



Inspraakreactie Commissie Grondzaken gemeente Barneveld

Ontwerpplan Baron van Nagellstraat X

Behandeling d.d. 29 oktober 2020 te 19:30 uur.

Geachte dames en heren,

1. Op verzoek van de eigenaar van perceel Verbindingsweg 46 heb ik een inspraakreactie gegeven op het bestemmingsplan Baron van Nagellstraat X. Burgemeester en wethouders hebben daarop een zienswijzennota vervaardigd, waarin de meeste onderdelen van mijn reactie worden weggewuifd. Graag maak ik de gelegenheid daar nog wat kanttekeningen bij te zetten. Cliënt is zelf herstellende van een operatie die hem – letterlijk – het spreken moeilijk maakt, anders had hij het zelf wel gedaan.
2. Mijn cliënt woont al 15 jaar aan de Verbindingsweg, tegenover de te herontwikkelen locatie. Hij is van het motto 'leven en laten leven' en maakt dus eigenlijk nooit bezwaar tegen ontwikkelingen, zo bijvoorbeeld ook niet tegen de aangelegde rondweg.
3. Client is sedert 2012 bezig om naast zijn perceel een woonperceel te realiseren. Burgemeester en wethouders vereisen daarbij van cliënt een 'zorgvuldige landschappelijke inpassing', zij vragen de aankoop van sloopmeters om een woning mogelijk te maken en stellen overigens allerlei eisen aan de te verrichten onderzoeken. Daar is inmiddels al een bedrag van € 20.000 mee gemoeid. Een in-principe-medewerking is toegezegd op 26 maart 2020. Met al die moeite is niets mis maar...
4. ...dat contrasteert wel met de verrassende snelheid waarmee de tegenoverliggende locatie nu wordt bestemd, en ook met het gemak waarmee planologische bezwaren worden weggewuifd. Ik kom daarop nog terug.
5. Op 9 mei jl. werd cliënt verrast met de publicatie van Project X. Drie woontorens van elk 10-11 meter hoog op korte afstand. Dat is, hoe men het ook wendt of keert, nooit 'zorgvuldig landschappelijk ingepast', maar dat is per definitie een *landmark* in een omgeving waar verder geen hoogbouw voorkomt.
6. Het gevolg is dat de verkoopbaarheid van het te realiseren 'zorgvuldig ingepaste' bouwkavel flink in het gedrang komt: 'drie woontorens kijken op u neer'. Het burgerperspectief van deze gang van zaken is dat met twee maten wordt gemeten: toen cliënt verzocht om *twee* bouwkavels was dat een probleem: nu worden zonder meer drie woontorens neergezet...!



7. Cliënt heeft vervolgens zelf contact opgenomen met de projectontwikkelaar. Die had in het voortraject geen contact met cliënt opgenomen, zoals wel in Barneveld te doen gebruikelijk is en ook door de gemeente wordt geadviseerd. Het is wel een beetje een gotspe dat in de zienswijzennota dan wordt geschreven dat cliënt ook contact had kunnen opnemen met de eigenaren c.q. ontwikkelaars van het nu voorliggende project. Sterker: dat is de omgekeerde wereld. Dat dat in de zienswijzennota zo wordt gezegd geeft een nare bijsmaak, alsof burgemeester en wethouders vinden dat nota bene cliënt daar iets heeft laten liggen. Hoe had cliënt moeten weten dat hier een ontwikkeling ophanden zou komen? En bovendien: de impact van drie woontorens is wel eventjes iets ingrijpender dan het realiseren van een woonkavel.
8. Cliënt zou graag zien dat de stukken opnieuw worden bekeken en dat burgemeester en wethouders, ontwikkelaar en cliënt en andere inspreker aan de tafel gaat zitten om te bezien hoe een gezamenlijke oplossing kan worden bereikt. Cliënt is niet mordicus alle ontwikkelingen, maar vindt wel dat hijzelf wordt gedwongen alles op zijn eigen perceel op te lossen, terwijl het Project X veel lasten afwentelt op de openbare ruimte.
9. Ik bespreek de meest springende punten van de Nota.

Pagina 6, 2^e alinea:

Ten aanzien van het werklandschap is sprake geweest van een bedrijfsfunctie met daarboven een bedrijfswoning, dat is heel wat minder ingrijpend dan drie woontorens en diverse bedrijven.

Pagina 7

Bij zienswijzen heb ik aangegeven dat in artikel 3.6 bijvoorbeeld de mogelijkheid is opgenomen om onzelfstandige huishoudens toe te staan. De zienswijzennota vermeldt hier niets over, maar welk beleid willen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld voeren op het huisvesten van arbeidsmigranten? Dat kan hier gewoon binnenplannen worden toegestaan!

pagina 7, punt e (afvalcontainers)

Dit is een voorbeeld waar het Project X zijn impact afwentelt op de openbare ruimte. Waarom zouden afvalcontainers niet op het eigen terrein kunnen worden gerealiseerd? Daarmee wordt met omwonenden meer rekening gehouden en wordt recht gedaan aan het principe dat wie wat wil, zijn problemen zelf moet oplossen, net zoals dat geldt voor het woonkavel van cliënt.

-pagina 7/8 punt f (lichtreclame)

Lichthinder is in toenemende mate een ruimtelijk relevant belang. De 'zorgplicht' in het Activiteitenbesluit regelt feitelijk dus niets. Waarom zou hierover geen voorschrift in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen, in de gebruiksbepalingen?



-pagina 8, punt g (parkeren)

Cliënt wil graag geloven dat wordt voldaan aan de CROW-normen. Als dat zo is, waarom zijn burgemeester en wethouders dan niet bereid te voorzien in een parkeerverbod in de nabijgelegen bermen? Daar is dan toch geen bezwaar tegen? Dat hoeft inderdaad niet te leiden tot een aanpassing van het plan, maar een verkeersbesluitje is dan genoeg.

-pagina 8, punt h (lichten uitrijdende auto's)

Het is juist dat een haag moet worden aangelegd, de uitrit is echter precies voorzien voor de uitritten van de tegenoverliggende woonkavels. Het is de omgekeerde wereld dat de door het plan veroorzaakte last wordt neergelegd bij derden.

-pagina 8, punt i (beperking mogelijke vormen van dienstverlening)

Het is te doen gebruikelijk dat bij een bestemmingsplan een staat van bedrijven wordt toegevoegd die aanvaardbaar zijn. Artikel 1.49 verwijst wel naar zo'n staat, maar er is geen bijlage van. De loutere term 'economische dienstverlening' is veel te vaag.

Punt j; de behandeling van het bouwplan indiener en de inpassing verhouden zich niet met de plannen van Project X. Indiener had aanvankelijk gevraagd om 2 bouwkavels hetgeen niet wenselijk was, versus Project X heeft meer dan 10 woon units?!

10. Tot slot: opmerkelijk en zorgelijk is dat cliënt moet ervaren dat sinds het moment dat de zienswijze is ingediend door burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden worden gesteld aan zijn eigen plan met het naastliggende bouwkavel, zulks ondanks het feit dat de principe-toestemming al in kannen en kruiken was. Zo wordt plots gesteld dat de woning veel verder naar achteren op het kavel moet, terwijl dat eerder nooit een probleem was.
11. Cliënt stelt voor dat uw Commissie vaststelt dat het voorliggende plan nog teveel lasten afwentelt op de omgeving. De betrokken partijen moeten daarover met elkaar in overleg, onder leiding van burgemeester en wethouders, waarna aanpassing van het plan hoort te volgen, herinzagelegging en vervolgens vaststelling.
12. Ik dank u voor uw aandacht.

Deze zaak wordt bepleit door:
mr Tj. P. Grünbauer
Van Veen Advocaten
Postbus 442
6710 BK Ede
Tel: +31 (0)318 68 78 67
Fax: +31 (0)318 68 78 15
Email: t.grunbauer@vanveen.com