gemeente Barneveld

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Stationsweg-Binnenveld

Ten behoeve van de herontwikkeling van de percelen Stationsweg 183 en 185 wordt het bestemmingsplan Stationsweg-Binnenveld opgesteld. Van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 heeft het ontwerp voor dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijze is binnengekomen:

1.	Fam. A.L. Hamoen Binnenveld 3 3771 PL BARNEVELD	Datum ontvangst: 22 december 2015 Datum dagtekening: 18 december 2015 Registratienummer: 656543

a. Zienswijze:
Indiener heeft bezwaar tegen de uitbreiding van de kavel Heidepark. Het straatbeeld verandert zodanig dat de weg (Binnenveld) abrupt ophoudt bij de oprit van indieners en het perceel tegen het hek van het naastgelegen pand geplakt zit.
Door het hek wordt het zicht ontnomen richting de Stationsweg en kijkt indiener tegen een hek aan.

Gemeentelijke reactie:
Het is juist dat de kavel uitgebreid is op een voormalig verkeersgedeelte. Het straatbeeld verandert hierdoor maar door de aanleg van de tunnel zou dit sowieso al het geval zijn geweest. Het huidige Binnenveld zou ook dan al een doodlopende straat zijn geweest al zou het einde dan verder weg gelegen zijn.
Overigens is nog niet duidelijk of de eigenaar van de Heidepark kavel een hek zal plaatsen op de perceelsgrens. Daarnaast is het zicht richting de Stationsweg nu ook niet aanwezig door het bestaande hek met begroeiing. Dit zoals blijkt uit onderstaande foto. Overigens is de maximale hoogte van de toegestane hekwerken voor de voorgevelrooilijn maar 1 meter. **Naar aanleiding van overleg na de commissievergadering is de mogelijkheid voor het realiseren van terrein- en erfafscheidingen uit het bestemmingsplan gehaald.**



Conclusie: De zienswijze geeft ~~geen~~ aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze:

Doordat de in- en uitgang van de kavel Heidepark begint bij de oprit van indiener geeft dit veel problemen bij verkeersbewegingen van aan- en afvoer van producten en diensten en personeel.
Indiener illustreert met een voorbeeld dat een wachtende vrachtwagen die komt laden of lossen voor het dichte hek moet wachten waardoor de kavel van indiener onbereikbaar is. Daarnaast levert dit gassen en dampen op waardoor ramen niet meer geopend kunnen worden.
Het terrein is te klein voor kleine vrachtwagens of auto's met aanhangers om te draaien waardoor manoeuvreren een probleem wordt.

Gemeentelijke reactie:
De Heideparkkavel zal niet leiden tot problemen door verkeersbewegingen. Het beeld dat indiener schept is niet gebaseerd op reële verkeersgegevens. Bij de omgevingsvergunning zal het aspect verkeer beoordeeld en getoetst worden. Hier zal ook de manoeuvreerruimte en het parkeren worden beoordeeld. Slechts lichte bedrijvigheid is hier toegestaan. Van onbereikbaarheid en het niet meer kunnen openen van ramen door gassen en dampen kan dan ook geen sprake zijn. **Voor wat betreft het aspect van het dichte hek verwijzen wij naar de gemeentelijke reactie onder 1a.**

Conclusie: De zienswijze geeft ~~geen~~ aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze:
Indiener heeft bezwaar tegen de toegekende milieucategorie 2 ofwel 3 waarbij wordt aangegeven wat er allemaal mogelijk is onder deze categorieën op korte afstand van de woning. Opgeteld met de verkeersbewegingen die voortkomen uit de bedrijfsactiviteiten raakt indiener de rust, privacy en woongenot kwijt en wordt het een drukke bedoening.

Gemeentelijke reactie:
De veronderstelling dat categorie 3 bedrijven zijn toegestaan is onjuist. Op de Heideparkkavel is lichte bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 2 toegestaan. Deze bedrijven zijn genoemd in bijlage 2 van het bestemmingsplan. Daarnaast is de vestiging van een kantoor mogelijk. Het is juist deze bedrijvigheid die zich goed verhoudt tot woningen door de zeer geringe productie van onder ander geur, stof, en geluid. Daarnaast moet ook in ogenschouw worden genomen dat op de naastgelegen locatie een horecafunctie is gelegen met daarbij behorende geur, geluid en verkeersbewegingen.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Zienswijze:
Indiener maakt bezwaar tegen het voorstel om de geluidswaarde te verhogen van 55dB naar 58 dB. Dit omdat indiener er moet leven, rusten, recreëren en slapen en dit al moeilijk genoeg is met goederentreinen aan de ene kant en zwaar verkeer aan de andere kant.

Indiener geeft aan dat de treinen bekend waren bij de aankoop van de woning en het zware verkeer deels wordt opgelost door de aanleg van de tunnel maar dat door de verhoogde waarden het lawaai zal toenemen.

Gemeentelijke reactie:
De vast te stellen hogere waarde geldt voor de nieuwe woningen en is niet van toepassing op de bestaande woningen. Het is een misvatting dat door het vaststellen van hogere waarden ook meer geluid op de bestaande woningen komt.

Ten gevolge van het wegverkeer op de Nieuwe Binnenveld, de Stationsweg en de Wencopperweg, wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden. Deze wegen vormen geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan. Ten gevolge van het

railverkeer wordt de voorkeurswaarde van 55 dB overschreden bij de nieuwe woningen. Hierdoor is het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk.

Overigens onderschrijven we de reactie van de indiener dat de tunnel de hoeveelheid (zwaar)verkeer voor de woning, door de aanleg van de tunnel zal verminderen.

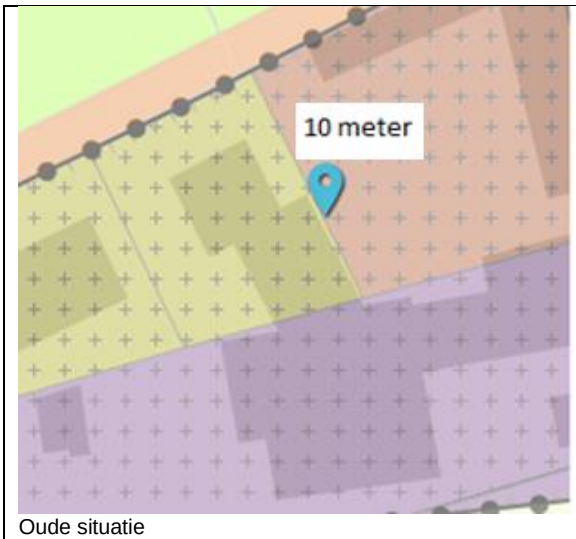
Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e. Zienswijze:
Indiener geeft aan dat er zij bezwaar heeft tegen de hoogte van het te bouwen kantoor/bedrijf met een hoogte van 11 meter naast Binnenveld 3. Aan deze kant bevinden zich vijf raampartijen (slaapkamers, hal boven en beneden en keuken).
Door de hoogte van het gebouw geeft indiener aan al het licht kwijt te zijn in huis als ook de privacy in de slaapkamer.
Daarbij is het de vraag of het bij 11 meter zal blijven gezien de verplichte afzuiging van stoffen en vieze lucht bij bedrijfsactiviteiten door middel van grote afzuiginstallaties welke nog bovenop de 11 meter komen.

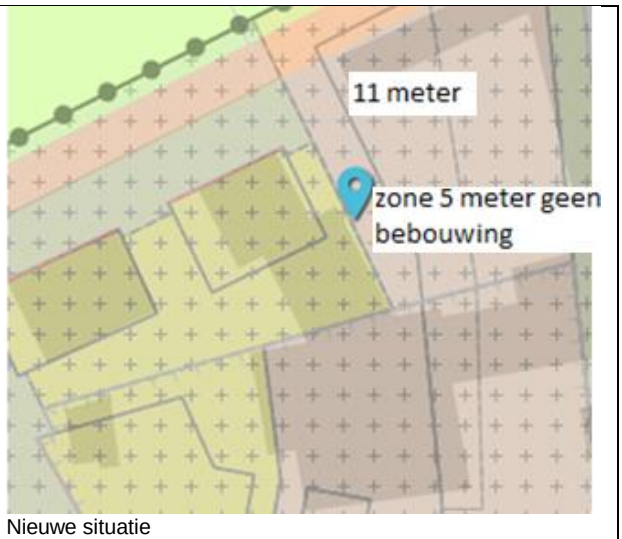
Gemeentelijke reactie:
Wij hebben het bouwvlak en de bouwhoogten zorgvuldig bepaald. Daarbij is het bouwvlak op voldoende afstand ~~(5 meter)~~ van de perceelsgrens gelegd. Dit onder andere om geen onevenredige aantasting te hebben van lichtinval. Overigens is er in het huidige bestemmingsplan een bouwmogelijkheid met een hoogte van 10 meter op het gehele perceel tot op de perceelsgrens.

Als wordt uitgegaan van het huidige onbebouwde terrein is er vanzelfsprekend sprake van aantasting van privacy. De huidige status van het terrein is echter daarvoor geen goede maatstaf. Voor aantasting van privacy moet gekeken worden naar de huidige planologische mogelijkheden van het terrein en de toekomstige planologische mogelijkheden. Uitgaande van dit uitgangspunt kan gesteld worden dat er in de huidige planologische situatie een horecafunctie tot op de erfgrens mogelijk was met een hoogte van 10 meter. In de toekomstige situatie is deze grens terug gelegd waarbij er tevens een functie wordt toegestaan welke qua aanwezigheid van mensen veelal niet ’s avonds laat gebruikt wordt. Hiermee vindt er qua privacy dus een verbetering van de situatie plaats.

Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen mogen inderdaad uitsteken boven deze 11 meter. Daarbij is overigens geen enkele sprake van grote afzuiginstallaties aangezien slechts zeer lichte bedrijvigheid op deze locatie is toegestaan. Overigens was dit in het vigerende plan “Buitengebied 2012” ook reeds het geval.



Oude situatie



Nieuwe situatie

Naar aanleiding van overleg na de commissievergadering met de indieners van de zienswijze is het bouwblok verder van hun bestaande woning geschoven.

Conclusie: De zienswijze geeft ~~geen~~ aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f. Zienswijze:
Indiener geeft aan dat het plan leidt tot derving van woongenot, rust en recreëren, onverkoopbaarheid van het huis/planschade en ernstige aantasting welbevinden.

Gemeentelijke reactie:
Zoals onder 1e reeds aangegeven hebben wij het bouwvlak zorgvuldig bepaald en zien wij geen onevenredige aantasting van het woongenot, rust en recreatiemogelijkheden. Ook zal het bestemmingsplan ons inziens niet leiden tot onverkoopbaarheid van het huis. Daarbij merken wij nog op dat de woning overigens qua indeling gericht is op de noord- en oostzijde. Van aantasting voor wat betreft de aangegeven punten zal ons inziens dan ook weinig sprake zijn.
Voor wat betreft planschade wijzen wij indiener op de mogelijkheid voor het indienen van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.
Of de waardedaling van de woning van de indiener van de zienswijze zich zal voordoen, zal moeten blijken uit de beoordeling van een eventueel toekomstige aanvraag om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Een onafhankelijk commissie zal de vigerende planologische situatie vergelijken met de nieuwe planologische situatie. Indien er sprake is van een planologisch nadelige situatie welke niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven komt de vraag aan de orde of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Het staat betrokkene vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen bij het college van de gemeente Barneveld zodra het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk is. Wij zullen dit verzoek dan in een separate procedure behandelen.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.