gemeente
Barneveld

Nota Zienswijzen 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Essenerweg 158b eo' Kootwijkerbroek

Het college van Barneveld heeft de wijziging "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Essenerweg 158b eo" van het omgevingsplan in voorbereiding. Dit wijzigingsbesluit van het omgevingsplan gaat over het realiseren van 32 zorgwoningen en ontwikkeling van twee hectare natuur.

Het ontwerp wijzigingsbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 27 juni tot en met 7 augustus 2025. Iedereen kon in deze periode een mening (zienswijze) geven over het ontwerp. Er is één zienswijzen ingekomen.

Hieronder staat de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De bewoner van het perceel: Essenerweg 139, 3774 LB Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 8 augustus 2025 Registratienummer: 688283

a. Zienswijze
De indienster is van mening dat met 32 zorgwoningen een 'heel dorp' gerealiseerd gaat worden. Zij vindt dit geen verbetering voor de omgeving en verwacht dat dit veel hinder gaat geven.

Gemeentelijke reactie
In voorliggend plan gaat het inderdaad om 32 wooneenheden, maar dit zijn kleine eenheden van circa 30 m^2 die worden gerealiseerd in twee gebouwen van ieder 16 eenheden. Deze gebouwen komen op de locatie van de huidige (voormalige) agrarische bebouwing. De ontwikkeling kan inderdaad impact op de omgeving kan hebben, maar dit zal relatief beperkt zal zijn door de clustering van de bebouwing ter plaatse van de bestaande bebouwing, de aanplant van landschappelijke inpassing en de afstand tot de omliggende woningen, waaronder die van indienster.

b. Zienswijze
De indienster vraagt zich af of het plangebied, vanwege de afstand tot de bebouwde kom, wel de juiste locatie is voor de genoemde doelgroep.

Gemeentelijke reactie
Barneveld is een grotendeels agrarische gemeente met een groot landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling richt zich op ouderen die zorg nodig hebben en op zoek zijn naar een rustige plek in een groene omgeving in het landelijk gebied. Dit past goed op de locatie Essenerweg 158b. Daarnaast geeft de combinatie met de zorgboerderij ook de mogelijkheid tot het bieden van een dagbesteding voor de bewoners. Ten westen van de bebouwing komt een wandelroute door de nieuw aan te leggen natuur. De invulling en het gebruik van het plangebied is niet gemakkelijk te realiseren binnen de bebouwde kom.

c. Zienswijze
De indienster is benieuwd of sprake is van een stabiele (financiële/bestuurs/management) basis voor de langere termijn. Ook wil ze weten wat de invulling in de toekomst wordt als de zorgwoningen niet haalbaar blijven en of deze dan eenvoudig bijvoorbeeld reguliere woningen kunnen worden.

Gemeentelijke reactie
Tijdens de toetsing van de wenselijkheid en haalbaarheid van het plan is de initiatiefneemster gevraagd om verschillende gegevens aan te leveren. Dit ging onder andere om onderzoeken en bedrijfsgegevens. Op basis hiervan is de wenselijkheid en haalbaarheid van het plan akkoord bevonden en voorliggende procedure gestart om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

De zorgwoningen worden voor dit specifieke gebruik bestemd waardoor deze niet als reguliere woning gebruikt kunnen worden. Als in de toekomst zou blijken dat de initiatiefneemster een ander gebruik wil, dan is daarvoor een nieuwe toetsing van de wenselijkheid en haalbaarheid nodig. Een andere invulling van de zorgwoningen is op dit moment niet aan de orde. Dit ook gelet op de tijd, het werk en de kosten die de initiatiefneemster voor het beoogde plan heeft gemaakt.

d. Zienswijze
De indienster geeft aan dat in de aanhef 16 zorgwoningen zijn genoemd, terwijl er 32 mogelijk gemaakt worden. Ze vraagt zich af of dit niet misleidend is. Daarbij merkt ze op dat tijdens de informatieavond een doelgroep met lichamelijke beperking is genoemd, maar dat dit niet in de stukken te lezen is.

Gemeentelijke reactie
Zoals in voorliggend omgevingsplan beschreven is, worden met het plan 32 zorgwoningen planologisch mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer wil in eerste instantie één gebouw met 16 zorgwoningen realiseren. Daarom is meteen de omgevingsvergunning voor deze woningen aangevraagd. De wijziging van het omgevingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning worden samen (gecoördineerd) behandeld. Als het omgevingsplan wordt vastgesteld kan initiatiefnemer in de toekomst ook een omgevingsvergunning aanvragen om het tweede gebouw met 16 zorgwoningen te realiseren.

Het is steeds de opzet geweest van initiatiefnemer dat er ook mensen met een lichamelijke beperking in de woonvorm kunnen wonen. Bij dementerende ouderen zal er vaak ook sprake zijn van lichamelijke beperkingen.

e. Zienswijze
De indienster merkt op dat voorliggend verzoek ziet op de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een zorgboerderij met dagbesteding en zorgwoningen. Ze vraagt zich af of de zorgboerderij deze tijd heeft kunnen draaien bij het agrarische bedrijf

Gemeentelijke reactie
Op dit moment is de zorgboerderij als niet-agrarische nevenactiviteit aangeduid bij het agrarische bedrijf. Tot voor kort was het agrarische bedrijf de hoofdactiviteit op dit perceel waaraan het onderdeel zorg ondergeschikt was. Met voorliggend plan wordt het agrarische bedrijf als hoofdactiviteit beëindigd en met functieverandering omgezet naar zorgwoningen en de zorgboerderij.

f. Zienswijze
De indienster geeft aan dat op de informatieavond is aangegeven dat er twee hectare natuur wordt aangelegd, maar dat dit in het plan nu ‘tuin’ heet. Daarbij vraagt zich af of de cliënten van de zorgboerderij deze grond gaan onderhouden.

Gemeentelijke reactie
Op dit moment heeft de genoemde twee hectare een agrarische bestemming. In de nieuwe situatie krijgt dit de functie ‘Natuur’. Er is een uitgebreid landschaps- en beheerplan opgesteld in samenspraak met de landschapsdeskundige van de gemeente. In het omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat de landschappelijke inpassing moet worden aangebracht en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan en beheersplan. Initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk en het is handhaafbaar als dit niet gebeurd.

g. Zienswijze
De indienster merkt op dat de bedrijfswoning (nr. 158) het verst van de zorgboerderij ligt en dat dit in de praktijk niet logisch is. Daarbij geeft ze aan dat bestaande bedrijfswoningen al geurgevoelige objecten zijn en dat de zorgwoningen nieuwe gevoelige objecten worden. Ze vraagt zich af of de zorgwoningen en de om te zetten bedrijfswoningen het vlakbij gelegen agrarische bedrijf kunnen benadelen en of dit bedrijf kan blijven bestaan en, indien nodig, in de toekomst kan uitbreiden.

Gemeentelijke reactie
De afstand tussen de bedrijfswoning en de zorgboerderij is niet dusdanig groot dat dit een probleem vormt voor de uitvoering van de activiteiten. Het geheel (bebouwing en activiteiten) wordt compact gerealiseerd zodat de enkele meters extra afstand hier geen invloed op heeft.

In hoofdstuk 5 van de onderbouwing van het omgevingsplan is onderbouwd waarom er geen nadelige gevolgen zijn voor de omliggende agrarische bedrijven. In paragraaf 5.7 is onderbouwd dat het aspect geur geen belemmering vormt voor dit plan.

h. Zienswijze
De indienster vraagt zich af of sprake is van belangenverstrengeling wanneer de bewoners van de nieuwe zorgwoningen indien gewenst ook gebruik maken van de voorzieningen van de zorgboerderij.

Gemeentelijke reactie
Het is niet duidelijk wat de indienster met deze opmerking bedoeld. Daarom kan op dit punt geen inhoudelijke reactie worden gegeven.

i. Zienswijze
De indienster ziet in het plan niets staan over een BSO op de zorgboerderij. Daarbij geeft ze aan dat de kantine verhuurd wordt als feestlocatie, waarbij zij zich afvraagt of hier een vergunning voor is gevraagd.

Gemeentelijke reactie
Het hebben van een BSO en/of het verhuren van de kantine als feestlocatie is niet toegestaan op deze locatie. Deze activiteiten maken ook geen onderdeel uit van het beoogde plan. Bij de gemeente zijn geen signalen bekend dat er sprake zou zijn van een BSO of feestlocatie.

Initiatiefnemer geeft aan dat er in het verleden tijdelijk een BSO geweest op Klein Essen. Dat is echter al meer dan 10 jaar geleden gestopt. Volgens initiatiefnemer is geen sprake van een feestlocatie. Incidenteel houdt een medewerker of vrijwilliger wel zijn verjaardag in de kantine of vindt er overleg plaats met bevriende zorgaanbieders, maar het is niet de bedoeling dat de kantine wordt verhuurd aan mensen die geen binding hebben met de zorgboerderij.

j. Zienswijze
De indienster merkt op dat bebouwing gesloopt wordt, maar dat er ook veel teruggebouwd gaat worden. Ze vraagt zich af of de functie 'Maatschappelijk' dat (straks) allemaal mogelijk maakt.

Gemeentelijke reactie
Op dit moment mag op basis van het omgevingsplan het gehele agrarische bouwvlak van ruim 13.000m^2 worden volgebouwd met agrarische bebouwing. In de nieuwe situatie worden de bouwmogelijkheden kleiner dan in het huidige omgevingsplan. Ter plaatse van de functie 'Maatschappelijk' mag de (vloer)oppervlakte van bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 2.250m^2. De beoogde zorgwoningen moeten worden gerealiseerd binnen de ingetekende bouwvlakken binnen de functie 'Wonen'

De bebouwing zal wel toenemen ten opzichte van de feitelijk aanwezige bebouwing. Gezien het maatschappelijke belang van zorgwoningen, de bijbehorende natuurontwikkeling en de compacte opzet is voorliggend plan als wenselijk en haalbaar getoetst. In het kader van de evenwichtige toebedeling aan functies is dit aan de hand van verschillende onderwerpen gedaan, zoals hoofdstuk 4 en 5 van de motivering van het omgevingsplan aangeeft.

k. Zienswijze
De indienster stelt dat sprake zal zijn van een grote toename van de verkeersintensiteit. Dit is zowel tijdelijk tijdens de realisatie van het plan en structureel (o.a. vanwege personeel, bevoorrading en bezoekers) wanneer het plan gerealiseerd is. Ze geeft aan dat in de huidige situatie amper vervoersbewegingen van agrarische voertuigen zijn.

Gemeentelijke reactie
Op dit moment heeft het perceel een agrarische functie. Het agrarische bedrijf is inmiddels gestopt met het oog op voorgenomen ontwikkeling, maar op basis van het omgevingsplan is dit agrarisch bedrijf nog toegestaan. Een agrarisch bedrijf zorgt voor een behoorlijke hoeveelheid zwaar vrachtverkeer. Met de voorgenomen ontwikkeling en het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf zal de hoeveelheid zwaar verkeer afnemen.

In de nieuwe situatie zal tijdens de aanlegfase sprake zijn van veel zwaar vrachtverkeer. In de gebruiksfase verwachten wij een afname van de hoeveelheid zwaar verkeer ten opzichte van een agrarisch bedrijf. Wel valt er een toename van licht verkeer te verwachten. Wij houden rekening met het volgende aantal gemotoriseerde bezoeken voor de zorgwoningen:

- 14 medewerkers per dag (verdeeld over meerdere shifts)
- 4 vrijwilligers per dag
- 9 keer per dag bezoek van familie (twee keer bezoek per bewoner per week)
- 6 keer per week leveranciers met busje
- 2 keer per week service/onderhoudsmonteur
- 12 keer per week medisch/fysio/tandarts met personenauto

Dit betekent een verwacht aantal van ongeveer 30 gemotoriseerde bezoeken per dag. Deze toename vinden wij acceptabel en kan door de Essenerweg worden opgevangen.

l. Zienswijze

De indienster benoemt twee teksten vanuit de motivatie van het omgevingsplan. Deze teksten gaan over:

a. de doorwerking in het plangebied m.b.t. de versterking van de landschappelijke kwaliteiten; en
b. de omgevingskwaliteiten natuur, landschap en woon- en leefomgeving.

Ze vraagt zich bij a. af hoe dit in de toekomst zal zijn, ook wanneer de bedrijfswoningen reguliere woningen worden. Bij b. geeft ze aan dat het creëren van een zorginstelling iets anders is dan dat wat bij b. wordt benoemd.

Gemeentelijke reactie.

Voor wat betreft punt a: Zoals in onze reactie onder g. van deze zienswijze is aangegeven, heeft voorliggend plan geen nadelige gevolgen voor een vlakbij liggend agrarisch bedrijf. Dat is inclusief de omzetting van de agrarische bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

Voor wat betreft punt b: In onze reactie onder j. van deze zienswijze is aangegeven dat het plan is getoetst op verschillende onderwerpen. Naar aanleiding daarvan is de wenselijkheid en haalbaarheid akkoord bevonden en hierdoor kunnen wij instemmen met het plan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan of de omgevingsvergunning aan te passen.