

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Thorbeckelaan-Groen van Prinstererlaan”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Thorbeckelaan-Groen van Prinstererlaan” (nr. 1429) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van vier comfortwoningen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 13 oktober tot en met 23 november 2017. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	A. v.d. Brandhof en omwonenden p.a. Groen van Prinstererlaan 9 3771 CC Barneveld	Datum ontvangst: 23 oktober 2017 Datum dagtekening: 23 oktober 2017 Registratienummer: 1060017
a. Zienswijze Indiener geeft aan dat ze een schriftelijke bevestiging willen dat de getekende ruimte naast de Wadi dichtgaat en er geen ontsluiting komt naar de Thorbeckelaan. Gemeentelijke reactie De nieuw te bouwen woningen zullen ontsloten worden op de Groen van Prinstererlaan via de bestaande inprikker waar ook de woningen van de indieners gebruik van maken. Het is onwenselijk dat er een ontsluiting komt richting de Thorbeckelaan. Conclusie <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> b. Zienswijze Indieners geven aan dat het onwenselijk is dat het bouwverkeer over het hofje gaat. Gemeentelijke reactie Het bestemmingsplan gaat niet over de routes die het bouwverkeer nemen. We zullen kijken wat de meest logische ontsluiting voor het bouwverkeer zal zijn. Conclusie <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> c. Zienswijze Indiener wenst dat de garagemuur van woning A wordt doorgetrokken langs de percelen van nummer 13-15-17-19. Ook wenst indiener een muur langs nummer 11. De hoogte zou 1.80 meter moeten bedragen.		

Gemeentelijke reactie

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet noodzakelijk om een erfafscheiding te realiseren langs de woningen Groen van Prinstererlaan 13-19. De initiatiefnemer heeft echter aangegeven dat hij bereid is om tegemoet te komen aan deze wens om op de perceelsgrens een erf afscheidende muur te bouwen.

Conclusie

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

d. Zienswijze

Indiener zou graag op de hoek bij nummer 19 een snelheid verlagende maatregel (in de vorm van een druppel) zien die verhindert dat men met te hoge snelheid de hoek omkomt.

Gemeentelijke reactie

Gezien de toegepaste bochtstralen in combinatie met de erfachtige weginrichting is het niet de verwachting dat de snelheid op het genoemde punt hoog zal zijn. Daarnaast is de verkeersintensiteit (4 nieuwe woningen) laag en zijn maatregelen in een bocht (m.u.v. kruispunten) niet wenselijk. Het toepassen van een snelheid remmende maatregel op deze locatie lijkt daarom niet noodzakelijk en wordt niet in het inrichtingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan regelt dit niet.

Conclusie

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

e. Zienswijze

Indiener ziet graag midden op het pad voor langzaam verkeer rood/witte palen die verwijderd kunnen worden bij calamiteiten.

Gemeentelijke reactie

Wij zullen er voor zorgen dat de langzaam verkeersontsluiting niet gebruikt kan worden voor auto's. Op dit moment is nog niet duidelijk welke maatregel we hiervoor kiezen. Wel hebben we bestemmingsplan technisch, door middel van de aanduiding 'pad' al geborgd dat het pad niet door auto's gebruikt mag worden.

Conclusie

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

f. Zienswijze

Indiener vraagt zich af of het mogelijk is dat er bij de ingang van het hofje voor links een parkeerverbod komt t/m de garage van Verlooplaan 23.

Gemeentelijke reactie

De bestaande parkeeroverlast valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Wij kunnen ons voorstellen dat het niet gewenst is dat er op de rijbaan geparkeerd wordt tussen de ingang van het hofje en de garage van Verlooplaan 23. Een parkeerverbod is een mogelijkheid om dit tegen te gaan.

Er is op dit moment onvoldoende informatie voorhanden om te beoordelen of de overlast dermate hoog is dat een parkeerverbod noodzakelijk is en in de bestaande situatie al overlast bestaat. Geadviseerd wordt om voor de gevraagde maatregelen een onderbouwd verzoek te doen aan het college. Mochten er hierover vragen zijn dan kan contact opgenomen worden met team Verkeer.

Conclusie

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

g. Zienswijze

Indiener verzoekt te overwegen aan de Groen van Prinstererlaan links en rechts van de ingang van het hofje een gele streep van twee meter lengte op de stoep te zetten, waardoor er niet geparkeerd kan worden.

Gemeentelijke reactie

De bestaande parkeeroverlast valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Zie ook onder f.

Conclusie

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

h. Zienswijze

Indiener wenst in verband met de privacy geen ramen aan de bovenzijde van woning A die uit kijken op de tuinen van de bestaande woningen.

Gemeentelijke reactie

De bestaande tuinen hebben een achtertuin met een lengte van ongeveer 9,5 meter. Tussen de nieuwe woningen en de perceelsgrens zit zo'n drie meter afstand. Vanuit privacy oogpunt is het gezien de afstand tussen beide woningen niet noodzakelijk om de woningen aan die zijde, op de verdiepingsvloer te voorzien van een blinde muur. De initiatiefnemer heeft overigens aangegeven waar mogelijk rekening te houden met de wensen van de burens. De woningen zullen maximaal 1 laag met een kap bedragen waarbij het grootste deel van het programma op de begane grond zal plaatsvinden.

Conclusie

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

i. Zienswijze

Indiener wenst de rust in het hofje zoveel mogelijk in stand te houden.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben met de inrichting gekozen voor een invulling met slechts vier levensloopbestendige woningen (comfort woning) die aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige structuur. Op deze manier zal de bestaande 'rust' in het gebied niet worden aangetast.

Conclusie

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

2.	Pieter Oosterhout Buro voor Architectuur BNA BV Dorpssingel 12 6641 BE Beuningen Namens: - Familie Buckens, Verlooplaan 15, 3771 HG Barneveld - Familie Baan, Gasthuisstraat 11, 3771 HE Barneveld - Familie van den Berg, Verlooplaan 17, 3771 HG Barneveld	Datum ontvangst: 23 oktober 2017 Datum dagtekening: 22 oktober 2017 Registratienummer: 1062972
----	--	--

a. Zienswijze

Indiener geeft een beschrijving van het plangebied en plan waarin wordt aangegeven dat het plangebied beperkt is en achteraf gelegen, niet direct aan de openbare weg of goed bereikbaar vanaf de doorgaande weg. Het kenmerkt zich door een hoge mate van verstening van het gebied.

Daarbij wordt aangegeven dat in het plan fors hogere woningen worden mogelijk gemaakt dan in de toelichting wordt gesuggereerd en deze erg dicht bij de omliggende woningen komen te liggen.

Gemeentelijke reactie

Wij nemen de beschrijving voor kennisgeving aan. Voor wat betreft de hoogte hebben wij getracht de toelichting een juiste weergave te laten zijn van het plan. Ook de regels moeten hier weer op aan sluiten. In de stelling, dat er fors hogere woningen worden gerealiseerd dan in de toelichting beschreven staat, kunnen wij ons niet vinden. Voor de duidelijkheid hebben we ook in de toelichting de maximale maatvoering aangegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan in de toelichting aan te passen.

b. Zienswijze

Indiener heeft bezwaar tegen de omvang, hoogte en situering van de nieuwe woningen omdat dit leidt tot grote inbreuk op de privacy en verlies aan uitzicht geeft. Het plan geeft grote impact op de kwaliteit van wonen van omwonenden. De indiener heeft dit door middel van een 3D model gevisualiseerd (exclusief bijbehorende bouwwerken). Het plan is niet acceptabel voor omwonenden. Omwonenden zien mogelijkheden voor een kwalitatief aanzienlijk beter plan wat recht doet aan de omgeving en komen hierover graag in contact met de gemeente.

Gemeentelijke reactie

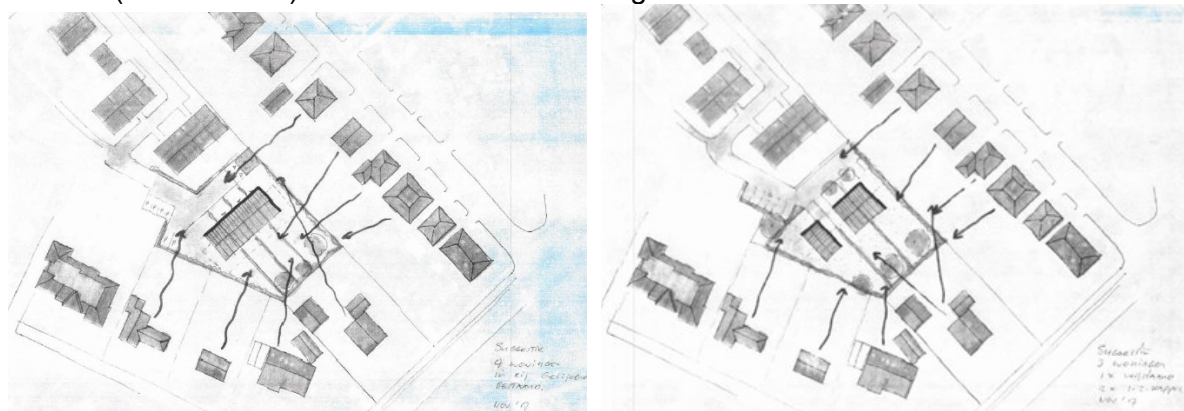
De woningen sluiten qua omvang, hoogte en situering van de woningen aan bij de omgeving. Door de beperkte goothoogte (4 meter) en beperkte nokhoogte van maximaal 9 meter en de ruime afstand (de kleinste afstand is ruim 24 meter tussen de woning van indieners van de zienswijze en het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning) wordt rekening gehouden met de privacy van aangrenzende percelen.

Voor wat betreft het verlies van uitzicht begrijpen we dat het huidige uitzicht zonder bebouwing plezierig is. Als we echter kijken naar de planologische situatie en het verleden was hier een ruime maatschappelijke bestemming aanwezig met een groot bouwblok welke in bouwhoogte varieert tussen de 5 en 8 meter. Door de kleine bouwblokken en de afstand van

deze blokken tot de omliggende woningen is, zeker gezien de ligging aan de centrumrand van Barneveld een ruimtelijk acceptabel plan waarbij het uitzicht niet op een onacceptabele manier wordt ontnomen.

De nok heeft nu een hoogte van 9 meter. Bij gebruik making van de afwijkingsbepaling zou deze maat vergroot kunnen worden naar 9,90 meter. Bij nader inzien en overleg met de aanvrager is een maximale bouwhoogte van 7,50 meter (zonder 10% vrijstelling) voldoende om de woningen te realiseren en te zorgen dat het een woning wordt die maximaal 2 lagen heeft, waarbij het grootste deel van het programma op de begane grond zal plaatsvinden. Ook de goot wordt teruggebracht naar 3,5 meter. Op deze manier komen we de indiener van de zienswijze tegemoet en wordt ook de zorg weggenomen dat er mogelijk 3 bouwlagen zouden kunnen komen.

Voor wat betreft de mogelijkheden voor “een aanzienlijk beter plan wat recht doet aan de omgeving” is op 12 december met indieners gesproken. Het door indieners aangedragen initiatief (zie hieronder) is echter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.



Het huidige plan is met veel zorg en aandacht ontworpen. Juist de keuze voor 2 blokjes van geschakelde vrijstaande woningen (comfortwoningen) zorgt voor een losse korrel met doorzichten en transparantie. De woningen zijn aan een hofje ontworpen zodat er een op zichzelf staande kwaliteit ontstaat die de achterkanten van de omgeving zoveel mogelijk afzoomt. De keuze voor comfortwoningen zorgt dat het grootste deel van het programma op de begane grond zal zijn.

De voorgestelde verkavelingen gaan uit van een rij woningen en/of combi van een 2kapper en vrijstaande woning. Vooral bij de rij woningen zorgt dit voor een massievere blok die minder luchtig ervaren wordt. Ook de oriëntatie richting van de woningen is grotendeels op de achterzijde van de bestaande woningen op nummer 13 t/m 19. Dit leidt niet tot een stedenbouwkundig wenselijk beeld.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de maximale toegestane goot- en nokhoogte van de woningen in het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze

Indiener geeft weer hoe het tijdspad is verlopen vanaf het moment dat er vanuit de initiatiefnemer een brief is verstuurd richting de omwonenden van het plan op 19 juni 2017.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben getracht de omwonenden op een goede manier vroegtijdig te informeren. Hiertoe is door de initiatiefnemer reeds op 19 juni een brief verspreid waarbij de plannen uiteengezet zijn. Deze brief is gebaseerd op de gedane collegetoezegging betreffende de nieuwe invulling van het perceel.

Indiener van de zienswijze geeft aan dat er op 29 juni contact is gezocht met de gemeente en

dat er op dat moment geen nadere informatie was. Dit is juist, waarbij de afspraak is gemaakt om de indiener te informeren voordat het plan ter visie wordt gelegd.

Indiener verbaast zich dat het plan in september 'geheel uitgewerkt' was en dat er bleek dat er in januari was ingestemd met een principeverzoek. Dat het plan in september 2017 geheel was uitgewerkt is niet juist. Vanaf januari is zowel vanuit de initiatiefnemer als vanuit de gemeente gewerkt aan het plan en is het plan getoetst. In de brief van de initiatiefnemer aan de buurt staat overigens ook dat er een bestemmingsplan wijziging voor het plan is aangevraagd en het plan door de gemeente gedragen wordt. Een plattegrond is ook verstrekt. Onduidelijkheid hierover kan dan ook niet bestaan.

De indiener schrijft verder dat er geen bereidheid was om in gesprek te gaan. Dat dit gesteld wordt betreuren wij omdat dit onjuist is. Op 26 september 2017 heeft de behandelend ambtenaar u telefonisch (conform afspraak om voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan te informeren) en per mail aangegeven dat hij u (samen met diegene die u behartigt) graag uitnodigt om voorafgaand het plan toe te lichten. U heeft ervoor gekozen om geen gebruik te maken van dit aanbod.

Conclusie

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

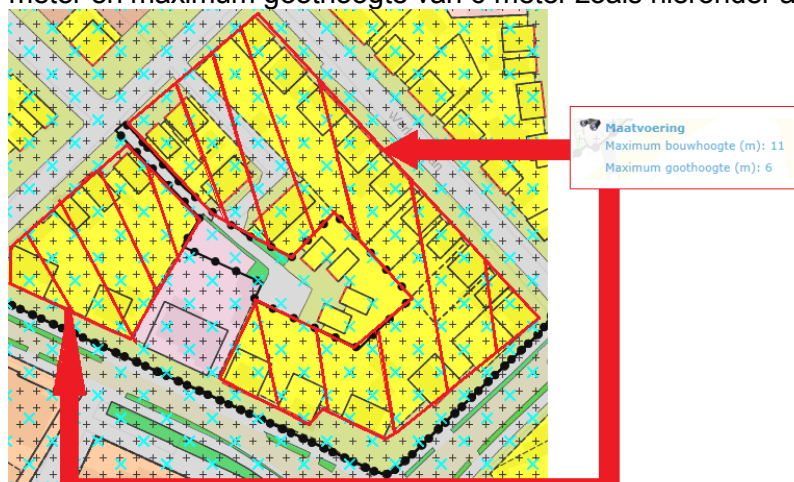
d. Zienswijze

In contacten met Westeneng en omwonenden is gesuggereerd dat het plan ontwikkeld zou worden voor seniorenwoningen van 1 bouwlaag met een kap, vergelijkbaar met andere woningen die in dit gebied staan. Het plan voorziet in aanzienlijk grotere woningen.

Gemeentelijke reactie

Het plan voorziet in woningen met 1 bouwlaag en een kap. Wij hebben er in het ontwerpplan voor gekozen dit te borgen in de grootte van de bouwvlakken en de toegestane geringe goot- (4m) en nokhoogte (9m). Om tegemoet te komen aan de indiener van de zienswijze is zowel de goot- als de nokhoogte aangepast (zie ook de beantwoording onder 2b)

De omliggende woningen hebben overigens allemaal een maximum bouwhoogte van 11 meter en maximum goothoogte van 6 meter zoals hieronder aangegeven.



Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om de maximaal toegestane goot- en nokhoogte in het bestemmingsplan aan te passen.

e. Zienswijze

Indiener stelt dat 'comfortwoningen' een verkoopterm voor makelaars betreft en geen officiële benaming is voor een woningtype. Op de verbeelding staat dat het om grondgebonden

vrijstaande of geschakelde woningen gaat. In de toelichting staat dat het gaat om (doorgaans tweelaagse) grondgebonden woningen, waarbij op de begane grond zich een volledig woonprogramma bevindt. Daarmee kan deze woning als levensloopbestendig worden beschouwd. Op de eerste verdieping is desgewenst aanvullend ruimte voor 1 of meerdere slaapvertrekken, opslagruimte en een tweede badkamer.'

Indiener stelt dat deze omschrijving geen weerslag in de regels van het plan heeft. Daarin wordt een normale vrijstaande woning met een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk gemaakt. 9 meter bouwhoogte betekent volgens indiener dat in principe 3 bouwlagen mogelijk zijn: begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. Zeker wanneer dit ook nog wordt gecombineerd met een mansarde (gebroken) kap, dan kan een zeer ruime woning worden gebouwd.

Indiener heeft een 3D visualisatie bijgevoegd.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat 'comfortwoningen' geen officiële benaming is voor woningtypen. We hebben de term gebruikt conform de aanvraag van de initiatiefnemer. We hebben vervolgens duidelijk omschreven wat de plannen zijn, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de naamgeving. Voor wat betreft de hoogte en de theoretische mogelijkheid om drie bouwlagen te creëren hebben we een aanpassing gedaan in de toegestane hoogte. (Zie hiervoor de beantwoording onder 2b).

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f. Zienswijze

Het is niet onrealistisch dat de woningen in de toekomst uitgebreid gaan worden. Er moet zondermeer worden uitgegaan van de maximale bouwmogelijkheden.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben in het ontwerpplan ervoor gekozen de standaard maatvoering te kiezen voor woningen met één laag en een kap (4 meter goothoogte en 9 meter nokhoogte). Vanzelfsprekend moet worden uitgegaan van de maximale invulling. Dit is ook gedaan en op deze inbreidingslocatie stedenbouwkundig acceptabel gevonden. Naar aanleiding van uw zienswijze is de nokhoogte verlaagd (zie beantwoording onder 2b)

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

g. Zienswijze

Indiener verwijst naar de visie die in het bestemmingsplan Barneveld-Noordwest en verwijst daarbij naar de passage over opgenomen regels voor verzoeken om 'op achter woningen gelegen terreinen één of meer woningen te mogen bouwen, al of niet na sloop van bestaande opstallen' en de daarbij genoemde criteria 'woonkwaliteit', 'ontsluiting', 'oriëntatie op het openbaar gebied', 'inpassing' en 'afmetingen perceel'. Indiener stelt dat er sprake is van wonen op de 2^e rang.

Gemeentelijke reactie

Er is geen sprake van wonen op de 2^e rang. Het plan wordt op een goede manier ontsloten door de bestaande Groen van Prinstererlaan te verlengen. Dit gebied zal aan de gemeente worden overgedragen en openbaar worden.

Conclusie

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

h. Zienswijze

Aan de westzijde van het plangebied heeft een fors stuk van het plangebied de bestemming kantoor gekregen. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit toegevoegd aan het parkeerterrein van het makelaarskantoor, conform het bestaande gebruik.

De situatie ter plekke is een nauwe doorgang vanaf de Groen van Prinstererlaan, met 2 haakse bochten. Voor de nieuwe inbreiding is een weg aangegeven van slechts 4 meter breed. In combinatie met de 2 voorgaande haakse bochten en nauwe verkeerssituatie is dit onvoldoende en onveilig. Het was beter geweest een fors deel van deze parkeerruimte te laten vervallen en toe te voegen aan het plan, zodat tenminste enige ruimte ontstaat, zowel fysiek als qua leefbaarheid.

Gemeentelijke reactie

In de afweging is de relatie met de parkeerplaatsen van het makelaarskantoor afgewogen. De ontsluiting zoals gekozen draagt juist bij aan een verkeersveilige ontsluiting. Het is onwenselijk dit toe te voegen aan de ontsluiting van de woningen in dit plan. Het kantoor heeft behoefte aan deze bestaande parkeerplaatsen en voor de leefbaarheid is het niet wenselijk extra parkeerplekken of eventueel groen op deze locatie toe te voegen.

Conclusie

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

i. Zienswijze

Indiener geeft aan dat niet wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met parkeren en verzoekt concreet aan te geven in het plan waar deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Voor de parkeernorm wordt gerekend met de 'Nota Parkeernormen', welke als bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

Het plan is gelegen in het gebied 'Barneveld rest kom' waarvoor een norm geldt van 2,2 voor twee onder 1 kap woningen en 2,3 voor vrijstaande woningen.

In het plan zijn 4 parkeerplaatsen in openbaar gebied en op eigen terrein worden bij de woningen lange opritten en een garage gerealiseerd. Deze plekken geven theoretisch 3 parkeerplaatsen maar rekenen voor 1,3 parkeerplaats mee in de berekening. Het berekeningsaantal plekken komt hierbij op 9,2 plaatsen. Met dit aantal wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

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

j. Zienswijze

Indiener geeft aan dat slechts een klein deel de bestemming 'groen' krijgt en dat dit niet voldoet aan de inrichtingseisen die de gemeente heeft gesteld in de toezegging d.d. 27 januari 2017. Ook is geen specifiek inrichtingsplan vastgesteld of verbonden aan de regels.

Gemeentelijke reactie

Het plan is uitgewerkt en wij hebben voor het openbare gebied een stedenbouwkundig aanvaardbare invulling welke ook vastgelegd is in een overeenkomst met de initiatiefnemer.

Conclusie

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