 125 in Kootwijkerbroek heeft aangekocht waarvan binnenkort de levering gaat plaatsvinden. Op één van die percelen (nr. 3335) ligt volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" de bestemming 'Bedrijf – Niet agrarisch'.

Op het perceel 3141 mag volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" een bedrijfswoning worden gebouwd. Voor die woning is op 30 oktober 2020 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning met een bijgebouw. Het lijkt er op dat in het ontwerpbestemmingsplan op het voornoemde perceel de betreffende woning niet gebouwd zou mogen worden. Als dat zo is, maakt de indiener hiertegen bezwaar.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de gemeentelijke beantwoording bij zienswijze 2a.

Er is inderdaad een omgevingsvergunning verleend op 30 oktober 2020 voor de bouw van een bedrijfswoning met bijgebouw. In het vast te stellen bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" wordt dit aangepast.

*Conclusie*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8.	TenneT TSO B.V. Mw. M. Calligaro Saltshof 2702 6604 GG Wijchen	Datum ontvangst: 7 januari 2021 Datum dagtekening: 7 januari 2021 Registratienummer: 1156815
----	---	--

*a. Zienswijze*

De indiener van de zienswijze is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van de hoogspanningsverbinding. Verzocht wordt om in artikel 22 'Leiding-Hoogspanning' de regels uit bijlage 1 van de zienswijze over te nemen. Hiermee wordt beter gewaarborgd dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie. In verband met de geldende beperkingen binnen de belemmerende strook is het noodzakelijk dat een overlegsituatie wordt gebracht tussen opdrachtgevers en/of uitvoerders van werken of werkzaamheden om hun plannen op haalbaarheid te toetsen.

*Gemeentelijke reactie*

Er is over de ingediende zienswijze overleg met TenneT geweest. De regels uit bijlage 1 van de zienswijze zijn voor een groot gedeelte overgenomen. De aanpassing is vervolgens voorgelegd aan TenneT en dat is akkoord bevonden. Artikel 22 'Leiding - Hoogspanning' is op basis daarvan aangepast.

*Conclusie*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*b. Zienswijze*

De belemmerende strook is op de verbeelding iets te ruim weergegeven. Ook in de toelichting is een te ruime belemmerende strook benoemd. De totale breedte van de belemmerende strook is 45 meter in plaats van 48 meter. Een te ruime belemmerende strook beperkt de gemeente onnodig bij het uitvoeren van werkzaamheden. De indiener van de zienswijze verzoekt om de afmetingen van de belemmerende strook aan te passen.

*Gemeentelijke reactie*

De belemmerende strook is op de verbeelding aangepast, naar 45 meter. De toelichting is eveneens aangepast hierop.

*Conclusie*

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*c. Zienswijze*

In artikel 3.1.1 Bro is voorgeschreven dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan, structuurplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. TenneT behartigt het beheer van de hoogspanningsverbindingen vanaf 110.000 Volt in opdracht van het Ministerie.

Verzocht wordt om vanaf nu TenneT TSO B.V. op te nemen in de procedure van vooroverleg ex artikel 3.1.1 lid 1 Bro, zodat TenneT vroegtijdig bij eventueel ingrijpende plannen worden betrokken en tijdig een reactie kunnen indienen. Tijdig kan TenneT dan beoordelen of de plannen (technisch) uitvoerbaar zijn.

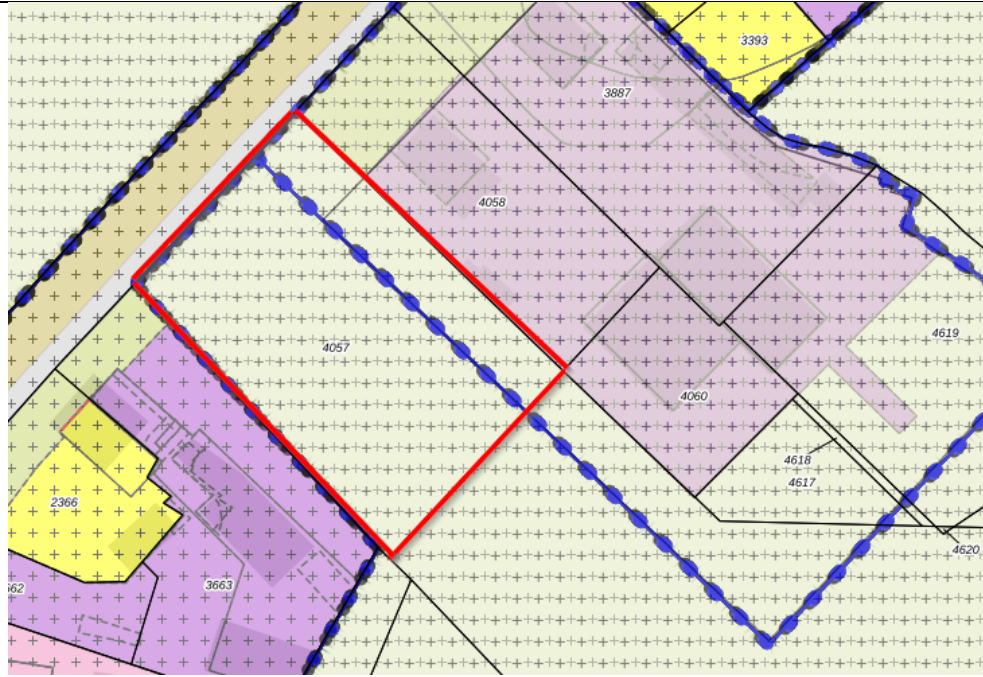
*Gemeentelijke reactie*

Wij zullen TenneT TSO B.V. opnemen als overlegpartner in de procedure van vooroverleg ex artikel 3.1.1 lid 1 Bro indien er plannen binnen de zone van de hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning') vallen. Per e-mail worden alle plannen gestuurd aan TenneT TSO B.V.

*Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het wijzigt wel onze procedure van vooroverleg (door TenneT TSO B.V als overlegpartner in de zin van artikel 3.1.1 lid 1 Bro aan te merken).

9.	H. v.d. Brink Namens de eigenaar van het perceel tussen de Veluweweg 106 en 114  Laageinderweg 16 3774 TD Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 6 januari 2021 Datum dagtekening: 11 januari 2021 Registratienummer: 1157022
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>Het verzoek is om het perceel tussen Veluweweg 106 en 114 een woonbestemming te geven, omdat er in dit bestemmingsplan op andere plaatsen ook percelen die in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" liggen zijn overgegaan naar het huidige bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe".</p> <p>Bij de vorige vaststelling is ook een zienswijze ingediend en toen is aangegeven dat dat in een aparte procedure moest gebeuren. Daarnaast is voor twee jaar terug op de naastgelegen percelen een bedrijfsbestemming gekomen. Daar is een zienswijze op ingediend omdat de indiener van de zienswijze van mening was dat dat de mogelijkheden voor een woning op het onderhavige perceel in de weg zou staan. Toen is door een medewerker van de gemeente aangegeven dat er genoeg ruimte en afstand is om een woning op dit perceel naast nummer 114 toe te voegen. Er is toen ook in dat bestemmingsvlak een gedeelte van de voormalige woonbestemming op dit perceel verdwenen. Dat zou niets uitmaken volgens de gemeente. Die strook is als agrarisch op het perceel gelegd terwijl het niets met de bestemming van nummer 114 te maken heeft.</p> <p>Verzocht wordt het kadastrale perceel met het nummer 4057 een woonbestemming te geven zodat dit een aanéngesloten lint is geworden. Doordat er ook andere percelen in het voorliggende plan worden ingebracht is de indiener van de zienswijze van mening dat dit op basis van het gelijkheidsbeginsel hier ook zou kunnen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>Op onderstaande afbeelding is het perceel (kadastraal bekend gemeente Garderen, sectie G, nummer 4507) weergegeven waar de indiener van de zienswijze een reactie over heeft ingediend:</p>		



Afbeelding: weergave bestemmingsplannen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding: luchtfoto

Hieruit volgt dat het perceel onbebouwd is (weiland). Het bewuste perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' binnen de bestemmingsplan "Buitengebied 2012" en de bestemming 'Agrarisch-Onbebouwd' binnen het bestemmingsplan "Veluweweg XV".

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State komt naar voren dat de raad in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de begrenzings van een bestemmingsplan. Met de begrenzing van het plangebied (kern Kootwijkerbroek) is aansluiting gezocht bij de grenzen van de kom. Wat betreft de kern Kootwijkerbroek is de plangrens "bepaald door de grenzen van het dorp". Zie onderstaande afbeelding:



*Afbeelding: uitsnede begrenzing plangebied*

De planbegrenzing van het actualiseringsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De gronden waar de zienswijze op gericht is hebben meer ruimtelijke samenhang met het buitengebied.

Op zichzelf staande agrarische gronden hebben we buiten de plangrenzen van het actualiseringsplan gelaten. Daarom is het agrarische perceel aan de Veluweweg tussen 106 en 114 bewust buiten de grenzen van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” gelaten. Daarin liggen overwegingen van planologische en methodische aard ten grondslag.

Ook al zouden de gronden binnen de bebouwde kom liggen, dan kan hier niet zomaar een nieuwe bestemming aan worden toegekend. Het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” is een conserverend plan. De geldende bestemmingen zijn overgenomen en vertaald conform de landelijk norm SVBP2012. Ontwikkelingen laten wij in beginsel buiten de plangrenzen van een actualiseringsplan. Voor ontwikkelingen moet er een separate planologische procedure worden doorlopen. Op deze stelregel maken wij alleen een uitzondering als:

1. de ontwikkeling concreet is uitgewerkt, goed gemotiveerd en volledig onderbouwd;
2. het een en ander is vastgelegd in een aparte rapportage (één boekwerk / map o.i.d.);
3. inspraak is geweest en op basis daarvan de verwachting is dat er niet veel bezwaar zal zijn.

Er is geen (formeel) verzoek voor functieverandering naar wonen bij het college ingediend. Het verzoek, zoals vermeld in de zienswijze, om het perceel een woonbestemming te geven in dit actualiseringsplan voldoet daar niet aan. De indiener zal een afzonderlijk verzoek moeten indienen om te laten onderzoeken of het gewenst is om het perceel een andere bestemming te geven. Nieuwe ontwikkeling voor een woning te realiseren in de toekomst nemen we niet mee in het actualiseringsplan.

*Conclusie*

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

10.	Bylaer advies- en tekenbureau A. Kleijer Namens de eigenaren/bewoners van Veluweweg 42  Archimedesstraat 8 3772 CP Barneveld	Datum ontvangst: 5 januari 2021 Datum dagtekening: 5 januari 2021 Registratienummer: 1
-----	--	--

*a. Zienswijze*

De zienswijze ziet op het perceel Veluweweg 27 en 27A in Kootwijkerbroek. Het perceel ligt nu in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012", met de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak is aanzienlijk veranderd. Het bouwvlak heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" een oppervlakte van circa 2.257 m<sup>2</sup>. Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2012" heeft een oppervlakte van circa 1.359 m<sup>2</sup>.

*Gemeentelijke reactie*

Een aantal locaties die liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" zijn in het actualiseringsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" aan de kern toegevoegd. Hiermee zijn de regels van de kern van toepassing. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is het bouwvlak in de meeste situaties hetzelfde als ook het bestemmingsvlak. In die regels is een expliciete bepaling opgenomen dat bij vervangende nieuwbouw de woning gebouwd dient te worden ter plaatse van de bestaande woning. De vertaling van een locatie vanuit buitengebied naar regels van de kern heeft tot gevolg dat een passend bouwvlak om de bestaande woning wordt gelegd. Dat heeft tot gevolg voor Veluweweg 27 en 27A dat er een bouwvlak om de hoofdbebouwing (woning) is gelegd. In de kern wordt immers een andere manier van tekenen gevolgd. Vandaar dat het bouwvlak kleiner is.

*Conclusie*

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

*b. Zienswijze*

Er zijn een aantal bijgebouwen vergund. In de zienswijze wordt aangegeven dat de bijgebouwen een gezamenlijke oppervlakte hebben van 405,2 m<sup>2</sup>. In artikel 19.2.2, onder d van de planregels is opgenomen dat de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 20 % van het bouwperceel met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

Niet duidelijk is of dit voorschrift geldt voor het gehele bouwvlak waar zowel Veluweweg 25, 25A, 27 en 27A onder vallen. Of dat het geldt voor het perceel afzonderlijk van Veluweweg 27 en 27A. Verzocht wordt om de verkregen rechten van 405 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op te laten nemen op de verbeelding voor het perceel aan de Veluweweg 27 en 27A.

*Gemeentelijke reactie*

In het ontwerpbestemmingsplan is een bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen voor Veluweweg 27/27A. Planologisch is er één woning toegestaan. Voor bijbehorende bouwwerken is een regeling opgenomen waarbij de toegelaten oppervlakte is gekoppeld aan de omvang het bouwperceel met een maximum van 150 m<sup>2</sup>.

In het bestemmingsplan wordt onder 'bouwperceel' het volgende verstaan: *een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten* (artikel 1.31 van het ontwerpbestemmingsplan). De

bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin' horen beiden bij het bouwperceel. Bij het bepalen van het bouwperceel telt Veluweweg 25 en 25A niet mee en gaat het enkel om Veluweweg 27/27A.

In dit geval is er bij Veluweweg 27/27A niet meer dan 150 m<sup>2</sup> met een vergunning gerealiseerd op het bouwperceel. Zo zijn voor de loods en schuur die op het achtererf aanwezig zijn, geen vergunningen verleend. Voor het bouwen van een kippenschuur gebouwd (5 x 20 m) is in 1959 een bouwvergunning verleend. Die schuur staat echter niet bij Veluweweg 27/27A en telt niet mee bij Veluweweg 27/27A.



Afbeelding: Veluweweg 27/27A, luchtfoto met bestemmingsplan als ondergrond



Afbeelding: met groene pijlen zijn schuur en loods op achtererf gebied aangeduid

#### Conclusie

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



*c. Zienswijze*

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij al enige tijd met de gemeente bezig is om voor de locatie Veluweweg 27 en 27A een ontwikkeling door te maken van een vrijstaande woning naar twee-onder-1-kap woningen. Medio januari 2021 zal een aangepast plan worden gestuurd aan de gemeente. Verzocht wordt om de aangepaste verbeelding die daarbij hoort mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe".

*Gemeentelijke reactie*

Er is in oktober 2019 een vooronderzoek ingediend waarin onderzocht is om op het perceel Veluweweg 27 twee vrijstaande woningen te realiseren. Nadat is aangegeven dat het niet wenselijk is om op deze locatie twee vrijstaande woningen te realiseren, is vervolgens in 2020 een nieuw vooronderzoek ingediend. Dit omdat er mogelijkheden zijn om een woongebouw (in de vorm van een twee-onder-1-kap woning) te realiseren.

Het (aangepaste) vooronderzoek is ingediend nadat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" is afgelopen. Zo is er op 22 januari 2021 een (aangepast) vooronderzoek ingediend om een woongebouw met bijgebouwen te realiseren aan de Veluweweg 27 en 27A. Op korte termijn volgt er een ambtelijke beoordeling. Een positief principebesluit van het college is er niet. Er heeft van dat plan geen (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Ontwikkelingen laten wij in beginsel buiten de procedure voor een actualiseringsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen moet er een separate planologische procedure worden doorlopen. Op deze stelregel maken wij alleen een uitzondering als:

1. de ontwikkeling concreet is uitgewerkt, goed gemotiveerd en volledig onderbouwd;
2. het een en ander is vastgelegd in een aparte rapportage (één boekwerk / map o.i.d.);
3. inspraak is geweest en op basis daarvan de verwachting is dat er niet veel bezwaar zal zijn.

In dit geval is niet voldaan aan alle voorwaarden om als ontwikkeling mee te kunnen in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe". Er heeft geen inspraak plaatsgevonden over het woningbouwplan aan de Veluweweg. Verder heeft er nog geen ontwerpplan ter inzage gelegen. Het betreft een nieuwe ontwikkeling die om deze redenen niet mee kan in dit actualiseringsplan.

*Conclusie*

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