

Bestemmingsplan  
Hoofdstraat XXIII

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

## TOELICHTING

Inhoud:

Hoofdstuk I	Aanleiding en beschrijving
Hoofdstuk II	Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk III	Gevoerd overleg

## HOOFDSTUK I AANLEIDING EN BESCHRIJVING

### 1. Ligging en omvang van het plangebied.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel gelegen aan de Hoofdstraat tussen 40 en 46 te Voorthuizen.

### 2. Bestemming volgens het geldend bestemmingsplan Buitengebied 1971.

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 1971 en heeft de bestemming Agrarisch gebied.

### 3. Aanleiding.

Er is een verzoek om medewerking voor een bestemmingswijziging ingediend ten behoeve van de bouw van een dubbele (senioren)woning op het onderhavige perceel aan de Hoofdstraat.

Voor het betreffende perceel is een bouwplan ontwikkeld, waarbij wordt voldaan aan de eisen van beeldkwaliteit en stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden voor de invulling met woonbebouwing van betreffende inbreidingslocatie. Uitgangspunt is geweest dat de woning Hoofdstraat 44 een voortuin van tenminste 10 meter diep zal krijgen. Deze diepte zal zowel de privacy van de woning Hoofdstraat 44 als die van de geplande woning voldoende waarborgen.

### 4. Aard en beschrijving van het plan.

Ter plaatse geldt nog het bestemmingsplan Buitengebied 1971, terwijl het perceel buiten het bestemmingsplan Buitengebied 1983 is gehouden. Tevens is het perceel niet gelegen binnen het plangebied van het in procedure zijnde voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2000. Het ligt in de bedoeling dat het gebied, waarin het perceel is gelegen, in de toekomst bij de actualisering van het bestemmingsplan Voorthuizen-centrum zal worden betrokken. In verband daarmee is thans gekozen voor een afzonderlijk bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling van de nieuw te bouwen dubbele (senioren)woning.

Het grootste deel van het perceel wordt bestemd als "Woning" (W). Binnen de hoofdbouwmassastrook is de realisering van een dubbele woning toegestaan, waarbij de maximale goothoogte van 3,50 meter in acht dient te worden genomen.

Binnen het gedeelte dat op de plankaart met de bestemming "Tuinen" is aangeduid, is in principe geen bebouwing toegestaan.

### 5. Milieuaspecten.

#### **Bodem**

Door Grondvitaal is in september 2000 een verkennend bodemonderzoek (projectnr. 20007163) volgens de NVN 5740 uitgevoerd op het betrokken perceel.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat in de vaste bodem (bovengrond) een geringe overschrijding van de streefwaarde van PAK's is geconstateerd.

In het grondwater is een geringe overschrijding van de streefwaarde geconstateerd van chroom, nikkel en zink.

Ondanks deze geringe overschrijdingen bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem op de onderzoekslocatie van een zodanige kwaliteit is dat sprake is van reële risico's voor de volksgezondheid en het milieu.

In dat kader zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor het vastleggen van een nieuwe bestemming of voor de eventuele afgifte van een bouwvergunning.

### **Geluid**

Aangezien de gevels van de te realiseren woning geluidbelast zijn als gevolg van het wegverkeer van de Hoofdstraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het rapport van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde van 60 dB(A) moet worden aangevraagd, omdat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. Het binnenniveau in woon- en slaapkamers mag de 35 dB(A) niet te boven gaan. Hierbij moeten worden uitgegaan van een gevelbelasting van 63 dB(A). Het is niet mogelijk in de overdrachtsfeer extra voorzieningen te treffen.

Bij beslissing van 5 september 2001, nr. MW2001.27135, hebben gedeputeerde staten de gevraagde hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vastgesteld.

## HOOFDSTUK II      ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De aanvrager heeft het perceel in eigendom en zal de plannen zelf (laten) uitvoeren. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende aangetoond.

## HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd categorie 1 plan, waarvoor geen overleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 noodzakelijk is.

Van 23 februari tot en met 22 maart 2001 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode is een tweetal reacties binnengekomen, namelijk van:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Samenvattingen van de inspraakreacties en een ambtelijke conceptbeoordeling hiervan zijn onderstaand weergegeven..

ad 1. [REDACTED]

### Samenvatting:

Inspreker geeft aan dat Voorthuizen van oorsprong een heidedorp met een landelijk karakter is; door bebouwing van alle vrije percelen met agrarische bestemming komt het landelijke karakter steeds meer onder druk te staan. Hiermee kan hij niet instemmen.

Door de bouw van de woningen zal de woonkwaliteit van zijn woning verminderen en zal een waardevermindering daarvan optreden. Door uitvoering van het plan zal zijn privacy verminderen.

Mocht er toch wordt gebouwd, dan wil inspreker zo min mogelijk overlast hebben en hij wil dat de bouw maximaal 180 dagen duurt. Bovendien vindt hij dat de steen van de geplande woningen moet overeenstemmen met die van de aangrenzende bebouwing.

De situering van de garage van de rechterwoning is ongunstig voor het gebruik van zijn terras. Hij stelt bovendien diverse voorwaarden, waaraan de geplande garage naar zijn mening zal moeten voldoen.

### Beoordeling:

Ten aanzien van de inspraakreactie wordt het volgende overwogen.

De Hoofdstraat is gelegen in het overgangsgebied tussen het buitengebied en de dorpskern. Naar het dorp toe verdicht de bebouwing zich meer en meer. Zowel aan de rechter- als aan de linkerkant van het betrokken perceel zijn op percelen van gelijke breedte dubbele woningen gebouwd. De bebouwing van dit perceel leidt niet tot een onaanvaardbare verdichting van de lintbebouwing; het perceel is voldoende breed voor de bouw van een dubbele woning.

Indien inspreker meent schade te lijden ten gevolge van de bestemmingswijziging, staat het hem vrij om –nadat de goedkeuring van de wijziging onherroepelijk is geworden- een beroep te doen op het toepassen van artikel 49 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

De duur van de bouw valt buiten het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Hetzelfde geldt met betrekking tot het uiterlijk van de woning.

Ten onrechte wordt gesteld dat de garage, indien gebouwd op de erfscheiding, moet worden gezien als een erfscheiding, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen. In de voorschriften van het bestemmingsplan worden voor bijgebouwen (zoals een garage) specifieke maataanduidingen opgenomen. De plaatsing van de garage op de erfgrans is overigens niet van invloed op de breedte van de doorgang naar het achterste deel van het perceel van inspreker. Deze breedte wordt bepaald door de maten van diens eigen perceel en niet door de plaatsing van bebouwing op het aansluitende perceel.

ad 2. [REDACTED]

**Samenvatting:**

Ongeveer 2 jaar geleden is inspreker in Voorthuizen komen wonen om het landelijke karakter en de ruimte die in het dorp aanwezig zijn. Door de bouw van de geplande woning blijft er minder van deze ruimte over. Dit kan hij niet accepteren.

Na uitvoering van de bouw zal hij een lagere woonkwaliteit hebben. Hierdoor zal waardevermindering van zijn woning optreden.

**Beoordeling:**

Voor de beoordeling van de inspraakreactie wordt verwezen naar hetgeen is vermeld bij inspreker [REDACTED]

De inspraakreacties vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd in ontwerp ter inzage te leggen.