

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Van den Bogertlaan I”

Ten behoeve van het realiseren van 129 woningen in het plangebied Van den Bogertlaan-Van Domselaerstraat-Wilhelminastraat-Hensjesweg wordt het bestemmingsplan “Van den Bogertlaan I” opgesteld. Van 24 februari 2012 tot en met 5 april 2012 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan “Van den Bogertlaan I” ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

| | | |
|----|---|---|
| 1. | De heer G. van der Meijden Van Domselaerstraat 61 3772 AC Barneveld | Datum mondelinge zienswijze: 7 maart 2012 (mondelinge zienswijze) Registratienummer: 519765 |
| a. | <p><i>Zienswijze:</i> De indiener van de zienswijze begrijpt niet waarom het plan van de heer Van Manen veel massaler dan het bouwplan van De Bunte wordt. De bebouwing aan de Wilhelminastraat (appartementengebouw) bedraagt slechts twee lagen met een kap.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> In opdracht van de gemeente is er door het stedenbouwkundige bureau Pouderoyen een modellenstudie c.q. stedenbouwkundige verkenning van de omgeving Van den Bogertlaan/Van Domselaerstraat opgesteld. Het college heeft vervolgens één van deze modellen gekozen als voorkeursmodel en dit voorkeursmodel uitgangspunt laten zijn bij het op te stellen beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan (en de te starten planologische procedure).</p> <p>De hoofdstructuur van het plangebied is gebaseerd op een oostwest gerichte ontsluiting en wordt aan beide zijden afgerond met een appartementengebouw. Voor wat betreft het appartementengebouw aan de Van Domselaerstraat is expliciet in de modellenstudie aangegeven dat er voor dat appartementengebouw een gevarieerd gevelbeeld wordt toegepast met een beperkte hoogte. De hoogte dient beperkt te blijven tot twee lagen met een kap en eventueel een accent op de hoeken. De keuze voor twee appartementengebouwen resulteert in een relatief hoog bebouwingsbeeld met een centrumdorps karakter. Voor het binnengebied is daarom gekozen voor een lagere bebouwingsdichtheid. De groene gordel van het binnengebied is als het ware de schakel die het plan aaneen hecht.</p> <p>De stedenbouwkundige invulling past in het actuele beleid om juist binnenstedelijke situaties intensiever te benutten. De keerzijde van dit beleid is dat de nieuwbouw vaak massaler en hoger is dan de oorspronkelijke bebouwing en daardoor nogal eens weerstand oproept bij omwonenden. Intensivering van het ruimtegebruik neemt niet de bestaande situatie als uitgangspunt, maar zoekt naar nieuwe ruimtelijke verhoudingen en kwaliteiten.</p> <p>Het voorliggende plan betekent een zekere verdichting ten opzichte van de huidige situatie, maar in massaopbouw en architectuur is een dorps uitstraling nagestreefd. Dit vertaalt zich in de geleding/parcelerling van de gevels, in de toepassing van kappen en topgevels alsmede in de variatie in kleuren en materialen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan -ondanks de ruimtelijke verdichting op deze plek- aanvaardbaar.</p> <p>Dit voorgaande neemt niet weg dat de voorgestelde nieuwbouw hoger en massaler is dan de bestaande panden. Voor de woningen aan de overzijde van de Van Domselaerstraat heeft dit consequenties voor het uitzicht. Dit uitzicht is overigens op dit moment zeker niet ‘vrij’ te noemen. Gelet op de breedte van het straatprofiel is de nieuwe situatie in stedenbouwkundig</p> | |

| | |
|--|---|
| | <p>opzicht aanvaardbaar. Het is aanvaardbaar dat de hoeken van het appartementengebouw aan de Van Domselaerstraat een accent krijgen. De inrichting van het plangebied, waarbij er accenten zijn aangebracht in het betreffende appartementengebouw, is zeker op een zorgvuldige wijze tot stand gekomen en is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.</p> <p>b. <i>Zienswijze:</i> De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij de gemeente niet begrijpt nu er bij het bouwplan van Van Manen sprake is van zoveel woningen (74 appartementen). Dit is meer dan bij het plan van De Bunte, terwijl het plangedeelte van De Bunte groter is.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Er is sprake van een bebouwingsdichtheid die aansluit bij een meer stedelijk of centrumdorps karakter. Het totale plan betreft de realisatie van 129 woningen. Dit programma past binnen de Visie op Wonen 2010-2020. Het woningbouwplan voldoet aan gemeentelijk Meerjaren Woningbouw Programma (MWP). Er is hier sprake van een inbreidingslocatie. De stedenbouwkundige invulling past binnen het actuele beleid om juist binnenstedelijke situaties intensiever te benutten. Daarvan is in onderhavige situatie sprake van, waarbij er in dit geval een groot aantal appartementen bedoeld voor de doelgroep senioren/starters wordt gerealiseerd. Inherent aan appartementen in vergelijking tot grondgebonden woningen is dat in een appartementengebouw op eenzelfde oppervlakte meer woningen gerealiseerd kunnen worden. In het plan van De Bunte is meer ruimte voor grondgebonden woningen, zodat er daardoor sprake is van een andere verdeling indien beide bouwplannen met elkaar worden vergeleken. Naar de mening van de gemeente leidt de combinatie van beide plannen op deze (centrumdorps) locatie tot een aantrekkelijk woongebied voor verschillende groepen woningzoekenden, zoals senioren, starters en gezinnen.</p> <p>c. <i>Zienswijze:</i> Afggevraagd wordt waarom er niet gekozen is voor één rustige steen. Nu is er sprake van twee soorten kleuren.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> In het kader van de bestemmingsplanprocedure doet deze reactie niet ter zake. Wel merken we hier op dat het bouwplan aan het beeldkwaliteitplan Van den Bogertlaan zal moeten voldoen. In dat beeldkwaliteitplan is overigens aangegeven dat qua kleurgebruik en materialisering de nadruk moet liggen op een beheerst en evenwichtig kleurgebruik. Het gebruik van signaal kleuren is niet acceptabel.</p> <p>d. <i>Zienswijze:</i> De indiener van de mondelinge zienswijze heeft aangegeven dat hij zon in de tuin kwijt raakt door onderhavig bouwplan, en hij ervaart dit als negatief.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De bouw van appartementen in de nabijheid van grondgebonden woningen levert vaak problemen op met betrekking tot de privacy. Een zekere beperking van de privacy is inherent aan het wonen in een dorp. Bij de naastgelegen woningen Van Domselaerstraat 61 en 81 is enige inkijk in de zij- en achtertuin onvermijdelijk. De afstand tussen de gevel van het appartementengebouw en de grens van de beide tuinen is echter vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien niet te krap. Hetzelfde geldt voor de appartementen aan de Wilhelminastraat. De woningen aan de overzijde van de van Domselaerstraat zullen inkijk in hun voortuinen ervaren. De achtertuinen worden afgeschermd door de eigen woning. Hier is zeker geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.</p> <p>Het bouwvlak voor het appartementengebouw aan de Van Domselaerstraat is in het ontwerpbestemmingsplan “Van den Bogertlaan I” circa 1,5 meter in oostelijke richting verschoven. Hierdoor is het profiel van de Van Domselaerstraat enigszins verruimd en ontstaat er ruimte voor het planten van enkele bomen. Door Architectenbureau DBL Lunteren B.V. is er op 17 april 2012 een nadere studie uitgevoerd naar de schaduwwerking van het opgeschoven appartementengebouw. Deze aangepaste bezonningsstudie is gebaseerd op de verschuiving van het bouwvlak (met circa 1,5 meter) voor het betreffende appartementengebouw Van</p> |
|--|---|

| | |
|----|--|
| e. | <p>Dompelaerstraat. Als gevolg van deze verschuiving is de bezonningssituatie van de woningen aan de overzijde van de Van Dompelaerstraat een fractie gunstiger geworden. De woning Van Dompelaerstraat 61 ondervindt op de maatgevende data ook na de verschuiving niet of nauwelijks schaduw hinder van het appartementengebouw. Derhalve veroorzaakt de nieuwbouw geen onevenredige afname van de bezonning van de omliggende woningen. De uitkomst van de bezonningsstudie d.d. 17 april 2012 geeft geen aanleiding om het bouwplan aan te passen. De bezonningsstudie -gebaseerd op de opschuiving van het bouwvlak voor het appartementengebouw aan de Van Dompelaerstraat- is als bijlage opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan "Van den Bogertlaan I", en is vanuit de gemeente akkoord bevonden.</p> <p><i>Zienswijze:</i> Tot slot heeft de indiener aangegeven dat het hele plan van de heer Van Manen één laag minder moet zijn. Het past niet in de omgeving. Er komt nu een te massaal gebouw te staan. Inspreker ziet dan ook liever hoogbouw op de locatie van de kerk, en daarom heen lagere bebouwing.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Zoals onder '1a.' bij de gemeentelijke reactie is aangegeven is er hier sprake van een inbreidingslocatie in de kern. De invulling van de locatie is op een zorgvuldige manier tot stand gekomen en is ruimtelijk aanvaardbaar. Verwezen wordt naar de gemeentelijke reactie onder '1a'.</p> <p><i>Conclusie:</i> De reactie geeft geen aanleiding tot wijzigen van het plan (regels en verbeelding). Wel is er een aangepaste bezonningsstudie uitgevoerd (en als bijlage 2 toegevoegd bij het vast te stellen bestemmingsplan). Hiermee is de bezonningsstudie gebaseerd op de verschuiving van het bouwvlak 'Wonen-2' (appartementengebouw) aan de Van Dompelaerstraat die reeds ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was doorgevoerd (op de verbeelding).</p> |
|----|--|

| | | |
|----|---|--|
| 2. | Bos Bouwplanbegeleiding Barneveld De heer Ph. Bos Van Breugelplantsoen 83 3771 VN Barneveld Namens de heer W. Thijsen Van den Bogertlaan 1, Barneveld | Datum ontvangst: 23 maart 2012 Registratienummer:522165 Datum dagtekening: 21 maart 2012 |
| | <p><i>Zienswijze:</i> In de zienswijze d.d. 21 maart 2012 is door de indiener van de zienswijze onder meer aangegeven dat hij ernstige ruimtelijke bezwaren heeft tegen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in zijn directe woonomgeving.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Bij brief van 21 mei 2012 (kenmerk 530465) heeft de indiener van de zienswijze schriftelijk aangegeven dat hij zijn zienswijze intrekt. Dit omdat er opbouwend contact is geweest tussen de indiener van de zienswijze en één van de ontwikkelaars. Zij zijn tot overeenstemming gekomen over de aangedragen ruimtelijke bezwaren.</p> <p>Gelet op deze intrekking behoeft deze zienswijze geen verdere behandeling.</p> | |

| | | |
|----|---|--|
| 3. | De heer H. van den Broek Van Dompelaerstraat 58 3772 AB Barneveld | Datum ontvangst: 29 maart 2012 Registratienummer:523416 Datum dagtekening: 27 maart 2012 |
| a. | <p><i>Zienswijze:</i> De motivering, zoals deze is verwoord in de 'Nota inspraak en overleg' belicht slechts één zijde, namelijk die van de ontwikkelaar en/of gemeente. De intensivering is nodig om het plan financieel haalbaar te maken. Daardoor worden in onderling overleg mogelijkheden uitgebreid en wordt er onvoldoende aandacht geschonken aan de belangen van omwonenden c.q. worden uit economisch overwegingen de zienswijzen van belanghebbenden van tafel geveegd. Het 'stedenbouwkundig oogpunt' kan men aanpassen aan de wensen.</p> | |

| | |
|-----------|--|
| <p>b.</p> | <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Zoals onder de gemeentelijke reactie '1a.' van deze 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Van den Bogertlaan I" - mei 2012" al is vermeld is er voor het plangebied een modellenstudie c.q. stedenbouwkundige verkenning van de omgeving Van den Bogertlaan/Van Dompsestraat door Pouderoyen opgesteld. Uitgangspunt hierbij is geweest dat de hoofdstructuur van het plangebied is gebaseerd op een oostwest gerichte ontsluiting en dat het plangebied aan beide zijden met een appartementengebouw wordt afgerond. Voor wat betreft het appartementengebouw aan de Van Dompsestraat is expliciet in de modellenstudie aangegeven dat er voor dat appartementengebouw een gevarieerd gevelbeeld wordt toegepast met een beperkte hoogte. De hoogte dient beperkt te blijven tot twee lagen met een kap en eventueel een accent op de hoeken. De keuze voor twee appartementengebouwen resulteert in een relatief hoog bebouwingsbeeld met een centrumdorps karakter. Voor het binnengebied is daarom gekozen voor een lagere bebouwingsdichtheid. De groene gordel van het binnengebied is als het ware de schakel die het plan aaneen hecht.</p> <p>Zoals onder '1a' bij gemeentelijke reactie ook is aangegeven (en eveneens in de 'Nota inspraak en overleg bestemmingsplan "Van den Bogertlaan") past de stedenbouwkundige invulling in het actuele beleid om juist binnenstedelijke situaties intensiever te benutten. Dit wordt door het rijk en de provincie ook bevorderd. De keerzijde van dit beleid is, dat nieuwbouw vaak massaler en hoger is dan de oorspronkelijke bebouwing en daardoor weerstand bij omwonenden kan oproepen.</p> <p>Er is hier sprake van een zorgvuldige besluitvorming. Voordat het bestemmingsplantraject is gestart heeft bureau Pouderoyen een modellenstudie c.q. stedenbouwkundige verkenning 'Omgeving Van den Bogertlaan, Van Dompsestraat te Barneveld' uitgevoerd, waarbij het college één van deze modellen als voorkeursvariant heeft aangemerkt en uitgangspunt heeft laten zijn bij het op te stellen bestemmingsplan.</p> <p>Het feit dat intensivering van bebouwing noodzakelijk is om het plan financieel haalbaar te maken is correct, maar is geen doel op zich. Het ontwikkelen van een planlocatie is immers onlosmakelijk verbonden met de (economische en financiële) haalbaarheid. Het plan moet immers wel financieel haalbaar zijn. Dit betekent dat de exploitatiekosten en opbrengsten niet negatief mogen uitpakken. Bovenal moet er ruimtelijk een goede invulling gevonden worden voor het plangebied. Daarvan is in dit geval sprake. Hoewel de voorgestelde nieuwbouw hoger en massaler is dan de bestaande panden en dit betekent dat er een zekere verdichting ten opzichte van de huidige situatie ontstaat, is in de massaopbouw en de architectuur echter wel een dorpse uitstraling nagestreefd. De nieuwe situatie is aanvaardbaar vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundig oogpunt.</p> <p>De belangen van omwonenden zijn wel degelijk betrokken bij de totstandkoming van het plan. Zo is in de massaopbouw en architectuur een dorpse uitstraling nagestreefd. Dit vertaalt zich in de geleding/parcellering van de gevels, in de toepassing van de kappen en topgevels alsmede in de variatie in kleuren en materialen. Bovendien is het bouwplan van het appartementengebouw aan de Van Dompsestraat enigszins opgeschoven naar aanleiding van inspraakreacties, zodat er aan de zijde van de Van Dompsestraat iets meer ruimte gecreëerd wordt en er daardoor aanplant van bomen voor de gevel van het appartementengebouw aan de Van Dompsestraat komt. Hiermee wordt ook de afstand van het appartementengebouw ten opzichte van de woningen aan de overzijde van de Van Dompsestraat enigszins vergroot. Gelet op het voorgaande heeft er degelijk een afweging van belangen plaatsgevonden, waarbij het onderhavige plan ook recht doet aan de belangen van omwonenden.</p> <p><i>Zienswijze:</i> De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij er vanuit mag/wil gaan dat de redenering zoals deze is verwoord onder 'b' van de 'Nota inspraak en overleg' klopt.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> |
|-----------|--|

| | |
|-----------|---|
| <p>c.</p> | <p><i>Zienswijze:</i> Aangegeven wordt dat het heel goed mogelijk is om de gevolgen van het verkeer middels het instellen van éénrichtingsverkeer op te lossen. Dit mede omdat het voorstel er is om hier een 30 kilometerzone van te maken.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Het instellen van eenrichtingsverkeer beperkt de bereikbaarheid van en de verkeersveiligheid in het betreffende gebied en is daardoor ongewenst. De bestaande weg kan ook in de huidige situatie, hoewel in mindere mate, lichtschijnsel in de woning veroorzaken. Deze hinder is echter inherent aan de aanwezigheid van de weg tegenover de woning en komt op vele plaatsen voor. Hiervoor worden doorgaans geen verkeersmaatregelen getroffen omdat het algemeen belang van de bereikbaarheid van het gebied boven het individuele belang gaat.</p> <p>Daarnaast merken we op dat door het uitgaand verkeer zoveel mogelijk te spreiden over alle toegangen, de potentiële toename van hinder eveneens wordt verdeeld en niet op één of twee woningen wordt geconcentreerd. Indien de weg tegenover de indiener van de zienswijze als éénrichtingsweg zou worden ingericht, dan is er mogelijk sprake van bijna een verdubbeling van het aantal uitgaande bewegingen in de richting van Van Domselaerstraat 70. Bovendien kan het aansluiten van een (kleine) inbreidingswijk op een bestaande weg worden gezien als een normaal maatschappelijk risico. Bij elk van de wegen is in de huidige situatie ook al in enige mate sprake van lichtinval door koplampen. Er ontstaat niet een nieuwe situatie. Er is alleen sprake van een wijziging van intensiteiten.</p> <p>Uit een globale berekening blijkt dat de Van Domselaerstraat 58 naar verwachting dagelijks te maken krijgt met circa 41 voertuigen tijdens de perioden van schemer en duisternis die met koplampen in de woning schijnen. Daarvan zijn 35 bewegingen in de avonduren en 6 in de nachtelijke uren. Dit is minder dan de verwachte intensiteiten in de Van den Bogertlaan. Er is geen reden om het belang van de indiener van de zienswijze zwaarder te laten meewegen dan het belang van de bewoners van Van Domselaerstraat 48 en 70. Er is sprake van gelijkwaardige belangen.</p> <p>Het instellen van éénrichtingsverkeer sluit ook niet aan bij de inrichting. Zo is bijvoorbeeld ook de opstelstrook onlogisch en in principe onbruikbaar voor de vuilniswagen indien we de voorgestelde verkeersmaatregel gaan instellen. Rolcontainers worden aan de zijde van de rijder (rechts) opgepakt, en de strook die is vormgegeven als opstelstrook -tegenover de haakse parkeervakken- sluit bij dit uitgangspunt aan. Daarnaast is de verkeersregel niet geschikt voor een dergelijke korte weg, zodat men zich in de praktijk ook niet houdt aan de ingestelde verkeersregels.</p> |
| <p>d.</p> | <p><i>Zienswijze:</i> De indiener geeft aan dat niet gereageerd wordt op het aandachtspunt 'planschaderisicoanalyse', zoals dat in zijn inspraaknota was vermeld. Daarnaast ontvangt de indiener graag een kopie van de planschaderisicoanalyse.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De uitgevoerde planschaderisicoanalyse is bij brief van 10 april 2012 (kenmerk 524925) aan de indiener van de zienswijze toegestuurd.</p> <p>In de inspraakreactie heeft indiener van de zienswijze aangegeven dat hij wellicht ten overvloede op voorhand de gemeente wil informeren over het feit dat hij voornemens is een planschaderisicoanalyse te laten maken door een daartoe gecertificeerd bureau. Hierover willen we als eerste opmerken dat wij op basis van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse door CSO Adviesbureau inzicht hebben gekregen over de risico's die spelen bij deze planontwikkeling wat betreft planschade. Er is geen second opinion uitgevoerd omdat op basis van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse de risico's op het gebied van planschade naar onze mening goed in beeld zijn gebracht.</p> <p>Ten tweede merken we op dat het al dan niet indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade voor het vaststellen van een bestemmingsplan niet relevant is. Bij de voorbereiding en belangenafweging voorafgaand aan het definitieve besluit speelt dit</p> |

| | |
|----|---|
| e. | <p>geen rol. Een dergelijke aanvraag kan pas worden ingediend zodra het besluit onherroepelijk is geworden.</p> <p><i>Zienswijze:</i> Daarnaast is aangegeven dat de indiener van de zienswijze terstond na het verlenen van de vergunning de ontwikkelaar aansprakelijk zal stellen voor eventuele schade/gevolg schade.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.</p> <p><i>Conclusie:</i> De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.</p> |
|----|---|

| | | |
|----|--|--|
| 4. | <p>De heer J. Hazeleger Van den Bogertlaan 10 3772 AD Barneveld</p> | <p>Datum ontvangst: 2 april 2012 Registratienummer: 524221 Datum dagtekening: 2 april 2012</p> |
| | <p><i>Zienswijze:</i> De zienswijze d.d. 2 april 2012 is niet gemotiveerd, en is later (d.d. 19 april 2012) ingetrokken.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> Bij brief van 5 april 2012 (kenmerk 524676) heeft het college de betrokkene in de gelegenheid gesteld om de (pro forma) zienswijze aan te vullen met gronden vóór 20 april (termijn van twee weken na afloop van de termijn om een zienswijze naar voren te brengen).</p> <p>De bovengenoemde termijn voor aanvulling van de zienswijze eindigde op 19 april 2012. Op 19 april 2012 (registratienummer 526332) heeft betrokkene schriftelijk aangegeven zijn eerder gemaakte bezwaar tegen het bestemmingsplan in te trekken.</p> <p>De (pro forma) ingediende zienswijze is ingetrokken en behoeft verder geen behandeling.</p> | |

| | | |
|----|--|---|
| 5. | <p>Mevrouw G. van Maanen Van Domselaerstraat 57 3772 AC Barneveld</p> | <p>Datum ontvangst: 11 april 2012 Registratienummer: 525106 Datum dagtekening: 5 april 2012</p> |
| | <p><i>Zienswijze:</i> De indiener van de zienswijze geeft aan dat ze bezwaar heeft tegen het plan van de heer Van Manen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie:</i> De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen bedraagt zes weken (zie artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht). De termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd. In dit geval is het ontwerp op 24 februari 2012 ter inzage gelegd, en was het mogelijk om tot en met 5 april 2012 een zienswijze naar voren te brengen.</p> <p>De indiener van de zienswijze heeft op 10 april 2012 telefonisch contact gehad met de gemeente. Uit dit gesprek is naar voren gekomen dat zij (op 10 april) in de veronderstelling was dat de termijn nog niet verstreken was en dus nog een zienswijze kon indienen. Echter de termijn was al verstreken. Telefonisch heeft betrokkene aangegeven dat ze alsnog een reactie zal indienen en daarbij de brief zou antedateren.</p> <p>Nu de zienswijze op 10 april 2012 bij de receptie van het gemeentehuis is afgegeven en is ingeboekt op 11 april 2012 (met kenmerk 525106) is deze zienswijze niet tijdig naar voren gebracht. Gelet hierop laten we deze zienswijze buiten beschouwing.</p> | |