

Inspraakreactie Commissie Grondzaken Gemeente Barneveld

Ontwerpplan Baron van Nagellstraat X

Behandeling d.d. 24 juni 2021 – 20.20uur

Geachte dames en heren,

- A. Ik richt mij tot u als bewoner van de Verbindingsweg te Voorthuizen. Ik ben hier in december 2020 komen wonen. Natuurlijk heb ik bij het proces vóór de aankoop gekeken naar eventuele grote veranderingen in bestemmingsplannen die gingen plaatsvinden.
- B. Het project “Baron van Nagellstraat X” was destijds bekend en ik heb dan ook de stukken bekeken. Wat er beschikbaar was:
- hetgeen op 7 mei 2020 in het gemeenteblad van Barneveld en de staatscourant is gepubliceerd en van 8 mei tot 18 juni ter inzage heeft gelegen.
<http://gis.barneveld.nl/plannen/NL.IMRO.0203.1551-/NL.IMRO.0203.1551-0001/>
 - hetgeen gepubliceerd is voor en na de vergadering van de Commissie Grondgebied van 29 oktober 2020.
<https://www.ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=Barneveld&agendaid=260d73e0-d22f-438e-ab9c-6db7906e42fa&FoundIDs=>
- C. Ik ben goed te spreken over eerdergenoemde plannen. Middels kleine aanpassingen, een proactieve communicatie en een dosis goede wil van alle betrokkenen ben ik dan ook van mening dat eventuele bezwaren overkomelijk zullen zijn. Wat mij betreft zouden de werkzaamheden op die basis dan ook snel kunnen beginnen.
- D. Echter, op 8 juni 2021, vernam ik via een artikel in de lokale media dat het plan voor een woon-werkcomplex aan de Baron van Nagellstraat wordt aangepast met de toevoeging van twee appartementen. Na dit bericht heb ik contact opgenomen met de gemeente.
- E. De gemeente heeft me informatie verschaft en mijn contactgegevens met de initiatiefnemer gedeeld. Met deze partij heb ik ook contact gehad.
- F. Zoals ik al zei kijk ik enthousiast aan tegen het oorspronkelijke plan. Mijns inziens verschilt het plan echter wezenlijk van het eerste plan. Ik zal u proberen kort en bondig uit te leggen waar ik de verschillen zie:
- 1) Het aantal appartementen is verhoogd van 10 naar 12. Dit staat ook in de Staat van Wijzigingen (Bijlage) maar wordt enkel toegelicht als zijnde een aanpassing op verzoek van de initiatiefnemer. Dit verschil heeft mijns inziens een belangrijke uitwerking. Met 12 appartementen is namelijk sprake van Stedelijke Ontwikkeling. Daardoor dient het plan onder andere aan de ladder van duurzame verstedelijking te voldoen. Bij 10 appartementen geldt deze verplichting niet.
 - 2) Het type appartementen is gewijzigd van KOOP in het originele plan naar HUUR in het huidige plan. Dat betekent mijns inziens dat, in plaats van een Vereniging van Eigenaren, de verantwoordelijke rechtspersoon voor onder andere onderhoud een commercieel bedrijf zijn. Ik acht de motivatie van een VVE groter. Bent u dat met mij eens? Daarnaast stuitte ik in mijn onderzoek op de kwalitatieve verplichtingen in de akte van levering tussen de Gemeente Barneveld en de huidige eigenaar, ik neem aan de initiatiefnemer. Daaruit begrijp

ik dat de huidige eigenaar verplicht is om de appartementen moet verkopen, met op te leggen verplichtingen aan eindgebruikers. Ik zie beide documenten als tegenstrijdig. Wat dient er hier nu daadwerkelijk te gebeuren? Dit is van wezenlijk belang voor mijn volgende punt.

3) Parkeerbehoefte

De door het college berekende parkeerbehoefte is mijns inziens onjuist. Ik verwijs naar de bijlage met mijn interpretatie die ik vanmiddag aan de secretaris heb gestuurd. Samenvattend, de nota parkeernormen 2020, waarop de berekening gebaseerd dient te zijn, geeft aan in artikel 4.2, tabel 1 dat een huur appartement in de klasse midden/goedkoop in het gebied "Voorthuizen rest kom" (waartoe de locatie van dit project volgens mijn interpretatie behoort) een basisnorm heeft van 1,5 autos per appartement. Ik kom uit op een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.

Als het antwoord op mijn eerdere vraag over de daadwerkelijke intentie van koop of huur toch koop is, dan is de parkeerbehoefte nog hoger, te weten 25 parkeerplaatsen. Het plan voorziet maar in 18 parkeerplaatsen.

Daarnaast wordt in het plan als bestemming voor de bedrijfsruimtes enkel gesproken over "dienstverlening" zonder limitering. Uit documenten die in de vorige vergadering beschikbaar zijn en van verhalen uit de buurt hoor ik dat beoogde bezetting ook zou kunnen bestaan uit fysiotherapeuten, tandartsen en/of kappers. Dit juich ik ten harte toe. Alleen wordt de parkeerbehoefte nog groter. In de vorige commissievergadering heeft het college aangegeven nog niet over te willen gaan op een parkeerverbod aan de Verbindingsweg. Nogmaals zou ik willen verzoeken om dit wel te doen om overlast en gevaarlijke situaties te voorkomen.

- 4)** Het plan zoals het er nu ligt voldoet niet aan de Doelgroepen Verordening van de gemeente Barneveld. Het plan vermeldt in hoofdstuk 3 dat de appartementen in de middeldure categorie worden verhuurd. Er is dus geen rekening gehouden met sociale woningbouw.

5) Conclusie

Ik ben groot voorstander van het vorige plan zoals dat er lag toen ik hier ben komen wonen. Ik kan u ook verzekeren dat van mijn kant we, met een proactieve dialoog en natuurlijk een oplossing voor de parkeernorm, zeker tot een goed project kunnen komen.

Over het plan zoals het nu ter behandeling ligt moet ik u als commissie toch voorstellen om vast te stellen dat het plan wezenlijk verschilt van de plannen die ter inzage hebben gelegen en dat de procedure dus opnieuw zal moeten worden opgestart.

Ik dank u hartelijk voor uw aandacht