



## ***Nota Zienswijzen bestemmingsplan Welsumerlaan II***

Ten behoeve van een herverkaveling van een gedeelte van de Welsumerlaan in Veller I wordt het bestemmingsplan Welsumerlaan II opgesteld. Van 3 juli tot en met 13 augustus 2015 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan Welsumerlaan II 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 R.M. Oosterom Schijnderlaarlan 2 3772 PM Barneveld	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	9 augustus 2015 9 augustus 2015 639371
<p><b>a. Zienswijze:</b> In het ontwerpbestemmingsplan staat dat een aantal kavels aan de Welsumerlaan in de afgelopen jaren niet is verkocht. Om beter aan te sluiten bij de behoefte vanuit de markt is voor deze kavels een alternatieve verkaveling gemaakt. De heer Oosterom geeft aan dat de vierkante meterprijs van de kavels niet marktconform is. Indien een marktconforme prijs wordt gehanteerd, is de heer Oosterom er van overtuigd dat de kavels binnen afzienbare tijd onder optie zijn en verkocht zullen worden.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b> Er is onderzocht of het ruimtelijk mogelijk is om het woningtype en aantal woningen te wijzigen. In een woonwijk zoals Veller komen diverse woningtypen voor. Er is dan ook geen bezwaar tegen een variatie aan woningtypen. De extra parkeerplaatsen die nodig zijn voor dit plan kunnen worden gerealiseerd. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen. De aard van de wijk blijft hetzelfde. De vier vrijstaande woningen kunnen herverkaveld worden in twee keer drie geschakelde woningen. Het bestemmingsplan is flexibel van aard, want het blijft ook mogelijk om de vier vrijstaande woningen te realiseren.</p> <p><b>Conclusie:</b> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><b>b. Zienswijze:</b> In het beeldkwaliteitsplan staat aangegeven dat in cluster C de nadruk ligt op het stimuleren van bijzondere architectonische kwaliteit. Het streefbeeld is een gevarieerd cluster met individueel vormgegeven woningen. Op basis van deze uitgangspunten heeft de heer Oosterom destijds de keuze gemaakt om een woning in cluster C te laten bouwen. Door het bestemmingsplan te wijzigen en vrijstaande woningen te vervangen door geschakelde driekappers wordt de uitstraling van heel cluster C negatief beïnvloed en behoudt het niet meer de uitstraling zoals dit oorspronkelijk de bedoeling was.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie:</b> In het beeldkwaliteitsplan komen de volgende termen naar voren: bijzondere architectonische kwaliteit, gevarieerd cluster en individueel vormgegeven woningen. Er staat niet in het beeldkwaliteitsplan dat geschakelde woningen niet in het streefbeeld passen.</p> <p>Een bijzondere architectonische kwaliteit is niet perse gekoppeld aan vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen. Ook geschakelde woningen kunnen een bijzondere architectonische kwaliteit hebben. Juist het toevoegen van geschakelde woningen levert meer variatie in het cluster op. Ten slotte is het mogelijk om individueel vormgegeven woningen te realiseren bij drie geschakelde woningen. Dit blijkt</p>			

bijvoorbeeld uit de impressie van het woningtype in hoofdstuk 3 van het ontwerpbestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat aan de architect opdracht wordt gegeven - met in acht name van het beeldkwaliteitsplan - bijzondere aandacht te besteden aan de architectuur.

Bouwplannen worden door de dorpsbouwmeester getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.

*Conclusie:*

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

*c. Zienswijze:*

Vanwege een veel lagere verkoopprijs van een driekapper ten opzichte van een vrijstaande woning zal een heel andere doelgroep qua bewoners worden aangetrokken, waarbij deze ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de waarde van de woning.

*Gemeentelijke reactie:*

De vrees dat er een heel andere doelgroep wordt aangetrokken is niet terecht. Duidelijk is dat de huishoudens die in dit deel van cluster C komen wonen, huishoudens met een hoog inkomen (of groot eigen vermogen) zijn, aangezien de totale bouwsom al snel richting € 350.000,- - € 400.000,- gaat. Het kopen van een woning in deze prijsklasse zal zeker niet voor iedereen weggelegd zijn.

Indien de heer Oosterom van mening is dat het plan een eventueel negatief effect op de waarde van de woning heeft, dan kan hij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in dienen bij het college zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

*Conclusie:*

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

*d. Zienswijze:*

De parkeerplaatsen die gesitueerd zijn nabij de oorspronkelijk voorziene vrijstaande woningen zijn nu naar voren verplaatst richting de kruising van de Welsumerlaan / Schijnderlaarlaan. De verplaatsing richting het drukste kruispunt van cluster C en het plaatsen van parkeerplaatsen aan beide kanten van de weg zorgt voor minder overzicht voor zowel voetgangers, fietsers als automobilisten en beïnvloedt de veiligheid voor onder andere kinderen negatief.

*Gemeentelijke reactie:*

Op het tweerichtinggedeelte van de straat worden in plaats van 4 parkeervakken (2 aan weerszijden van de weg) 12 parkeervakken (6 aan weerszijden van de weg) gerealiseerd. Wij zien niet in waarom deze wijziging een gevaar vormt voor spelende kinderen terwijl een paar parkeerplaatsen minder – bij hetzelfde wegprofiel – kennelijk geen beletsel vormde om in de straat te gaan wonen. Juist in een woonstraat mag van automobilisten worden verwacht dat zij rekening houden met (hun) spelende kinderen.

*Conclusie:*

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

*e. Zienswijze:*

Op dit moment is de Welsumerlaan al een belangrijk gespreksonderwerp met betrekking tot hard rijden en veiligheid waarover klachten zijn ingediend.

*Gemeentelijke reactie:*

Het gedeelte van de Welsumerlaan vanaf de Brabanterlaan is een weg waaraan 26 woningen gepland zijn waarvan ongeveer de helft nu is gerealiseerd. Zonder dit plan zou het gaan om 24 woningen. Het plan is niet zodanig ingrijpend, dat gesteld kan worden dat de veiligheid van de wijk daardoor in het geding komt. Zie ook onder punt 1d.

*Conclusie:*

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

*f. Zienswijze:*

Het verplaatsen van de openbare parkeerplaatsen van de vrijstaande woningen richting de woningen

die juist onder architectuur gebouwd dienen te worden is wat de heer Oosterom betreft ook geen gewenste ontwikkeling. Vanuit het beeldkwaliteitsplan wordt juist gestimuleerd om de woningen onder architectuur zo goed mogelijk tot hun recht te laten komen. Door nu juist de openbare parkeerplaatsen meer voor deze woningen te plaatsen, komt de uitstraling van deze woningen veel minder goed tot hun recht.

**Gemeentelijke reactie:**

Er is onvoldoende ruimte voor het realiseren van parkeerplaatsen op de gronden voor de geschakelde woningen. De groene wig van de Welsumerlaan geeft de straat kwaliteit en is daarmee niet geschikt om te parkeren. De strook langs de Welsumerlaan waar de parkeerplaatsen nu geprojecteerd zijn leent zich het beste voor parkeren. Op dit gedeelte waren al 4 parkeervakken (2 aan weerszijden van de weg) ingetekend. De uitstraling van de woningen is geen reden om het parkeren hier niet toe te staan. Bijna overal in woonwijken wordt er vóór woningen geparkeerd.

**Conclusie:**

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

**g. Zienswijze:**

Door het situeren van een oprit op de Welsumerlaan vervallen parkeerplaatsen, wat een negatieve invloed heeft op de parkeerbalans. De parkeerdruk in de omliggende straten, zoals de Schijndelaarlaan en Brabanterlaan zal hierdoor ongewenst gaan toenemen.

**Gemeentelijke reactie:**

In het inrichtingsplan is rekening gehouden met één parkeerplaats op eigen terrein. Dat betekent dat de meerdere voertuigen bij een woning in de openbare ruimte geparkeerd moeten worden. Wanneer bij een bouwaanvraag een dubbele uitrit wordt aangevraagd, dan zullen wij nagaan of deze wijziging aanvaardbaar en inpasbaar is.

Zoals bij onze beoordeling van de zienswijze onder 1d is aangegeven moeten er 12 parkeervakken gerealiseerd worden. Er zijn in het inrichtingsplan echter 16 parkeerplaatsen ingetekend. Dit betekent dat er vier parkeerplaatsen te veel zijn ingetekend. De exacte locatie van de 12 parkeervakken zal worden bepaald aan de hand van de locaties van de uitritten van de nog te realiseren woningen.

**Conclusie:**

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

**h. Zienswijze:**

De heer Oosterom kan geen goede inhoudelijke argumenten vinden waarom een wijziging van het bestemmingsplan gerechtvaardigd kan worden. Het wijzigen van een bestemmingsplan alleen vanwege financiële belangen van een derde partij lijkt hem niet de juiste reden om hierin mee te gaan en een goedkeuring voor te geven.

**Gemeentelijke reactie:**

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1a.

**Conclusie:**

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

2.	De heer R. Burgering Welsumerlaan 38 3772 PL Barneveld	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	10 augustus 2015 10 augustus 2015 639639
----	--	--	--

**a. Zienswijze:**

In het ontwerpbestemmingsplan staat dat een aantal kavels aan de Welsumerlaan in de afgelopen jaren niet is verkocht. Om beter aan te sluiten bij de behoefte vanuit de markt is voor deze kavels een alternatieve verkaveling gemaakt. De heer Burgering geeft aan dat een noodzakelijke herverkaveling op basis van marktbehoefte ongegrond verklaard kan worden.

**Gemeentelijke reactie:**

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1a.

*Conclusie:*

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

*b. Zienswijze:*

In het beeldkwaliteitsplan staat aangegeven dat in cluster C de nadruk ligt op het stimuleren van bijzondere architectonische kwaliteit. Het streefbeeld is een gevarieerd cluster met individueel vormgegeven woningen. Dit staat in contrast met een wijk met tweekappers of geschakelde driekappers. Hierdoor zal de wijk een andere uitstraling krijgen en uiteraard zal dit resulteren in een andere doelgroep aangezien de woningprijzen aanzienlijk lager zullen liggen dan bij een vrijstaande woning. Dit alles is niet het uitgangspunt geweest bij de aanschaf van het bouwka­vel en zal voor de heer Burgering resulteren in een negatief effect op de waarde van de woning.

*Gemeentelijke reactie:*

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1b en 1c.

Indien de heer Burgering van mening is dat het plan een eventueel negatief effect op de waarde van de woning heeft, dan kan hij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in dienen bij het college zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

*Conclusie:*

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

*c. Zienswijze:*

Voor de woning Welsumerlaan 38 waren geen parkeerplaatsen gepland. Dit was voor de heer Burgering een aanleiding was, mede door het uitzicht en de breedte-ervaring van de straat, om voor dit kavel te kiezen. Voor de aan dit ontwerpbestemmingsplan voorliggende vrijstaande kavels waren wel twee parkeerplaatsen per zijde ingetekend welke nu vanwege ruimtegebruik ter plaatse verwijderd zijn.

*Gemeentelijke reactie:*

In het geldende bestemmingsplan 'De Burgt-Veller en omgeving' en in het eerste bestemmingsplan 'Veller I' had de strook grond de bestemming 'Verkeer'. Op basis van deze bestemmingsplannen was het mogelijk om te parkeren.

*Conclusie:*

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

*d. Zienswijze:*

Uit het nieuwe verkavelingsplan blijkt dat de geschakelde woningen dichter op de kavels 1320 en 1342 komen te staan, waardoor deze kavels voor toekomstige eigenaren minder aantrekkelijk zullen worden.

*Gemeentelijke reactie:*

Kenmerkend voor het type "geschakelde woning" is, dat deze aan één zijde met de hoofdbouw­massa (zeer dicht) op de zijdelingse perceelgrens staat. In het voorliggende plan zijn twee van de drie woningen met de zijgevel direct tegen de zijdelingse perceelgrens geprojecteerd. Bij de twee woningen die grenzen aan de kavels 1320 en 1342 is het wenselijk om, voor zover mogelijk gelet op de beschikbare ruimte, enige afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens aan te houden. Dit om het vrijstaande karakter van de op de kavels 1320 en 1342 te bouwen woningen te respecteren. Op basis van een evenwichtige verdeling van de nieuwe verkaveling over de beschikbare ruimte, bedraagt de afstand tot de perceelgrens van de kavels 1320 en 1342 circa één meter.

*Conclusie:*

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

*e. Zienswijze:*

In het nieuwe verkavelingsplan is geen rekening gehouden met de nieuw te bouwen woning op het perceel Welsumerlaan 38, waarbij de oprit is gesitueerd aan de Welsumerlaan. De oprit wordt nu versperd door in ieder geval twee parkeerplaatsen. Het richten van de garage richting de Schijndelaarlaan is geen optie gezien de positionering van het huis op dit vorm kavel. Gezien de zonligging en de positionering van een woning op het kavel is het zeer aannemelijk dat de

toekomstige eigenaren van kavel 1319 hun garage ook zullen richten richting de Welsumerlaan en niet richting de Brabanterlaan zoals nu wordt aangenomen in het ontwerp. In het kavelpaspoort van kavel 1319 valt ook te lezen dat deze keuze ook logischerwijs bij de ontwerpende partij wordt gelaten.

*Gemeentelijke reactie:*

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1g.

*Conclusie:*

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

f. *Zienswijze:*

Uit het inrichtingsontwerp blijkt dat er een grote strook aan parkeerplaatsen is geprojecteerd voor de vrijstaande kavels waar juist de luxere woningen gerealiseerd moeten gaan worden. Dit is geheel in contrast met het vorige inrichtingsplan waarbij nagenoeg geen parkeerplaatsen voor deze woningen zouden komen.

*Gemeentelijke reactie:*

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1f.

*Conclusie:*

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

g. *Zienswijze:*

De lange rij, aan weerszijden van de smalle Welsumerlaan, geparkeerde auto's en de toegestane snelheid van 30 km/u voor met name spelende kinderen zal een gevaar gaan vormen aangezien de verkeerssituatie niet meer overzichtelijk is. De heer Burgering is van mening dat hier in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening mee gehouden is en alleen is gekeken naar de beschikbare ruimte in plaats van de veiligheid voor de omwonenden.

*Gemeentelijke reactie:*

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1d.

*Conclusie:*

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

h. *Zienswijze:*

De heer Burgering geeft aan dat er momenteel een tekort van is van 2,36 parkeerplaatsen. Wanneer een aantal parkeerplaatsen niet kan worden gerealiseerd, vanwege een uitrit dan is er een tekort van 4,56 parkeerplaats. Deze uitkomst van de parkeerbalans strookt niet met de bewering in het ontwerpbestemmingsplan dat er in de openbare ruimte voldoende ruimte wordt geboden om de benodigde toename te realiseren en zal resulteren in een parkeerprobleem binnen de wijk.

*Gemeentelijke reactie:*

Bij het berekenen van de parkeerbalans worden alleen de daadwerkelijke wijzigingen (van 4 naar 6 woningen) betrokken en niet de panden waaraan niets wijzigt. Om die reden is de parkeerbalans van de heer Burgering anders opgebouwd dan die van de gemeente. Zo heeft de heer Burgering ten onrechte een parkeerbalans voor 10 woningen berekend. Daarnaast wordt uitgegaan van een parkeernorm van een twee-onder-1-kapwoning terwijl in het plan is voorzien in geschakelde woningen. Zoals in paragraaf 5.14 van het bestemmingsplan wordt aangegeven wordt er voldaan aan de parkeernorm.

*Conclusie:*

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Paragraaf 5.14 is verduidelijkt.

i. *Zienswijze:*

De volgende personen onderschrijven de aangedragen punten in deze zienswijze en geven dit te kennen door medeondertekening van deze zienswijze:

- Familie R. Sohilaït, Welsumerlaan 10;
- De heer G. Kattenbroek, Welsumerlaan 28;

- De heer M.B. Witvliet en mevrouw M.H. Witvliet-Bronkhorst, Welsumerlaan 30;
- Familie Martin en Renate van de Berg, Schijnderlaarlaan 4;
- Familie Gert en Anja van de Berg, Schijndelaarlaan 6.

**Gemeentelijke reactie:**

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

**Conclusie:**

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

3.	De heer D.J. Pauw De Hoge Akker 45 3773 BJ Barneveld	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	13 augustus 2015 11 augustus 2015 639637
----	--	--	--

**a. Zienswijze:**

De heer Pauw ontwikkelt een woning op het kavel 1343. Door de herverkaveling verandert het ruime en luxueuze straatbeeld. Een drie-kapper geeft een volledig andere uitstraling dan twee vrijstaande woningen.

**Gemeentelijke reactie:**

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1b.

**Conclusie:**

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

**b. Zienswijze:**

De prijs van driekappers zal aanzienlijk lager liggen dan de prijs van de door de indiener van de zienswijze te ontwikkelen vrije woning. Dit zal een andere doelgroep aantrekken en een negatief effect hebben op de waarde van de te ontwikkelen woning.

**Gemeentelijke reactie:**

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1c.

**Conclusie:**

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

**c. Zienswijze:**

In het oorspronkelijke plan is de afstand tot de naastgelegen woning groter. Door deze afstand te verkleinen zal het ruimte gevoel zal volledig teniet gedaan worden.

**Gemeentelijke reactie:**

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 2d.

**Conclusie:**

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

**d. Zienswijze:**

In het inrichtingsontwerp van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er een grote strook aan parkeerplaatsen zal komen in de laan. Deze komt voor vrijstaande woningen. In het oorspronkelijke plan waren hier nauwelijks parkeerplaatsen opgenomen. Logischerwijs zullen de bewoners van de driekappers hun auto moeten parkeren voor de vrijstaande woningen. Immers de oorspronkelijke parkeerplekken voor deze kavels zijn nu verdwenen.

**Gemeentelijke reactie:**

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 2c.

**Conclusie:**

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

*e. Zienswijze:*

Waar oorspronkelijk op kavel 1342 een vrijstaande woning gecreëerd kon worden in een rustige (smalle) straat zal men nu rekening moeten houden met een straat vol auto's, mede voor het huis. Daarbij zal dit een onoverzichtelijke verkeerssituatie tot gevolg hebben, met alle consequenties van dien. Te denken valt aan de veiligheid van onze spelende kinderen die daardoor in het geding komen.

*Gemeentelijke reactie:*

Wij verwijzen naar onze beoordeling van de zienswijze onder 1d.

*Conclusie:*

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

*f. Zienswijze:*

De heer Pauw hoopt dat dit plan niet doorgezet wordt, zodat hij niet hoeft af te zien van de optie op kavel 1342.

*Gemeentelijke reactie:*

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*Conclusie:*

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