gemeente Barneveld

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Van den Berglaan I

Ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex aan de Van den Berglaan (ten zuiden van nr. 79) wordt het bestemmingsplan Van den Berglaan I opgesteld.
Op 11 november 2014 heeft het college besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling ex artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het genoemde bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen van het gebouw.
Van 6 februari tot en met 19 maart 2015 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Van den Berglaan I en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over de ontwerpstukken naar voren te brengen.
Er zijn drie zienswijzen binnengekomen, waaronder twee prematuur. Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Mevrouw A.M. Kamphorst Egge 1 3781 CH VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	22 januari 2015 20 januari 2015 617707
1a.	*Zienswijze:* De woning met erker aan de Egge 1 biedt uitzicht over de parkeerplaats bij Bethabara, de hondenuitlaatplaats, het erachter gelegen trapveldje, een gedeelte van de Van den Berglaan en Nieuw Avondrust. Bij de informatiebijeenkomsten over de plannen voor het appartementen-gebouw was al duidelijk geworden dat reclamant dit uitzicht grotendeels zou kwijtraken. Reclamant verwacht een vermindering van het woongenot, door het kwijtraken van uitzicht.		
1a.	*Gemeentelijke reactie:* De betreffende woning ligt op 44 meter afstand van het beoogde appartementencomplex. Gelet op de ligging van de woning ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing en ten opzichte van het nieuwe appartementencomplex, zal het nieuwe appartementencomplex het uitzicht van reclamant niet domineren. Wel zal de nieuwbouw het uitzicht vanuit de woning van reclamant op het woonzorgcentrum Nieuw Avondrust belemmeren. Gelet op de afstand tussen dit object en de woning van reclamant en gezien de bestaande omgeving, is de nieuwe situatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.		
1b.	*Zienswijze:* Reclamant verwacht een toename van geluidsoverlast van de bijeenkomsten in Bethabara, aangezien Bethabara dient als thuisbasis van enkele koren. Bovendien worden er regelmatig praise avonden gehouden en natuurlijk alle diensten die horen bij de functie van een actieve kerk. Dit beperkt zich ’s winters tot dichtklappende autodeuren en klokgeluiden. Maar ’s zomers gaat vanwege de warmte regelmatig een zijdeur open, waardoor je buiten mee kunt zingen. Vanwege de warmte ’s zomers begint de airco al vroeg te draaien, wat ook goed te horen is. Met het bouwen van de appartementen verwacht reclamant een toename van geluidoverlast door weerkaatsing van geluid tegen het te plaatsen gebouw.		
1b.	*Gemeentelijke reactie:* Door het realiseren van het appartementencomplex op de beoogde locatie en de afstand tot de woning van reclamant enerzijds en tussen de kerk en het appartementencomplex anderzijds, is het niet aannemelijk dat er reflectie van het geluid optreedt. De kerk ligt op kortere afstand van de woning van reclamant, namelijk op 36 meter. Daarnaast worden de gebouwen iets schuin geprojecteerd, zodat eventuele reflectie naar de andere kant wordt gekaatst. De nu al door reclamant ervaarde geluidsoverlast van onder andere zang en parkeren kunnen wij ruimtelijk met dit plan niet oplossen. Reclamant kan een melding van geluidsoverlast indienen bij de Omgevingsdienst De Vallei, die de handhaving van het Activiteitenbesluit uitvoert.		

1c.	*Zienswijze:* Op dit moment heeft reclamant geen last van gehuil om het huis of wegvliegende dakpannen bij een harde zuidwesten- tot westenwindstorm. Door het te plaatsen gebouw kan een trek ontstaan vanaf het te realiseren trapveldje, en in het kruispunt van de wegen Sikkel, Egge en Zicht die deze ongemakken wel kan veroorzaken.
1c.	*Gemeentelijke reactie:* Gezien de afstand van de woning van reclamant tot het beoogde appartementencomplex is de verwachting niet dat er onacceptabele overlast zal ontstaan wanneer er sprake is van harde wind vanuit het westen. Ook heeft het appartementencomplex aan de oostzijde een bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van een eengezinswoning (maximaal 10 meter). **Conclusie:** De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de (ontwerp-)besluiten.

2.	De heer P. van Vessem Sikkel 1 3781 CK VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	22 januari 2015 10 januari 2015 617753
2a.	*Zienswijze:* Tijdens de aankoop van de woning begin 2012 heeft reclamant onderzoek gedaan naar de status van het grasveld recht voor de woning. Volgens het online kadaster van de gemeente staat de bestemming van grond beschreven als agrarisch. Het nu geplande pand zou voor een gedeelte recht voor de woning van reclamant komen te staan, op ongeveer 18 meter van de voorgevel. Reclamant verwacht een waardevermindering, gebaseerd op: - Het geplande gebouw gaat op ongeveer 18 meter afstand van de woning van reclamant drie verdiepingen recht omhoog met een dichte muur. Aan de voorzijde van de woning van reclamant heeft de architect een dakterras ingetekend. Door het vrije zicht heeft dit een toegevoegde waarde voor de woning, maar met de nieuwbouw is deze waarde sterk verminderd gezien het wegvallen van het uitzicht en de beperkte privacy door inkijk vanaf de geplande balkons in de nieuwbouw. - De nieuwbouw neemt een groot gedeelte van de namiddag- en avondzon weg van zowel het huis als de tuin. De tuin van reclamant ligt grotendeels naast de woning en ligt straks recht tegenover de nieuwbouw. Door deze punten zal de woning van reclamant in waarde dalen en ook moeilijker verkoopbaar zijn zonder dat reclamant hiervan bij de aankoop in 2012 op de hoogte was en rekening mee kon houden.		
2a.	*Gemeentelijke reactie:* Ten tijde van het opstellen van het plan ‘Kromme Akker’ was er voor het betreffende perceel aan de Van den Berglaan geen concreet bouwplan. Hierdoor was niet bekend welke functie deze locatie zou krijgen. Om die reden heeft deze locatie in het bestemmingsplan een agrarische bestemming gehouden. De gemeente is in de daaropvolgende jaren op zoek gegaan naar een mogelijke definitieve invulling van het perceel. In 2007 heeft de Woningstichting Barneveld al een voorstel gedaan voor het realiseren van een gezondheidscentrum met seniorenappartementen. Het college van B&W heeft in 2009 besloten om hieraan medewerking te verlenen en een planologische procedure hiervoor op te starten. Vanwege omstandigheden is dit plan uiteindelijk niet doorgegaan. In 2012 heeft de Woningstichting Barneveld een verzoek ingediend om een planologische procedure op te starten voor het realiseren van seniorenappartementen en een kinderdagverblijf met buitenschoolse opvang. Dit plan is eveneens niet doorgegaan. Het is juist dat de locatie van het beoogde appartementencomplex - alsmede de rest van het bestaande grasveld - op grond van het huidige bestemmingsplan nog steeds de bestemming ‘Agrarisch’ heeft. Deze bestemming is niet passend in een woonwijk en is achterhaald. Het staat de gemeenteraad vrij om de geldende agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming die op grond van het gemeentelijk beleid passend wordt geacht. Voor het veranderen van de geldende bestemming wordt een procedure tot herziening hiervan doorlopen. In dit kader hebben het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Bij het zoeken naar een geschikte invulling van dit perceel is zoveel mogelijk rekening		

	gehouden met het gebruik dat in de afgelopen jaren is ontstaan. Omdat het grasveld wordt gebruikt als speel- en sportveld, is er naar gestreefd om een zo groot mogelijk open veld te behouden. Het beoogde appartementencomplex is daarom zo dicht mogelijk op de rand van het veld gepositioneerd, aansluitend bij het terrein van Kerkelijk Centrum Bethabara. De oostgevel van het appartementengebouw is op 18 meter van de voorgevel van de woning van reclamant gepositioneerd. Deze gevel van het appartementengebouw heeft een hoogte van maximaal 10 meter en is in overleg met de reclamant niet meer voorzien van ramen. De balkons van de appartementen, die zijn gesitueerd aan de zuidgevel, zijn gericht op het zuiden. Vanuit de balkons zal nagenoeg geen direct zicht zijn op de woning van reclamant. De woning van reclamant ligt aan de zuidoostkant van het beoogde appartementencomplex. Uit een bezonningsstudie blijkt dat, gelet op de stand van de zon, het appartementencomplex alleen 's zomers in de avonduren zonlicht in de zijtuin en in de woning van reclamant zal wegnemen. Dit leidt echter niet tot een onacceptabele situatie. Wanneer vaststelling van een bestemmingsplan 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, dat pas plaats kan vinden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en waarbij het nieuwe planologische regime vergeleken wordt met het oude planologische regime. Het staat betrokkene vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen bij het college van B&W zodra het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk is.
2b.	*Zienswijze:* Naast de geplande nieuwbouw ligt een kerk waar naast de reguliere diensten ook regelmatig muziekoptredens plaatsvinden. Door de locatie van de nieuwbouw dicht bij de kerk is er de mogelijkheid dat er versterkende geluidoverlast ontstaat, kans dat dit een versterkend effect heeft wat voor additionele overlast zorgt.
2b.	*Gemeentelijke reactie:* Door het realiseren van het appartementencomplex op de beoogde locatie en de ligging van de woning enerzijds en de afstand tussen de kerk, het appartementencomplex en de woning anderzijds, is het naar de mening van de geluidsadviseur van de gemeente niet aannemelijk dat er reflectie optreedt. De nu al door reclamant ervaarde geluidsoverlast van onder andere muziekoptredens kunnen wij ruimtelijk met dit plan niet oplossen. Het staat reclamant vrij om een melding van geluidsoverlast in te dienen bij de Omgevingsdienst De Vallei, die de handhaving van het Activiteitenbesluit uitvoert.
2c.	*Zienswijze:* Met de nieuwbouw zal er geruime tijd flinke overlast zijn, maar ook kan er een gevaarlijke situatie ontstaan. Gezien de vele jongere kinderen in de buurt is het onverantwoord om midden in de wijk een bouwput te creëren met alle risico's van dien. Daarnaast zijn er bouwplannen voor een compleet nieuwe wijk in de directe nabijheid. Reclamant is van mening dat het verstandiger is dit plan te realiseren in de nieuwe wijk. Na navraag bij de betrokken partijen vraagt reclamant zich af of er serieus is gekeken naar alternatieve locaties.
2c.	*Gemeentelijke reactie:* In het veiligheids- en gezondheidsplan d.d. 1 december 2014 is op pagina 12 aangegeven dat er rondom het bouwterrein hekken geplaatst dienen te worden om zo onbevoegden, waaronder kinderen, van het bouwterrein te weren. Op deze wijze wordt voor zowel de omgeving als de bouwer een veilige werkomgeving gecreëerd. De ligging van het beoogde appartementencomplex tegenover wooncentrum Nieuw Avondrust biedt voordelen voor de senioren die er komen wonen. Voor eventueel benodigde aanvullende diensten op het gebied van zorg en welzijn kan gebruik worden gemaakt van Nieuw Avondrust. Ook ligt deze locatie aan de Van den Berglaan in een levendige omgeving, namelijk naast het Kerkelijk Centrum Bethabara en een speel-/sportveld. Dit is een goede plek voor senioren om te wonen.

2d.	*Zienswijze:* Indien het voor de geplande nieuwbouw nodig is om ook te heien of andere maatregelen nodig zijn die trillingen veroorzaken, is er een kans dat dit schade geeft aan de nabij gelegen woningen. Het blok waar de woning van reclamant onderdeel uitmaakt ligt op 17 meter afstand van de geplande nieuwbouw, schade hiervan is dus een reëel risico. Reclamant vraagt of dit is meegenomen in de bouwplannen / in de aanvraag?
2d.	*Gemeentelijke reactie:* Uitgangspunt is dat de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder dat er schade aan de directe omgeving ontstaat. Indien er onverhoeds bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden schade ontstaat, dan kan de bouwer daarop aangesproken worden. De gemeente is daar echter geen partij in. In het kader van dit vergunningstraject bestaat slechts de bevoegdheid om te controleren of de bouwconstructie voldoet aan de gestelde eisen in het Bouwbesluit. De ingediende constructiegegevens hebben niet geleid tot het maken van opmerkingen daaromtrent. **Conclusie:** De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de (ontwerp-)besluiten.

3.	Mevrouw G. Cornelissen Sikkel 9 3781 CK VOORTHUIZEN	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	2 maart 2015 1 maart 2015 621527

	Zienswijze:
3a.	Reclamant vraagt zich af of de hoogte van het gebouw toegestaan is. 13 meter lijkt aan de hoge kant.
3a.	*Gemeentelijke reactie:* De beoogde nieuwbouw heeft gedeeltelijk een grootste hoogte van 13 meter en gedeeltelijk van 10 meter. Het deel van het gebouw met een bouwhoogte van 13 meter komt aan de zijde van de Van den Berglaan. Het deel met een bouwhoogte van 10 meter komt aan de zijde van Sikkel. Deze bouwhoogte is passend in de omgeving. Voor het nabijgelegen woon- en zorgcentrum, aan de andere kant van de Van den Berglaan, geldt tevens een maximale bouwhoogte van gedeeltelijk 13 meter en gedeeltelijk 10 meter. Het deel van het appartementengebouw met een hoogte van 10 meter bestaat uit drie woonlagen en dit is te vergelijken met de hoogte van een ééngezinswoning. Een dergelijke hoogte is passend binnen een woonwijk. Zo geldt voor de woningen aan de Sikkel 1 t/m 17 een maximale bouwhoogte van 11 meter.
	Zienswijze:
3b.	Reclamant verwacht dat hun woongenot zal afnemen door: • verandering van het uitzicht vanuit de tuin, er zal tegen het hoge gebouw aan gekeken worden, en • er zal minder van de zon genoten kunnen worden door het hoge gebouw.
3b.	*Gemeentelijke reactie:* Voor de woning van reclamant ligt in de bestaande situatie een groot open grasveld. Omdat het grasveld wordt gebruikt als speel- en sportveld, is er naar gestreefd om een zo groot mogelijk open veld te behouden. Het beoogde appartementencomplex is daarom zo dicht mogelijk op de rand van het veld gepositioneerd. Aansluitend bij het terrein van het Kerkelijk Centrum Bethabara. Hierdoor wordt het open grasveld tegenover de woning van reclamant behouden. De woning van reclamant ligt aan de zuidoostkant van het beoogde appartementencomplex. De afstand tussen het beoogde gebouw en de woning nr. 9 bedraagt 34 meter. Gezien de stand van de zon zal het appartementencomplex 's zomers in de avonduren mogelijk wat zonlicht in de woning van reclamant weg kunnen nemen, maar het is heel aannemelijk dat de zon al eerder onder is en de schaduw van het appartementencomplex de woning aan de Sikkel 9 daarom niet raakt.
3c.	*Zienswijze:* Toen reclamant de woning kocht heeft zij niet kunnen vernemen dat deze plannen

	doorgevoerd zouden worden. In de openbare bestanden was dat niet zichtbaar. Toen zij de woning kocht was de bestemming van het betreffende perceel agrarisch. Reclamant is ervan uitgegaan dat er derhalve niet op gebouwd zou gaan worden.
3c.	*Gemeentelijke reactie:* Zie ook onze reactie onder 2a. De locatie van het beoogde appartementencomplex - alsmede de rest van het bestaande grasveld – heeft op grond van het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is niet passend in een woonwijk en is achterhaald. Het staat de gemeenteraad vrij om de geldende agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming die op grond van het gemeentelijk beleid passend wordt geacht. Voor het veranderen van de geldende bestemming wordt een procedure tot herziening hiervan doorlopen. In dit kader hebben het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. **Conclusie:** De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van de (ontwerp-)besluiten.