

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Blankensgoed-Noord

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Blankensgoed-Noord” (nr. 1418) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de toevoeging van maximaal 40 woningen op de gronden aan de oostkant van de Rubensstraat (ter hoogte van nr. 28) tussen de Hoevelakense beek en de toekomstige noordelijke rondweg te Voorthuizen.

Het ontwerpbestemmingsplan 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 zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

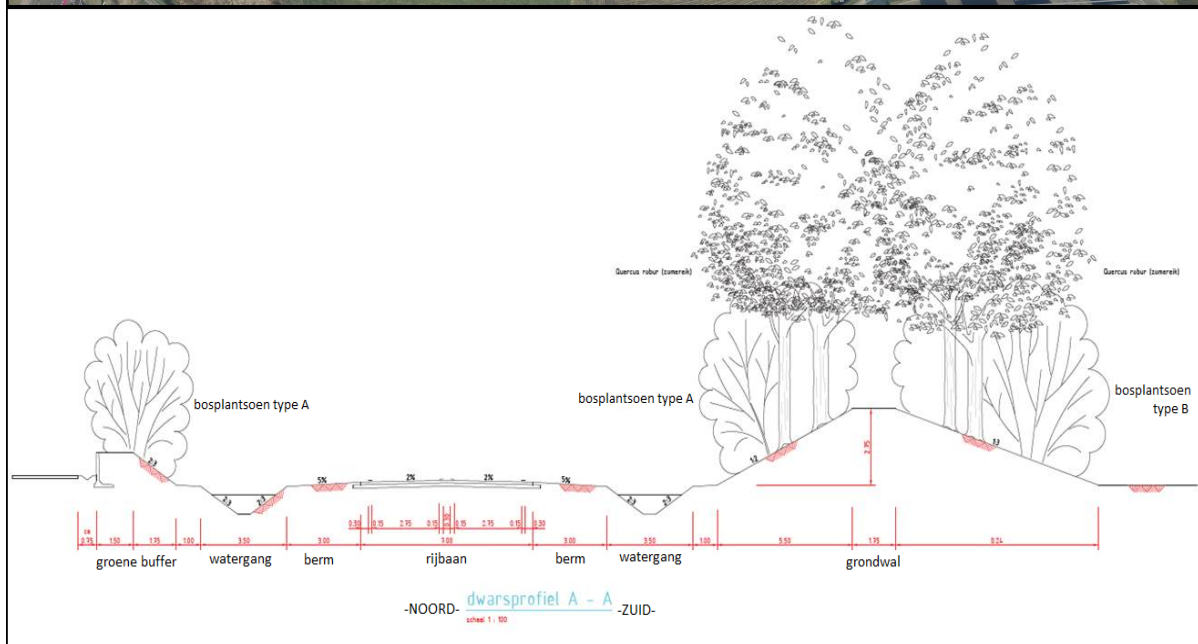
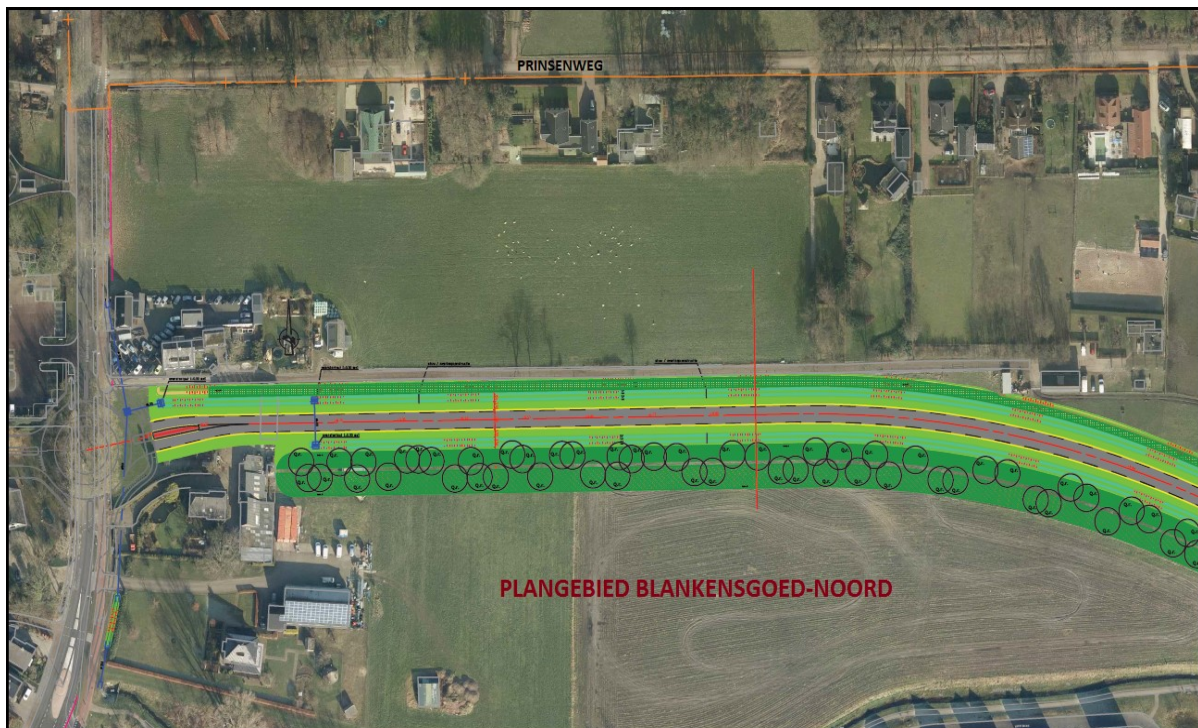
Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	De bewoners/eigenaren van het perceel: Prinsenweg 3, 3781 NP Voorthuizen	Datum ontvangst: 03-12-2018 Datum dagtekening: 03-12-2018 Registratienummer: 1095166
a. Zienswijze Het plan voorziet in het mogelijk maken van de toevoeging van maximaal 40 woningen. Aangezien het grotendeels om kavels gaat waar vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd is het de vraag of de vraag naar dit soort woningen, in deze omvang, in Voorthuizen wel voldoende aanwezig is. Normaal wordt bij het realiseren van woonprojecten het principe “30-40-30” toegepast (en is ook gemeentelijk beleid), waardoor er een evenwichtiger verdeling tussen sociaal, midden en hoger segment ontstaat. In dit plan wordt niet duidelijk aangegeven waarom van dit principebeleid wordt afgeweken en er hoofdzakelijk vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Nut en noodzaak van dit plan wordt hierdoor niet aangetoond. Gemeentelijke reactie De behoefte aan woningen is groot, zo blijkt uit de huishoudensprognoses voor gemeente Barneveld. Woningbouw is noodzakelijk om de groei van de bevolking te faciliteren. In de in 2016 vastgestelde woonvisie wordt aandacht gevraagd voor de realisatie van verschillende, onderscheidende woonmilieus. Dit betekent in de praktijk dat we soms voor 100% sociale woningbouw op een locatie kiezen, maar soms ook voor 100% duurdere woningbouw. Uit de regionale vastgoedmonitor van Foodvalley is gesteld dat in deze regio dergelijke hoogwaardige woonmilieus ontbreken. Met het aantrekken van de economie neemt de behoefte aan dergelijke buurten weer toe. In Voorthuizen kennen we dit aanbod minder, maar de vraag is er wel degelijk. De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van vrije sector kavels, die onderling verschillen in grootte. De intentie is om hier woningen te realiseren voor onder andere doorstromers uit Voorthuizen en overig Barneveld. Door deze ontwikkeling gefaseerd te realiseren, wordt rekening gehouden met de lokale marktvraag. b. Zienswijze Door het realiseren van de woningen, die ongeveer 90 tot 100 meter van de woning Prinsenweg 3 worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 11 meter, wordt		

de privacy in en om de woning Prinsenweg 3 flink ingeperkt. Daarnaast wordt het uitzicht verminderd. Dit is onwenselijk en berokkent reclamant schade. Reclamant verzoekt het plan, zoals het nu bekend is gemaakt, niet vast te stellen.

Gemeentelijke reactie

Tussen het woningbouwplan en de Prinsenweg in, komt de nieuwe noordelijke rondweg Voorthuizen (zie onderstaande afbeelding). Op verzoek van omwonenden wordt aan de noordzijde van de rondweg een dichte groenwal aangelegd met meer winterharde boomvormers dan normaal, waardoor het zicht op de weg tot het uiterste wordt beperkt in alle seizoenen. De hoogte inclusief boomvormers zal ongeveer 8 tot 10 meter boven maaiveld worden. Aan de zuidzijde van de rondweg komt daarnaast een brede groenwal van 2,75 meter hoogte met hoge boomvormers van 10 tot 20 meter hoogte (zie de onderstaande doorsnede).



De afstand van de nieuwe woningen tot de eerste perceelgrenzen aan de Prinsenweg bedraagt zo'n 120 meter. Het is dus aannemelijk dat alleen in de wintermaanden vanuit het nieuwbouwplan er beperkt zicht kan zijn op de achtertuinen in de verte, maar dan door twee houtstructuren heen. Een negatief effect op de privacy is daarom niet te verwachten.

Conclusie

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

2.	De bewoners/eigenaren van het perceel: Prinsenweg 5, 3781 NP Voorthuizen	Datum ontvangst: 27-12-2018 Datum dagtekening: 27-12-2018 Registratienummer: 1097434
<i>a. Zienswijze</i> Door het realiseren van de woningen, die ongeveer 90 tot 100 meter van de woning Prinsenweg 5 worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 11 meter, wordt de privacy in en om de woning Prinsenweg 5 flink ingeperkt. Daarnaast wordt het uitzicht verminderd. Dit is onwenselijk en berokkent reclamant schade. Reclamant verzoekt het plan, zoals het nu bekend is gemaakt, niet vast te stellen. <i>Gemeentelijke reactie</i> Zie ook de beantwoording (inclusief de afbeeldingen) onder 1b. Tussen het woningbouwplan en de Prinsenweg in, komt de nieuwe noordelijke rondweg Voorthuizen. Op verzoek van omwonenden wordt aan de noordzijde van de rondweg een dichte groenwal aangelegd met meer winterharde boomvormers dan normaal, waardoor het zicht op de weg tot het uiterste wordt beperkt in alle seizoenen. De hoogte inclusief boomvormers zal ongeveer 8 tot 10 meter boven maaiveld worden. Aan de zuidzijde van de rondweg komt daarnaast een brede groenwal van 2,75 meter hoogte met hoge boomvormers van 10 tot 20 meter hoogte. De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de eerste perceelgrenzen aan de Prinsenweg bedraagt zo'n 120 meter. Het is dus aannemelijk dat alleen in de wintermaanden vanuit het nieuwbouwplan er beperkt zicht kan zijn op de achtertuinen in de verte, maar dan door twee houtstructuren heen. Een negatief effect op de privacy is daarom niet te verwachten. <i>b. Zienswijze</i> Door het realiseren van de nieuwe wijk zal het uitzicht minder mooi worden en ook zal er meer geluid zijn dan voorheen, waardoor de woning bij eventuele verkoop minder waard zal zijn. <i>Gemeentelijke reactie</i> Wanneer vaststelling van een planologische maatregel 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. Ook zal daarbij beoordeeld worden of de planschade voor tegemoetkoming in aanmerking komt of dat de ontwikkeling voorzienbaar was. Indien u van mening bent dat er planschade optreedt, dan kunt u binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek om tegemoetkoming indienen op de website van de gemeente (www.barneveld.nl/melden-en-meedoen/planschade-tegemoetkoming-aanvragen). <i>c. Zienswijze</i> Doordat de te bouwen woningen in de nieuwe wijk in de duurdere segment zitten en niet door één aannemer zullen worden gebouwd, maar mogelijk ook door de bewoners zelf, kan het zijn dat reclamant wel 10 jaar lang te maken heeft met extra geluidsoverlast voordat het laatste perceel is verkocht en de laatste woning klaar is.		

Gemeentelijke reactie

Tussen het woningbouwplan en de Prinsenweg in, komt de nieuwe noordelijke rondweg Voorthuizen (tussen de Rubensstraat en de Apeldoornsestraat). In februari 2019 wordt gestart met de aanleg en de planning is dat de werkzaamheden eind 2019 worden afgerond.

Gelet op de ligging van deze weg met bijbehorende landschappelijke inpassing (inclusief grondwal), zal dit een afschermende werking hebben voor het geluid afkomstig van het plangebied Blankensgoed-Noord. Mede gezien de afstand van het plangebied tot de woning Prinsenweg 5, is er geen onacceptabele hinder te verwachten.

Conclusie

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