Nota Zienswijzen bestemmingsplan Smidsplein I

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Smidsplein I” (nr. 1749) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in het legaliseren van een appartement en het bouwen van tien nieuwe appartementen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 29 december 2024 tot en met 8 februari 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn drie zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	De eigenaar van het perceel: Bakkersweg 2C 3781GP Voorthuizen	Datum ontvangst: 26 januari 2024 Datum dagtekening: 26 januari 2024 Registratienummer: 1226106

Zienswijze
Indiener geeft aan dat de komst van de nieuwe appartementen een probleem kan vormen voor geplande zonnepanelen. De indiener vreest rendementderving door schaduwslag.

Gemeentelijke reactie
In de toetsing van het plan is (logischerwijs) geen rekening gehouden met de derving van rendement dat gehaald wordt uit zonnepanelen die (nog) niet aanwezig zijn. De verwachting dat die derving optreedt is geen overweging die wij mee kunnen nemen in het plan.

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

2.	De bewoners van het perceel: Bakkersweg 6 3781 GP Voorthuizen	Datum ontvangst: 7 februari 2024 Datum dagtekening: 6 februari 2024 Registratienummer: 1226603

Zienswijze
Indiener geeft aan dat er meerdere onduidelijkheden/onvolkomenheden in het bestemmingsplan zitten. Zij geven aan door die onvolkomenheden op het ontwerpbestemmingsplan te willen reageren. Zij hebben hun zienswijze verdeeld in meerdere thema’s:

Wonen
De indiener geeft aan dat er inconsistent wordt omgegaan met de begrippen ‘Wonen’ en ‘Woning’. Het feit dat er in de bestemmingsomschrijving wordt gesproken over ‘Wonen’ en niet over ‘woning’ zou ervoor zorgen dat de appartementen onbedoeld voor andere woonvormen worden gebruikt dan beoogd is.

Detailhandel
Indieners geven aan dat ze merken dat de bestemmingsregels zijn doorgevoerd vanuit het nu geldende bestemmingsplan ‘Voorthuizen-Centrum’. Daarin is onder andere bepaald dat

detailhandel is toegestaan wanneer er geen de aanduiding ‘Detailhandel uitgesloten’ is opgenomen. Daarnaast zijn ook supermarkten toegestaan wanneer er geen aanduiding ‘supermarkt uitgesloten’ is opgenomen. De indiener merkt op dat beide aanduidingen niet in het voorliggende plan voorkomen, waardoor zowel detailhandel als supermarkten op deze locatie mogelijk zijn. Deze uitbreiding van het gebruik zou een negatief effect op de omgeving hebben en de indieners merken op dat er niet genoeg ruimte op het perceel is om in een bijbehorende parkeerbehoefte van detailhandel of een supermarkt te voorzien. Zij verzoeken dan ook om op het achterste gedeelte van het plangebied de aanduidingen ‘Detailhandel uitgesloten’ en ‘Supermarkt uitgesloten’ op te nemen.

Horeca
Indieners geven aan dat de bestemming ‘Horeca’ niet is opgenomen in de planregels, waardoor de aanduiding ‘Horeca uitgesloten’ overbodig is, maar wel de indruk wekt dat er gedeelten van het plangebied zijn waar wel horeca is toegestaan. Dit is niet het geval en daarom doen de indieners het verzoek de aanduiding te verwijderen.

Gesloten gevel
De indieners geven aan dat in gesprekken met de initiatiefnemer duidelijk is geworden dat een naar de woning van de indieners gekeerde gevel gesloten zou worden uitgevoerd. Dit is echter niet uit het plan op te maken. Ook op situatie- of geveltekeningen is dit niet duidelijk.

Het gesloten uitvoeren van die gevel is belangrijk voor de privacy- en uitzichtbeleving van de indieners. De indieners willen graag dat in het bestemmingsplan duidelijk gemaakt wordt dat de betrokken gevel gesloten zal worden uitgevoerd en ontvangen graag een tekening van de betrokken gevel.

Wonen op begane grond
Indieners geven aan dat zij het ontbreken van een aanduiding ‘Wonen’ vreemd vinden. Uit het plan lijkt duidelijk te worden dat het de bedoeling is dat er op de begane grond gewoond gaat worden, dat is zonder die aanduiding niet mogelijk.

Afsluitend
De indieners geven dat zij graag willen dat hun zienswijze wordt meegenomen in onze overwegingen het plan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

Gemeentelijke reactie
De zienswijze geeft een aantal terechte punten aan. Wij gaan hieronder per thema in op de zienswijze:

Wonen
Wij zien geen reden om het gebruik van de begrippen ‘Woning’ en ‘Wonen’ te wijzigen. Deze begrippen zijn specifiek genoemd in artikel 1 (Begrippen) van de Regels, waarmee het duidelijk en juridisch geborgd is dat een woning bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden.

Detailhandel
Het klopt dat de regels voortkomen uit het nu geldende bestemmingsplan ‘Voorthuizen-Centrum’. Momenteel heeft het perceel de betreffende aanduidingen ook niet, dus planologisch gezien mag er nu ook al detailhandel en/of een supermarkt op het perceel (of de begane grond) aanwezig zijn.

Het is wel de intentie om detailhandel, waaronder ook een supermarkt valt, uit te sluiten op het grootste deel van het perceel. De zienswijze geeft daarom aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanduiding ‘detailhandel uitgesloten’ is daarom

alsnog toegevoegd aan het plangebied, behalve op de voorzijde van het perceel aan het Smidsplein, waar momenteel al detailhandel zit. Hier blijft het ook mogelijk om een supermarkt als vorm van detailhandel uit te baten. Hiervan is de oppervlakte echter zo kleinschalig dat dit niet vergelijkbaar zal zijn met een 'reguliere' supermarkt (met bijbehorende parkeerbehoefte), maar eerder met een buurtwinkel. Dit zal geen grotere impact hebben op de parkeerbehoefte dan een andere vorm van detailhandel.

Horeca
Horecafuncties zijn inderdaad niet toegestaan in de regels. De aanduiding 'Horeca uitgesloten' is daarmee overbodig. Het bestemmingsplan wordt daarop aangepast.

Gesloten gevel
Het uitvoeren van het gebouw met een gesloten gevel is voornamelijk een uitvoeringsaspect. Het zekerstellen hiervan gebeurt in het vergunningentraject. De initiatiefnemer is bereid om geveltekeningen met de indiener te delen. Zo kan de toekomstige geveluitvoering duidelijk gemaakt worden.

Wonen op begane grond
Het plan ziet inderdaad op het bewonen van de begane grond. Daarvoor had de aanduiding 'Wonen' moeten worden opgenomen. Dit wordt gerectificeerd.

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

3.	De bewoners/eigenaren van het perceel: Bakkersweg 4 3781 GP Voorthuizen	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	31 januari 2024 31 januari 2024 1226800

Zienswijze
De indieners van de zienswijze geven aan het niet eens te zijn met het voorgenomen bouwplan. Zij vrezen een inbreuk op hun privacy en geven aan het plangebied ongeschikt te vinden voor de inbreiding van 10 woningen. Elders zou immers ruimte genoeg zijn. De indiener vraagt op de hoogte gehouden te worden.

Gemeentelijke reactie
De gemeente dient een verzoek te beoordelen zoals het is ingediend. Hierbij is de planlocatie geschikt beoordeeld voor het beoogde aantal woningen. Dat er elders ook ruimte zou zijn, is om die reden niet relevant.

Het klopt dat er een gebouw van x aantal bouwlagen gepland staat op het achterterrein van het Smidsplein 9-11. De geplande nieuwe woningen zullen voornamelijk uitkijken op het binnenterrein van het plangebied. Privacy-verlies wordt op die manier zoveel mogelijk beperkt.

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

4.	De bewoners/eigenaren van het perceel: Bakkersweg 2b 3781 GP Voorthuizen	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	8 februari 2024 7 februari 2024 1226688

Zienswijze
Bouwhoogte
De indiener vraagt zich af waarom, waar een gebouw van 9,3 meter is aangevraagd, een maximum hoogte van 10 meter is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Burenrecht
Het huidige gebouw zou op basis van burenrecht niet gebouwd mogen worden. Het voorziene gebouw staat binnen twee meter van de erfgrens. Daarmee bestaat het risico op direct zicht op het dakterras van de indiener. De indiener vraagt zich af waarom meegewerkt wordt aan een plan dat in strijd is met burenrecht.

Beleidsmatige onderbouwing locatie
De indiener vraagt zich af waarom er 10 woningen (en één illegaal appartement) op deze locatie 'ingepropt' worden. De indiener heeft geen beleid gevonden waaruit blijkt dat dit soort locaties daarvoor geschikt zijn.

Parkeernorm
De indiener vraagt om een nadere toelichting van de parkeernorm en waarom het plan daaraan zou voldoen. De indiener geeft ook aan dat er een blauwe zone ingesteld gaat worden aan het Smidsplein, hierdoor verwacht de indiener dat de parkeerdruk verder gaat stijgen in de omgeving. De indiener wil graag een onderbouwing van hoe de parkeerbehoefte van de bestaande appartementen en de nieuwe appartementen wordt ingevuld.

Uitbreiding Albert Heijn in relatie tot plan
De indiener geeft aan dat door de voorgenomen uitbreiding van de Albert Heijn aan het Smidsplein zal leiden tot het opheffen van een aantal parkeerplekken. De indiener wil graag weten hoe de gemeente die ontwikkeling in relatie tot het voorliggende plan ziet.

Terreininrichting en voorwaardelijke verplichting
De indiener geeft aan niet te snappen waarom er meegewerkt wordt aan een plan gebruik maakt van grond dat op een naastgelegen kadastraal perceel ligt. De kliko's staan op een ander kadastraal perceel dan het gebouw. De opstelplek voor hulpdiensten gedeeltelijk ook. De indiener geeft aan dat bijvoorbeeld de hedra tegen een muur kan groeien die niet van de initiatiefnemer is.

Principetekening gebouw
De indiener geeft aan zich af te vragen of de tekening zoals die is ingediend ook het definitieve ontwerp van het gebouw wordt. Of zal er binnen de nieuwe regels van het bestemmingsplan een ander gebouw aangevraagd worden?

Bebouwingspercentage
De indiener geeft aan dat uit niets blijkt dat het plan binnen het in het plangebied opgenomen bebouwingspercentage te realiseren is.

Structuurvisie en woningsamenstelling
De indiener geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat er bij inbreiding aandacht uitgaat naar het realiseren van woningen voor ouderen. De indiener wil een toelichting over waarom van de Structuurvisie wordt afgeweken, aangezien er niet voor ouderen gebouwd gaat worden.

Dorpsvisie en inbreiding
De indiener geeft aan dat in de Dorpsvisie wordt aangegeven dat inbreiding is toegestaan. De indiener vraagt zich af of iedereen zomaar woningen op achterterreinen mag inbreiden? De indiener wil ook weten welke regels daarvoor gelden en waaruit blijkt dat die regels zijn vastgelegd zodat voor iedereen duidelijk is wat kan worden verwacht?

Algemene afwijkingsbevoegdheid

De indiener geeft aan dat in artikel 9.1b een regel is opgenomen waarmee met 10% kan worden afgeweken van in het bestemmingsplan gestelde maten. De indiener vreest dat hiermee alsnog een groter of hoger gebouw wordt gerealiseerd.

Duurzaamheid
De indiener geeft aan dat in de toelichting wordt aangegeven dat er zonnepanelen zullen worden geïntegreerd in het ontwerp en dat er doormiddel van warmtepompen zal worden voldaan aan BENG eisen. De indiener geeft aan zich af te vragen hoe de zonnepanelen in het ontwerp worden meegenomen en waar de warmtepompen zullen worden geplaatst.

Woonvisie
De indiener geeft aan zich af te vragen waarom in de toelichting wordt aangegeven waarom er geen eisen aan woningdifferentiatie gesteld kunnen worden. Immers hebben particulieren in het verleden ook goedkope woningen moeten bouwen. Waarom zou dat nu niet kunnen?

Waterhuishouding
De indiener geeft aan zich af te vragen waarom er bij het onderdeel water een 'PM' is opgenomen.

Conclusie
De indiener geeft afsluitend aan dat het woonplezier achteruit zal gaan op een aantal manieren. Onder andere door het verlies aan uitzicht, privacy, schaduwslag en overlast van nieuwe bewoners.

Gemeentelijke reactie
Bouwhoogte
De maximale bouwhoogte is aangesloten bij de regels die nu al voor dit gebied gelden, de goothoogte daarentegen is gesteld op 9,3 meter. Aangezien het gebouw een plat dak krijgt, en daarmee dus ook een goothoogte van 9,3 meter gaat krijgen, kan het gebouw alsnog niet (binnenplans) hoger worden dan het aangevraagde. Er blijft hierdoor echter wel ruimte voor ondergeschikte bouwdelen of andere zaken met een beperkte hoogte, waardoor hier niet alsnog iets anders voor hoeft te worden geregeld.

Burenrecht
Burenrecht is bij het al dan niet vaststellen van een bestemmingsplan niet iets wat wij mee mogen wegen. Burenrecht is namelijk een stelsel dat zich binnen het privaatrecht bevindt. Menging van bestuurs- en privaatrecht is niet toegestaan.

Beleidsmatige onderbouwing locatie
Indiener stelt dat op er deze locatie 'gebouwd moet worden'. Dat is niet het geval. Wij hebben een verzoek ontvangen dat ziet op het bouwen van een appartementengebouw op deze locatie. Daarbij stelt de structuurvisie Kernen Barneveld 2022 dat inbreiding een optie is bij woningbouw in de kernen. Dat past zo ook in de Dorpsvisie voor Voorthuizen. Een voorwaarde daarbij is bijvoorbeeld dat het stedenbouwkundig moet passen. Daar is hier sprake van.

Parkeernorm
De parkeernorm is gebaseerd op de gemeentelijke Parkeernota. Die gaat uit van één parkeerplek per nieuw te realiseren appartement. Het plan omvat 11 nieuwe appartementen waarvan er één al bestaat. De oorspronkelijke parkeeropgave is daarom 11 parkeerplekken. De parkeernota geeft echter ook een ontheffing van 3 parkeerplekken voor plannen in binnenstedelijke locaties. Dat maakt de netto parkeeropgave 8 parkeerplekken. In die behoefte wordt voorzien.

Uitbreiding Albert Heijn in relatie tot plan
De plannen van de uitbreiding van de Albert Heijn zijn bij de gemeente niet bekend en er ligt geen formele aanvraag voor het uitbreiden van de supermarkt aan het Smidsplein.

Dat houdt in dat een eventuele uitbreiding van de supermarkt niet mee hoeft te worden genomen in dit plan. De supermarkt zal voor een eventuele uitbreiding zelf moeten zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.

Terreininrichting en voorwaardelijke verplichting
De initiatiefnemer heeft overeenkomsten gesloten met de eigenaar van het naastgelegen perceel. Daardoor mag de initiatiefnemer gebruik maken van de grond. Die overeenkomsten zijn echter private overeenkomsten waar de gemeente geen partij in is, maar wel als voorwaarde gesteld heeft. Een initiatiefnemer moet immers over de grond kunnen beschikken. De voorwaardelijke verplichting dient om de inrichting die op de tekening in de bijlage is opgenomen af te dwingen.

Principetekening gebouw
De tekening die is ingediend bij het principeverzoek is de tekening die getoetst is en akkoord bevonden is. Het lijkt daardoor niet voor de hand liggend dat de initiatiefnemer een ander ontwerp zal najagen. De initiatiefnemer kan wel een ander gebouw aanvragen dat binnen de regels van dit plan valt, maar loopt daarbij een risico dat het nieuwe ontwerp niet akkoord wordt bevonden. Het definitieve ontwerp van het gebouw zal bij de omgevingsvergunning, met de bijbehorende procedure, duidelijk worden.

Bebouwingspercentage
Het bebouwingspercentage sluit aan op de omliggende bouwvlakken. Op basis van de oppervlaktes is berekend dat het nieuwe gebouw binnen dat bebouwingspercentage zal moeten vallen, de initiatiefnemer heeft dit zelf kunnen controleren. Bij de omgevingsvergunning zal het het bouwplan moeten passen binnen het opgenomen bebouwingspercentage, anders zal er alsnog een andere procedure moeten worden doorlopen.

Structuurvisie en woningssamenstelling
De Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 geeft inderdaad aan dat bij inbreiding aandacht zal uitgaan naar het bouwen van woningen voor ouderen. Echter betekent dat niet dat inbreiding alleen plaats kan vinden als er specifiek voor ouderen gebouwd wordt. Inbreiding blijft mogelijk ook als de woningen niet noodzakelijk voor ouderen bedoeld zijn.

Dorpsvisie en inbreiding
Inbreiding is niet zonder meer toegestaan. Dergelijke verzoeken worden, zoals alle verzoeken, getoetst aan allerlei ruimtelijke uitgangspunten zoals stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig, (brand)veiligheid en andere aspecten die van belang zijn bij een goede ruimtelijke afweging. Het beleidsmatige toetsingskader bestaat daarbij uit de Structuurvisie en eventuele dorpsvisie. Het kader waarbinnen een verzoek wordt beoordeeld is daarnaast sterk locatieafhankelijk.

Algemene afwijkingsmogelijkheid
In alle bestemmingsplannen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee met 10% van alle gestelde maten in het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Deze regel is een standaardregel en is volgens de Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) verplicht.

Duurzaamheid
Dit zal bij de technische uitwerking van het gebouw nader worden toegelicht. Wij raden aan om de aanvraag omgevingsvergunning (zodra die gedaan is) te raadplegen.

Woonvisie
De woonvisie geeft zoals in de toelichting wordt aangegeven geen handvatten om woningdifferentiatie te eisen in een bestemmingsplan. Bij grotere ontwikkelingen kan de gemeente dit wel mogelijk maken omdat zij dan deel uitmaakt van een zogeheten publiek private samenwerkingsverband. Dat is in dit geval echt niet van toepassing.

Waterhuishouding
Ten tijde van het opstellen van het ontwerp is ervoor gekozen -gezien de komst van de Omgevingswet- het ontwerp ter inzage te leggen zonder deze paragraaf omdat deze nog niet gereed was. Zo kon het bestemmingsplan onder inmiddels voormalige wetgeving worden voorbereid om vertraging te voorkomen. De paragraaf is inmiddels aangevuld.

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

4.	De bewoners/eigenaren van het perceel: Bakkersweg 2 3781 GP Voorthuizen	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	1 februari 2024 30 januari 2024 1226325

Zienswijze
De indiener geeft aan dat de privésituatie van de indiener zal worden verstoord door het plan. De indiener vreest privacyverlies door het complex waarvan er appartementen op de achtertuin en in het appartement van indiener zullen kijken.

Daarnaast vreest de indiener waardeverlies van de woning. De indiener geeft dan ook aan een schadeloosstelling te willen ontvangen.

Gemeentelijke reactie
De woningen zullen voornamelijk uitkijken op het binnenterrein van het plangebied. Privacy-verlies wordt op die manier zoveel mogelijk beperkt.

De indiener kan na onherroepelijk worden van het plan maar binnen een periode van 5 jaar een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente.

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