

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Wolweg VI”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Wolweg VI” (nr. 1760) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in het herstel van de historische functie van de Rijkszaadeest op het perceel Wolweg 79A. Omdat de coördinatieregeling wordt toegepast, bestaat tevens het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het hebben van een proeflokaal, museum en stokerij op dit perceel (nr. 2023W2180).

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Gelijktijdig heeft de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat de stukken ter inzage lagen.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Indiener woont op een naastgelegen perceel.	Datum ontvangst: 29 januari 2024 Datum dagtekening: 29 januari 2024 Registratienummer: 1226219
<i>a. Zienswijze</i> <i>In de plannen wordt beschreven dat de slijterij en het café en terras vier dagen per week geopend zijn en dat er ook 's avonds activiteiten zullen zijn waarbij muziek gedraaid wordt. Dit geeft te veel overlast naar de omwonenden.</i> <i>Gemeentelijke reactie</i> <i>We begrijpen de zorgen van de indiener en hebben daarom goed onderzocht of de beoogde activiteiten inpasbaar zouden zijn op deze locatie. Het gaat om kleinschalige horeca op bepaalde tijden. De specifieke openingstijden worden echter niet geregeld in deze procedure, maar in de exploitatievergunning voor de horeca. Ook de slijterij is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en alleen te bezoeken in combinatie met het proeflokaal.</i> <i>Het plan betreft een ‘totaalconcept’, waarbij het niet de bedoeling is dat bezoekers zomaar hier een drankje gaat doen op het terras. Het idee is dat hier een tour wordt gegeven door het museum, waarbij ook bij de stokerij gekeken zal worden. Vervolgens zal er in het café een proeverij gegeven worden. Het is wettelijk verplicht om een locatie te hebben waar alcohol genuttigd kan worden en wat niet verbonden mag zijn aan de locatie waar de alcohol ook opgeslagen wordt. Wanneer er ná de proeverij een fles gekocht zal worden, is het ook wettelijk verplicht dat er een slijterij aanwezig is op het perceel. Het is dus niet de bedoeling dat deze slijterij voor eenieder geopend zal zijn om flessen alcohol te kopen. Deze slijterij moet vanuit de wet aanwezig zijn wil men een fles kunnen verkopen aan iemand die de gehele museum- en proeverijtour heeft meegedaan.</i> <i>De activiteiten uit het ‘totaalconcept’ dragen bij aan de economische levensvatbaarheid van de Rijkszaadeest en daarmee aan het behoud ervan. Daarnaast is een akoestisch</i>		

onderzoek uitgevoerd dat aantoonde dat de beoogde activiteiten niet een goed woon- en leefklimaat in de weg zitten.

Op basis hiervan wordt geen onevenredige hinder verwacht ten gevolge van de realisatie van voorliggend plan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

b. Zienswijze

Meerdere keren per dag zal er last zijn van in- en uitrijdende auto's, het open en dichtslaan van deuren van auto's en daarmee geluidsoverlast.

Gemeentelijke reactie

Het aantal auto's is ook meegenomen in het akoestische onderzoek. Deze toont aan dat dit geluid een goed woon- en leefklimaat niet in de weg zit.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

c. Zienswijze

Bij de proeverij wordt alcohol genuttigd.

Gemeentelijke reactie

Aan het schenken en verkopen van alcohol zijn verschillende regels gekoppeld. Hierbij moet ook altijd iemand aanwezig zijn die het overzicht houdt over de personen die aanwezig zijn. Zodra dit negatieve gevolgen heeft, moet hierop toegezien worden vanuit de onderneming.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

d. Zienswijze

De lampen van de auto's die in onze woonkamer schijnen.

Gemeentelijke reactie

Vanuit de initiatiefnemer van het plan is aangegeven dat zij voorgesteld hebben om een heg te plaatsen tussen de woning en het perceel van de Rijkszaadeest. Dit kan eventueel ook op het erf van de Rijkszaadeest. Dit kan bijdragen om de belichting vanuit de oprit in de woning te verminderen. Echter is hier vanuit de aandrager van de zienswijze van gezegd dat zij dit niet willen, omdat zij zich dan opgesloten voelen. Mocht de indiener van de zienswijze hier toch nog iets in zien, dan wil de initiatiefnemer hierover nogmaals in gesprek met ze gaan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

e. Zienswijze

De realisatie van het plan heeft nadelige gevolgen voor de waarde van het huis, wat waarschijnlijk zal zorgen voor een waardevermindering.

Gemeentelijke reactie

Hiervoor kan na het onherroepelijk worden van het plan een verzoek om nadeelcompensatie ingediend worden bij de gemeente. Er zal dan beoordeeld worden of inderdaad sprake is van een waardevermindering en als dit het geval is, wat de vergoeding dan zal zijn.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

f. Zienswijze

De bestemming wordt van wonen gewijzigd in cultuur met nevenactiviteiten, wat aangeeft dat iedereen die een pand heeft met een bestemming wonen de bestemming kan laten wijzigen in stokerij en/ of café.

Gemeentelijke reactie

De bestemming 'Wonen' staat bij recht geen cultuurbestemming met nevenactiviteiten toe. Wanneer dit omgezet wordt, wordt altijd per locatie beoordeeld of dit wenselijk en haalbaar is en of er een aanleiding is om hier medewerking aan te verlenen. Door de belangrijke Cultuurhistorische functie van de drie gebouwen op de Wolweg 79A en het plan om hier een toekomstbestendig onderhouden locatie van te maken is in dit specifieke geval aanleiding gevonden om medewerking te verlenen aan deze wijziging.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

g. Zienswijze

Er wordt al gestookt en er zijn in de avonden mensen op de locatie.

Gemeentelijke reactie

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn nog niet onherroepelijk. Dit betekent dat het bij recht nu niet is toegestaan om te stoken op de locatie. De aanwezigheid van mensen wordt bestemmingsplanmatig nooit uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

2.	De bewoner van het perceel Tolnegenweg 22 in Stroe	Datum ontvangst: 29 januari 2024 Datum dagtekening: 29 januari 2024 Registratienummer: 1226217
<i>a. Zienswijze</i> <i>De basis voor het mogelijk maken van het plan is de historische functie die van origine op de Wolweg 79A ligt, in de toelichting mist echter de gehele toelichting op de (cultuur)historische waarden. De cultuurhistorische waarden schuiven op deze manier naar de achtergrond, want het gaat meer om retail, horeca, etc.</i>		

Gemeentelijke reactie

De (cultuur)historische waarden worden beschreven in “Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING”, hierin wordt aangegeven dat het ensemble behouden blijft en dat deze gebouwen volledig zijn ingericht op het eestproces. Dit wordt niet aangetast met de plannen, waarmee de waarden niet naar de achtergrond verdwijnen. Deze gebouwen kunnen intact blijven en toekomstbestendig exploitabel, door het totaalplan wat voor deze locatie gemaakt is (zie ook zienswijze 1, beantwoording nr. a). Om de gebouwen te onderhouden en te kunnen behouden moeten inkomsten gegenereerd worden. Deze komen voort uit de proeverijen die hier gehouden worden, waarbij de drank gedestilleerd wordt uit de dennenappels.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

b. Zienswijze

Het plan geeft aan dat er sprake is van be- en verwerking van agrarische producten. Dit is een bedrijfsmatige activiteit waarvoor sloopmeters aangeleverd moeten worden.

Gemeentelijke reactie

Het gemeentelijk beleid (Structuurvisie Buitengebied) juicht het hergebruik en herstel van bijzondere gebouwen toe, waarmee dit plan passend is binnen het gemeentelijk beleid. Het functieveranderingsbeleid is niet van toepassing op dit plan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

h. Zienswijze

Het proeflokaal, de stokerij, het museum, de retail en de horeca zal zorgen voor een enorme aanloop bij deze locatie. Dit zijn te veel uiteenlopende activiteiten voor deze kleine locatie, met als gevolg een groot verkeersaantrekkende werking.

Gemeentelijke reactie

De verkeersaantrekkende werking is meegenomen in de afweging van dit plan. Zie ook bijlage 5 uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan betreft een totaalconcept, waarbij de verschillende activiteiten op elkaar aansluiten. Het geheel heeft een kleinschalig karakter, passend bij de oorspronkelijke functie van het complex. Het plan doet geen afbreuk aan de verkeersveiligheid ter plaatse.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.