

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Pastoor Gowthorpestraat I”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “**Pastoor Gowthorpestraat I**” (nr. 1453) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 16 maart tot en met 26 april 2018. 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 zienswijzen.

1.	<p>Oramba Dhr. Frits Bos Van Breugelplantsoen 83 3773 VN Barneveld</p> <p>Namens de heer G. Kap Pastoor Gowthorpestraat 22</p>	<p>Datum ontvangst: 29 maart 2018 Datum dagtekening: 28 maart 2018 Registratienummer: 1074353</p>
<p><i>a. Zienswijze</i> Indiener geeft aan dat tegen een wooninvulling van het achterterrein geen bezwaar is maar met de wijze waarop dit in het ontwerpplan is vormgegeven kan hij zich vooralsnog niet verenigen. De bezwaren betreffen de onttrekking van daglichttoetreding en vermindering woongenot en reductie van de waarde van zijn woning.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Wij hebben getracht met de invulling zo veel mogelijk rekening te houden met de omgeving. De lage kant komt aan de zijde van het perceel van de indiener te liggen waardoor er voldoende licht en lucht blijft op het perceel van de indiener. In het ontwerpplan is de goothoogte vastgelegd op 4 meter. In het vast te stellen plan verlagen we dit naar 3 meter. Zie hiervoor de beantwoording onder 2e. Voor wat betreft eventuele waardvermindering is het mogelijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit betreft overigens een procedure die los staat van dit plan.</p> <p><i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft (afgezien van de verlaging van de maximum goothoogte) aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>b. Zienswijze</i> Indiener vreest dat er problemen ontstaan tijdens de uitvoering van de bouw tot op de erfgrans. Dit betekent dat de hoofdconstructie ten delen op of vanaf zijn erf opgebouwd moeten worden met alle gevolgen van dien voor het praktische gebruik van zijn erf (bestaande kippenhok en erfafscheiding zodat de hond het terrein niet kan verlaten).</p>		

De indiener geeft aan dat dit op te lossen is. Indiener heeft uit de krant heeft moeten vernemen dat het ontwerpplan ter inzage is gelegd ondanks het feit dat onlangs is nagevraagd de plannen te delen. Als dit verbod is voor de uiteindelijke bouwontwikkeling zou dit tot meer praktische problemen kunnen leiden.

Gemeentelijke reactie

Wij geven aan initiatiefnemers altijd aan dat het wenselijk is contact op te nemen met de burens. Het is vervelend te horen dat initiatiefnemer vooraf niet helder gecommuniceerd heeft over zijn plannen. Om problemen bij de bouw te voorkomen zullen wij de initiatiefnemer aangeven vooraf met de burens te overleggen over de plannen om eventuele problemen zoals geschetst te voorkomen.

Conclusie

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

c. Zienswijze

Indiener stelt dat een planologische ontwikkeling behoort te worden begeleid door een goede ruimtelijke onderbouwing en stelt dat de toelichting van het plan niet wordt begeleid door bijlagen zoals onderzoeksrapportages of memo's.

Gemeentelijke reactie

Het voorliggende plan bestaat uit drie onderdelen, de toelichting, verbeelding en de regels. De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied en de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

Aangezien het niet nodig was nadere onderzoeken uit te voeren is dit niet gedaan en volstaan de beschrijvende teksten in hoofdstuk 5.

Conclusie

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

d. Zienswijze

Onder de planbeschrijving is gesteld dat sprake zou zijn van het toevoegen van twee seniorenwoningen maar mist het plan een verdere onderbouwing waarom juist deze woningsoort zou passen op de gegeven locatie. Er wordt gesteld dat de twee woningen niet in strijd zijn met de woonvisie Barneveld 2017-2021 en de afspraken die zijn gemaakt in de regionale woonagenda.

Er ontbreken verbindende voorwaarden over prijsstelling van de (te bouwen) woningen

Gemeentelijke reactie

De prijs van de woningen wordt bepaald door de bouw mogelijkheden. Het bouwplan betreft een vrij klein bouwvlak met geringe goot- en nokhoogte. Deze woningen op deze locatie zijn vanwege de inhoud, ligging in centrum etc. uitermate geschikt voor senioren. Het afdwingen van verkoop aan bepaalde leeftijdscategorieën is echter niet mogelijk.

Conclusie

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

e. Zienswijze

Woonkwaliteit is een belangrijk speerpunt van de woonvisie. Wonen op binnen- of achterterreinen biedt vaak te weinig woonkwaliteit.

Onvoldoende directe betrokkenheid bij het openbare gebied leidt vaak tot

sociaal onveilige woonsituaties. Opgemerkt wordt dat de nieuw te bouwen woningen in elk

geval aan één zijde volledig 'blind' uitgevoerd dienen te worden vanwege de plaatsing in de erfgrans.

Omdat 90 graden roteren vanwege de breedte van het perceel niet kan zou geconcludeerd kunnen worden dat het zuidelijk deel van het perceel beleidsmatig slechts geschikt is voor de plaatsing van één vrijstaande woning.

Gemeentelijke reactie

Wij zijn het met indiener eens dat woonkwaliteit belangrijk is. Ook is er, zeker vanuit ouderen de wens om in het centrum te kunnen wonen. Juist om deze redenen is voor deze specifieke locatie in het centrumgebied van Barneveld een maatwerkoplossing gekozen. De situering en beoogde typologie van de woningen creëert een mooie oplossing voor dit perceel waar voorheen een bedrijf gevestigd was. Wij delen de mening niet dat hier slechts één woning zou kunnen. Er is sprake van een stedenbouwkundig acceptabel plan.

Conclusie

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

f. Zienswijze

Er is geen akoestisch rapport aanwezig en de stelling dat geen sprake zou zijn van een geluidsniveau boven de grenswaarde wordt betwijfeld. De verkeersintensiteit in samenhang met de klinkerverharding van de Pastoor Gowthorpestraat levert een tamelijk hoge geluidsdruk op.

Gemeentelijke reactie

De woningen zijn gelegen aan de achterzijde van de bestaande woning aan de pastoor Gowthorpestraat 20. Wij zien geen aanleiding te veronderstellen dat het geringe verkeer op de wegen nabij het plangebied een geluidsniveau op de woningen genereert dat boven de voorkeursgrenswaarde uitkomt.

Conclusie

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

g. Zienswijze

Het huidige terrein is inderdaad grotendeels verhard en de totale oppervlakte aan verharding zal daarmee door uitvoering van het plan afnemen. Echter het beschreven gescheiden afvoersysteem kan als opmerkelijk worden gezien. Ter bescherming van de grondwaterstanden zou in gegeven situatie heel goed vereist kunnen worden dat de afstroming van het hemelwater zo veel als mogelijk op eigen grond plaatsvindt door infiltratie.

Gemeentelijke reactie

Omdat er in deze ontwikkeling een afname van verhard oppervlak is, zal ten opzichte van de huidige situatie, meer hemelwater kunnen infiltreren. Daarnaast wordt het niet meer gemengd maar gescheiden aangeboden. De druk op de riolering blijft gelijk of is kleiner door de afname van verhard oppervlak. Om die reden is er dan ook geen berging of infiltratie vereist, de oorspronkelijke waterhuishoudkundige situatie blijft gehandhaafd of zal verbeteren.

Conclusie

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

h. Zienswijze

De bouwmassa die als gevolg van het ontwerpplan mogelijk zou worden staat voor wat betreft gebruik en afmetingen niet in relatie tot datgene thans binnen de geldende regels bij recht mogelijk is.

Gemeentelijke reactie

Zoals eerder gesteld onder punt e is hier gekozen voor een maatwerkoplossing die aansluit bij de omvang en ligging van het perceel.

De regels van het vigerende bestemmingsplan staan bedrijvigheid toe en een bijbehorende bedrijfswoning. Dit bedrijfsperceel mag voor 40 procent worden bebouwd.

Het nieuwe plan verandert de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning en maakt daarbij twee kleine woningen mogelijk op het huidige achterterrein.

De stelling dat dit nieuwe gebruik en afmetingen niet in relatie staat tot het oude gebruik kunnen we dan ook niet plaatsen.

Conclusie

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

2.	Familie Kampen Pastoor Gowthorpestraat 20 3772 CB Barneveld	Datum ontvangst: 17-04-2018 Datum dagtekening: 13-04-2018 Registratienummer: 1075711
<p><i>a. Zienswijze</i> Het is indiener niet geheel duidelijk of de procedure bedoeld is om de bestemming van het perceel achter de woning te wijzigen van bedrijfsbestemming naar wonen. Indiener geeft aan daar geen problemen mee te hebben.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> De procedure is bedoeld om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'bedrijf' naar 'wonen'. Overigens is dit ook noodzakelijk voor de indiener die nu feitelijk in strijd met het bestemmingsplan in een bedrijfswoning woont.</p> <p><i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>b. Zienswijze</i> Het feit dat er al een invulling lijkt te zijn voor het perceel lijkt de indiener niet te passen in de huidige fase. De situering van de woningen lijkt ligt niet voor de hand te liggen. Op de tekeningen is niet duidelijk hoe de woningen er uit komen te zien. Als de invulling nu ook al wordt meegenomen kan de indiener niet akkoord gaan met het voorstel.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Zoals gesteld is de procedure ervoor bedoeld om de bestemming van het perceel te wijzigen. Het bouwen van twee woningen op het voormalige achterterrein past nu niet binnen de bestemming. De gekozen bouwvlakken en de ligging van de tuinen is vanzelfsprekend niet willekeurig gekozen maar zijn gebaseerd op een toekomstige stedenbouwkundig aanvaardbare invulling. Hoe dit exact uitgevoerd wordt zal worden uitgekristalliseerd en gedetailleerd worden weergegeven in de aanvraag omgevingsvergunning.</p> <p><i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>c. Zienswijze</i> Ondanks het feit dat indieners tijdens de koop-onderhandelingen met de eigenaar van het perceel gesproken hebben over zijn plannen met het achterste deel van het perceel, vindt indiener het vreemd dat zij niet direct geïnformeerd zijn ook omdat de woning van indiener meerdere malen in het plan genoemd is.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Wij geven aan initiatiefnemers altijd aan dat het wenselijk is contact op te nemen met de burens. Het is vervelend te horen dat indiener vooraf niet helder gecommuniceerd heeft over zijn plannen. Het feit dat de woning van de indiener genoemd is, komt doordat het onderdeel uitmaakt van het gehele plan waarbij de bedrijfswoning gewijzigd wordt in een 'burgerwoning'.</p> <p><i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>d. Zienswijze</i> Indiener geeft aan dat in de planbeschrijving is vermeld dat de woning een bedrijfswoning is. Daarbij geeft indiener aan dat de woning gekocht is als woonhuis.</p>		

Gemeentelijke reactie

De beschrijving in het plan geeft de juridische status van het plan weer. Deze is gebaseerd op Het vastgestelde bestemmingsplan Barneveld-Centrum (22 januari 2013). Het feit dat het pand gekocht is als woonhuis doet hier niets aan af.

Conclusie

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

e. Zienswijze

Indiener geeft aan dat in de koopovereenkomst is bedongen dat de goothoogte op het achterliggende perceel maximaal 3 meter zou zijn. In het plan is een goothoogte van 4 meter opgenomen.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerp is een goothoogte van 4 meter gekozen. Dit is op deze locatie een stedenbouwkundig aanvaardbare maat. Naar aanleiding van de reactie van de indiener hebben we de goothoogte in overleg met de initiatiefnemer teruggebracht naar 3 meter

Conclusie

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

f. Zienswijze

De toegang tot de nieuw te bouwen woningen lijkt erg krap. De ingang aan de parkeerplaats is al niet de meest mooie entree en zou erg rommelig kunnen worden. Indiener vraagt zich af of dit de omgeving ten goede komt.

Gemeentelijke reactie

De toegang is verkeerskundig beoordeeld en voldoet. Een uitrit voor de woningen zal de situatie ter plekke niet verslechteren. Een toegang naar woningen kan wellicht eerder een verbetering van de situatie teweeg brengen.

Conclusie

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

g. Zienswijze

Doordat er meerdere belanghebbenden zijn stelt indiener voor om te proberen om tot een voor alle partijen aanvaardbare invulling van het terrein te komen waarbij de eigenaar van het perceel daarvoor de aangewezen persoon is om dit te initiëren en extern iemand te vragen dit voor hem te gaan doen.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben de aanvrager aangegeven om duidelijk te communiceren met de omwonenden. Dit moet zeker gelden voor de bouwperiode.

Conclusie

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