

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012” (nummer 1483) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in te zetten om het al aanwezige aannemersbedrijf te legaliseren en de twee bestaande voormalige bedrijfswoningen om te vormen tot burgerwoning.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingekomen in de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage lag. De zienswijze is niet gericht tegen ontwerp-omgevingsvergunning.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De bewoner van het perceel: Paleisweg 11, 3886 LC in Garderen	Datum ontvangst: 3 januari 2019 Datum dagtekening: 27 december 2018 Registratienummer: 1097684
<i>a. Zienswijze</i> Niet duidelijk is waarom de agrarische bestemming niet gehandhaafd blijft. <i>Gemeentelijke reactie</i> Door allerlei ontwikkelingen veranderen de gebruiksmogelijkheden van percelen. Zo ook voor het voorliggende gebied. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen naar een bedrijfsmatige bestemming voor een aannemersbedrijf met daarnaast de twee bestaande woningen. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft <u>geen</u> aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>b. Zienswijze</i> De melkveehouderij en paardenhouderij die op het perceel gevestigd waren passen, in tegenstelling tot een aannemer, uitstekend bij het nabijgelegen natuurgebied en de landschappelijke waarden van het gebied. Dit terwijl het aannemersbedrijf ten koste gaat van de flora en fauna die aanwezig is. <i>Gemeentelijke reactie</i> In de nieuwe situatie zal sprake zijn van een kleinere hoeveelheid bebouwing doordat er voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt om de nieuwe functie mogelijk te maken. De te handhaven bebouwing sluit voor wat betreft de goot- en bouwhoogte aan bij hetgeen op een agrarisch bouwperceel gerealiseerd kan worden.		

Ook van elders worden sloopmeters aangekocht om de nieuwe functie mogelijk te maken. Deze sloop leidt tot een verbetering van de landschappelijke waarde op de percelen aan de Paleisweg én de andere slooplocatie. De waarden worden daarnaast nog versterkt doordat het aannemersbedrijf aan de noord-, zuid- en oostzijde landschappelijk wordt ingepast. Voor wat betreft het nabijgelegen natuurgebied is sprake van een verbetering van de situatie doordat bij het agrarisch bedrijf sprake is van uitstoot van voor de natuur schadelijke stoffen zoals ammoniak. Doordat op het perceel geen dieren meer gehouden worden neemt de uitstoot met ammoniak af met 492,6 kg. Dit zorgt daarnaast ook voor een vermindering van geurhinder in de directe omgeving. Tenslotte wordt in paragraaf 5.3 van de toelichting op het bestemmingsplan ingegaan op de aanwezige ecologische kwaliteiten. Gebleken is dat er geen beschermde natuurwaarden in het plangebied of de gebouwen aanwezig zijn zodat deze ook niet verloren kunnen gaan door de ontwikkeling.

Conclusie van het voorgaande is dat ook de nieuwe situatie past binnen de regels ter bescherming van het nabijgelegen natuurgebied en de landschappelijke waarden.

Conclusie

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

c. Zienswijze

De Paleisweg is een landelijke weg, voerend door een natuurgebied, naar heidevelden en zandafgraving op 400 meter afstand van de Speulderweg en wordt veelvuldig gebruikt door wandelaars en fietsers (waaronder schoolgaande kinderen). Door de vestiging van een aannemersbedrijf neemt de verkeersdruk en – overlast toe.

Gemeentelijke reactie

Het gebruik van de Paleisweg door voetgangers en fietsers zal door het omzetten van een agrarisch bedrijf naar aannemersbedrijf niet noemenswaardig veranderen. Ook verandert het aantal vervoerbewegingen, grootte van de voertuigen of de situatie qua veiligheid niet of niet onevenredig gelet op de mogelijke vervoersbewegingen van en naar het agrarische bedrijf.

Conclusie

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

d. Zienswijze

Gevreesd wordt dat door de vestiging van het aannemersbedrijf de verkeersdruk op de Paleisweg onacceptabel sterk zal toenemen. Nu al zijn er veel parkeerproblemen langs de Paleisweg, Speulderweg en Kruipad. Daarnaast wordt de schuur, die blijft bestaan op het terrein van Paleisweg 10A, onrechtmatig gebruikt als timmerbedrijf en opslagplaats.

Gemeentelijke reactie

Een aannemersbedrijf heeft vaak opslag van bouwmaterialen en hulpmiddelen in de gebouwen of op het terrein van het bedrijf. Deze worden vaak met busjes met of zonder aanhangwagen gehaald en gebracht. De invloed van deze busje op de verkeerveiligheid in de omgeving is gering en zal daarom op deze locatie niet tot onaanvaardbare hinder of gevaar leiden. Aanvoer van bouwmaterialen met een vrachtwagen zal maar beperkt plaatsvinden en daarmee geen ongunstige invloed hebben ten opzichten van het huidige agrarisch bedrijf. Een nadere omschrijving van de verkeersgeneratie door het aannemersbedrijf staat in hoofdstuk 2 van het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen.

De activiteiten die op het perceel Paleisweg 10A plaatsvinden vallen buiten de behandeling van deze aanvraag. Dit geldt ook voor de parkeerproblemen door de tandartspraktijk.

Conclusie

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

e. Zienswijze

Het in het kader van het functieveranderingsbeleid realiseren van twee of meer woningen past beter in de omgeving dan een bedrijfsfunctie.

Gemeentelijke reactie

Op basis van het functieveranderingsbeleid is het mogelijk om in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing één of meerdere woningen te realiseren. Het is echter ook mogelijk om een niet-agrarisch bedrijf toe te staan. Het is aan de initiatiefnemer om daarin een keus te maken. Het voorliggende plan betreft het realiseren van een niet-agrarisch bedrijf. Op basis van de aangeleverde en de in het bestemmingsplan opgenomen informatie is er sprake van een initiatief dat past binnen een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

f. Zienswijze

Landelijk gezien is er een overschot aan bedrijventerreinen. Het geniet dan ook de voorkeur het aannemersbedrijf te vestigen op een bedrijventerrein zoals De Harselaar.

Gemeentelijke reactie

De onderhavige ontwikkeling betreft het omzetten van een voormalige intensieve veehouderij naar een niet-agrarisch bedrijf (aannemer) op basis van het geldende functieveranderingsbeleid. Binnen dit beleid zijn alleen relatief kleinschalige en lokale bedrijfsontwikkelingen (waar hier sprake van is) mogelijk.

Daarnaast is in de Structuurvisie kernen Barneveld 2022 aangegeven dat de gemeente kleinschalige bedrijventerrein in de kleine kernen voor plaatselijke bedrijvigheid faciliteert waar dat landschappelijk verantwoord is.

Aan de hiervoor genoemde uitgangspunten en voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

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

g. Zienswijze

De vestiging van de aannemer gaat ten kosten van het woongenot van omwonenden waaronder die van recent gebouwde woningen op grond van het terrein Paleisweg 10-10A.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt voor verschillende aspecten ingegaan op de mogelijke gevolgen voor de omgeving. Daaronder vallen ook aspecten die het woongenot raken zoals geluid en geur. Op geen van die aspecten vind een overschrijding plaats van de gestelde normen en eisen. Dat wil echter niet zeggen dat geen sprake is van een verandering in de beleving. Er is echter geen sprake van een onacceptabele aantasting aangezien op alle percelen wordt voldaan aan de geldende normen. Overigens is niet duidelijk welke woningen worden bedoeld die enkele jaren geleden op het terrein zouden zijn gebouwd.

Conclusie

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

h. Zienswijze

Het is voor de indiener van de zienswijze niet duidelijk hoe de milieuwetgeving zich verhoudt met de geplande bestemming.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5 op verschillende milieuaspecten ingegaan. Conclusie van de verschillende aspecten is dat het plan voldoet aan de geldende normen en wettelijke vereisten.

Conclusie

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

i. Zienswijze

Niet duidelijk is wat er gaat gebeuren als het aannemersbedrijf wil uitbreiden.

Gemeentelijke reactie

Het voorliggende bestemmingsplan is gemaakt naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. Het plan maakt geen verdere uitbreiding van de bebouwing mogelijk. Als in de toekomst een uitbreidingswens ontstaat, dan zal een eventueel verzoek getoetst worden aan de dan geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

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

j. Zienswijze

De ontwikkeling van het plan leidt tot planschade voor omwonenden.

Gemeentelijke reactie

Wanneer vaststelling van een planologische maatregel zoals het voorliggende wijzigingsplan leidt tot waardevermindering van een woning, is er sprake van zogenaamde 'planschade'. Of en in hoeverre er sprake is van planschade moet een onderzoek uitwijzen. Daarbij wordt ook gekeken naar de bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van het oude planologische regiem. Ook zal beoordeeld worden of de planschade voor tegemoetkoming in aanmerking komt of dat de ontwikkeling voorzienbaar was. Dit betreft echter een aparte procedure die pas opgestart kan worden na het onherroepelijk worden van de planologische maatregel. Een aanvraagformulier om tegemoetkoming in planschade is te vinden op de gemeentelijke website.

Conclusie

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