

Verslag

Datum:
7 maart 2012

Verslag van: Mondelinge zienswijzen bestemmingsplan "Van den Bogertlaan I" *Volgnr. : 001*

Vergaderdatum: 7 maart 2012

Aanwezig: De heer G. van der Meijden

Afwezig: x

Verslaglegging: Mevrouw I. Pater (afdeling LEF)
namens bestuursorgaan

Zienswijzen

Van 24 februari 2012 tot en met 5 april 2012 ligt het ontwerp voor het plan "Van den Bogertlaan I" ter inzage. Dit plan voorziet in het realiseren van 129 woningen in het plangebied Van den Bogertlaan-Van Dompseleerstraat-Wilhelminastraat-Hensjesweg in Barneveld.

Op 7 maart 2012 heeft de heer Van der Meijden, wonende aan de Van Dompseleerstraat 61, 3772 AC in Barneveld, in het gemeentehuis van Barneveld zijn mening over het plan naar voren gebracht.

De heer Van der Meijden is eigenaar/bewoner van het perceel Van Dompseleerstraat 61, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie G, nummer 3295, gelegen ten noorden en westen van het onderhavige plangebied.





Agendapunt

Argumenten:

De bebouwing aan de Wilhelminastraat (appartementengebouw) bedraagt twee lagen met een kap. Inspreker begrijpt niet waarom het plan van Van Manen veel massaler dan het bouwplan van De Bunte wordt.

De inspreker begrijpt de gemeente niet helemaal nu er bij het bouwplan van Van Manen sprake is van zoveel woningen (74). Dit is meer dan bij het plan van De Bunte, terwijl het gedeelte van De Bunte groter is.

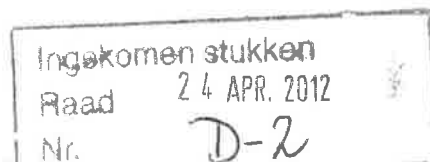
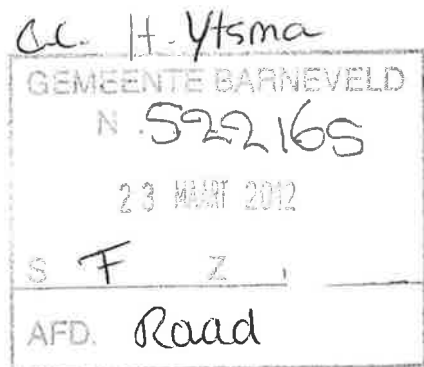
Waarom is er niet gekozen voor één rustige steen. Nu is er sprake van twee soorten kleuren.

Inspreker raakt zon in de tuin kwijt door onderhavig bouwplan, en ervaart dit als negatief.

Het hele plan van Manen zou één laag minder moeten zijn. Het past niet in de omgeving. Er komt nu een te massaal gebouw tussen te staan. Inspreker ziet dan ook liever hoogbouw op de plek van de kerk, en daarom heen lagere bebouwing.

Met het plan van De Bunte heeft inspreker niet zo'n moeite.

Handtekening voor akkoord



De leden van de gemeenteraad van de
gemeente Barneveld
postbus 63
3770 AB Barneveld

Zienswijze

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Van den Bogertlaan I

Barneveld, 21 maart 2012

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw publicatie van 23 februari 2012 geeft u aan het ontwerpbestemmingsplan Van Den Bogertlaan I ter inzage te leggen van 24 februari tot met 5 april 2012.

Dit ontwerpplan moet de bouw van 129 woningen mogelijk maken in het gebied Van den Bogertlaan/Wilhelminastraat/Hensjesweg/Dompselaerstraat te Barneveld.

Mijn cliënt, de heer W. Thijsen, is eigenaar en tezamen met zijn gezin bewoner(s) van de woning op het perceel Van den Bogertlaan 1 te Barneveld en kan zich niet met alle uitgangspunten van dit plan verenigen. Namens hem voer ik daartegen het onderstaande aan.

Feiten en omstandigheden

Het ontwerpplan behoort te gaan voorzien in nieuwbouw van 129 woningen in het omschreven gebied. Een deel van het project bestaat uit het realiseren van een appartementencomplex aan de zijde van de Van Domselaerstraat/Van den Bogertlaan. Juist met betrekking tot dit deel van het plangebied wenst de heer Thijsen gebruik te maken van zijn rechtsbescherming in deze. Zijn bezwaren tegen de ruimtelijke ontwikkelingen richten zich voor een belangrijk deel op de directe relatie met zijn woning en de daarbij gelegen gronden.

De woning Van den Bogertlaan 1 is oorspronkelijk gericht op en gesitueerd aan de Lunterseweg. Tijdens en na de bouw zijn diverse wegreconstructies er debet aan dat de woning niet van uit alle richtingen logisch kan worden benaderd. Het oorspronkelijke achter/zijerf is nu vanwege de adressering aan de Van den Bogertlaan eerder als voorerf aan te merken terwijl vanuit dit oogpunt bezien dan ook geen sprake zou zijn van een achtererf. De enige privacy waarvan op eigen perceel kan worden genoten, grenst rechtstreeks aan de Van den Bogertlaan. Nu deze straat geen intensieve

verkeersroute betreft, heeft de gebruiker van deze erven, behoudens op de zondagen, op een redelijke mate van privacy kunnen rekenen.

Planbenadering

In beginsel is het onderhavige gebied ten zuiden van het dorpscentrum van Barneveld relatief eenduidig opgezet. De bebouwing op de percelen, gelegen aan de doorgaande route van de Van Domselaerstraat is vooral aan de oneven zijde gelegen op korte afstand van de as van de weg, vaak afgeschermd door smalle trottoirs en tamelijk ondiepe voortuinen. De bebouwing die aan het plangebied grenst, bestaat grotendeels uit vrijstaande vaak smalle woningen, eenvoudig van opzet. Binnen deze lintbebouwing is nauwelijks een uitbundige, laat staan moderne bouwkundige uiting waar te nemen.

Het gepubliceerde ontwerpplan volgt dit ruimtelijke gegeven geenszins. Het ter visie liggende ontwerpplan voorziet ter plaatse van de Domselaerstraat/Van den Bogertlaan in de mogelijkheid voor dorpse begrippen grootschalig wooncomplex te bouwen.

Mijn cliënt heeft er begrip voor dat wordt afgeweken van het oorspronkelijke gebruik van het gebied, dat hierdoor geheel vernieuwend zal worden ingevuld. Daarentegen heeft de heer Thijsen ernstige ruimtelijke bezwaren tegen de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in zijn directe woonomgeving. Hij ervaart de voorgestelde realisatie van het project als een ernstige beperking van zijn woongenot en voorziet een ingrijpende waardereductie van zijn woonperceel.

Mede gelet op achterliggende ontwikkelingen kon cliënt verwachten dat de betreffende openheid ter plaatse van dit terrein na verloop van jaren enigszins verdichtend zou worden ingevuld door realisatie van woningbouw. Cliënt meent echter dat bij het voorgestelde project stellig voorbij gegaan wordt aan de ruimtelijke structuur van zijn woonomgeving.

Cliënt acht het onacceptabel dat de beoogde bouwmassa onevenredig in de richting van het openbare gebied oprukt en daarbij tot een zodanig priemende hoogte kan worden uitgevoerd, dat geenszins een relatie bestaat tot de toegestane hoogte van de omliggende bebouwing. Immers delen van het wooncomplex zouden bij inwerkingtreding van het gepubliceerde plan op relatief korte afstand van de weg tot een goot/nokhoogte gerealiseerd mogen worden van 10, respectievelijk 15 meter terwijl de omliggende bebouwing beperkt dient te blijven tot een goothoogte van 6,5 meter. Voorts staan de bouwvoorschriften een aaneengesloten robuuste bouwmassa toe die streng contrasteert met het vertande straatgevelbeeld en redelijke mate van openheid van de bestaande bouw in het gebied en de bouwmogelijkheden die daarop van toepassing zijn.

De heer Thijsen acht het dan ook onverdedigbaar dat de ruimtelijke uitgangspunten die ook door het college door de jaren heen strikt zijn gehandhaafd, thans moeten wijken teneinde een zo exploitabel mogelijk project te kunnen realiseren.

De economische uitvoerbaarheid mag hierin een belangrijk kader zijn, echter dat wil niet per definitie zeggen dat één van de belangrijke toevoerders van het centrum van Barneveld wordt opgezaald met een ruimtelijk zo grof contrasterende bouwmassa.

Hoewel de structuurvisie, zowel als het beeldkwaliteitsplan steeds weer groot belang toe kent aan het dorpse karakter, moet worden geconstateerd dat dit uitgangspunt waarde inboet wanneer economische belangen meespelen.

Wanneer deze bouw/goothoogte tot 10/15 meter op een zeer geringe afstand van het hart van de Van den Bogertlaan zou worden toegestaan, voelt cliënt zich daardoor ernstig geschaad. Hij meent dat de privacy ter plaatse van zijn woning daardoor onevenredig in het geding is. De verblijfsgebieden binnen de gebouwen die tot op heden aan de overzijde van de straat aanwezig zijn/waren, boden geen direct zicht op het woonperceel van cliënt. Het ontwerpplan gaat uit van een voor dorpse begrippen hooggeconcentreerd wooncomplex die de privacy van de heer Thijsen door rechtstreeks zicht op zijn woonperceel schaadt. Daarbij kan worden gesteld dat de verkeersbewegingen ten behoeve van het gebruik van het oorspronkelijke gebouw zich tot voor kort veelal beperkten tot 1 dag per week terwijl de verkeersaantrekkende werking van de dusdanige hoeveelheid aan wooneenheden nagenoeg continu vervoersbewegingen oplevert.

Verder dient te worden opgemerkt dat personenauto's bij het verlaten van de parkeerkelder telkenmale een zeer hinderlijke lichtbundel in de woning van cliënt zullen schijnen.

Terreinrichting

Het ontwerpplan is aan de randen van het planvlak Wonen ingetekend met een zeer bescheiden strook Tuinen. Deze strook komt niet voor oprukkende bouwmassa in aanmerking. Nu de stedenbouwkundige bepalingen langzamerhand uit de bouwverordening verdwijnen, is het zaak deze randvoorwaarden onder te brengen in de planologische kaderstelling. Een belangrijke aspect hierbij is het parkeren. Zowel de verbeelding als de regels ontberen enige regeling hieromtrent. Met betrekking tot de uiteindelijke uitvoering circuleren weliswaar terreininrichtingsplannen maar in de ruimtelijke onderbouwning is geen dwingend opgelegde regeling opgenomen. Datzelfde geldt voor de aan te leggen beplanting. Het kan als alleszins verdedigbaar worden gesteld een dergelijke oprukkende versterking tenminste ruimtelijke te compenseren in de zin van voldoende aanleg van groen(elementen). Het gepubliceerde plan dwingt niet aantoonbaar de uitvoering van een aangeboden beplanting-, danwel gebiedsinrichtingsplan af.

Geluid

De ruimtelijke onderbouwning van het ontwerpplan wordt voor een belangrijk deel ondersteund door akoestische onderzoeksrapportages. Hierin zijn de effecten van het wegverkeerslawaai op de toekomstige bebouwing gerapporteerd. In het rapport gaat het onderzoeksbureau Schoonderbeek en partners advies BV niet in op de geluidseffecten ten opzichte van de reeds bestaande omliggende bebouwing. Ik zou hierbij willen opmerken dat het verkeerslawaai door een grove bouwmassa op zo korte afstand mag rekenen op een tamelijk ongewenste weerkaatsing van verkeersgeluid. Hoewel het aannemelijk is dat de geluidsbelasting op de gevel van de bestaande woningen aan de overzijde van de straat danig verzwaart, is dit effect niet in de akoestische rapportage in kaart gebracht.

Belangenafweging

De heer Thijsen staat achter het ontwikkelen van de betreffende percelen maar kan zich in algemene zin niet verenigen met de wijze waarop afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke structuur van het omliggende woongebied. Hij is er mee bekend dat de ontwikkeling van woningbouw door hoge grondprijzen onder druk staat. Echter dit verdedigt niet dat projecten uitgevoerd worden die de ruimtelijke visies van weleer en daarmee het dorps karakter voor lange termijn rechtstreeks frustreren.

Nu het ontwerpplan naar zijn mening te weinig aansluit op de karakters van het omliggend gebied, is cliënt van mening dat met betrekking tot het omstreden plan een minder zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.

Wellicht ten overvloede wenst cliënt voorts op te merken dat het voorliggende ontwerpplan wederkerig zijn belangen schaadt. De hoeveelheid aan belanghebbenden na uitvoering van het beoogde project zouden eventuele ruimtelijke ontwikkelingen op zijn percelen in de toekomst ernstig kunnen frustreren.

Door gebruik te maken van zijn mogelijkheden tot rechtsbescherming in de vorm van deze zienswijze hoopt de heer Thijsen u te kunnen overtuigen van de beperking van zijn ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst, het ernstig verminderen van zijn woongenot en dientengevolge een reductie van de waarde van zijn onroerende zaken in de directe omgeving.

Tot slot

Middels deze zienswijze hoopt cliënt u aan te zetten het ontwerpbestemmingsplan te herzien of ingrijpend gewijzigd vast te stellen. Hij staat daarbij open voor elke vorm van overleg die tot een ruimtelijk aanvaardbare invulling van het onderhavige gebied leidt.

Hoogachtend,



Ph. Bos

(namens de heer W. Thijsen)



De leden van de gemeenteraad van de
gemeente Barneveld
postbus 63
3770 AB Barneveld

Intrekking ingediende zienswijze

Betreft: ontwerpbestemmingsplan Van den Bogertlaan I

Barneveld, 21 mei 2012

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw publicatie van 23 februari 2012 geeft u aan het ontwerpbestemmingsplan Van Den Bogertlaan I ter inzage te leggen van 24 februari tot met 5 april 2012.

Tegen dit ontwerpplan hebben wij namens onze cliënt, de heer W. Thijsen, wonende Van den Boogertlaan 1 te Barneveld, op 21 maart 2012 een schriftelijke zienswijze ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is inmiddels opbouwend contact geweest tussen de heer Thijsen en de ontwikkelaar, de heer Van Manen. Zij zijn tot overeenstemming gekomen over aangedragen ruimtelijke bezwaren. In de daartoe ondertekende overeenkomst tussen de beide partijen is mede de planschade-afwikkeling opgenomen. Gelet hierop willen wij de ingediende zienswijze van 21 maart 2012 per direct intrekken.

Wij hopen u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ph. Bos', written over a horizontal line.

Ph. Bos
(namens de heer W. Thijsen)

H. van den Broek
Van Domselaerstraat 58
3772 AB BARNEVELD
Telefoon 0342-491832

GEMEENTE BARNEVELD	
N. 523416	
29 MAART 2012	
S	F Z oub12
AFD. RO	

cc weth
De Krug

Barneveld, 27-03-'12

Gemeente Barneveld
T.a.v. college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Geacht college,

Naar aanleiding van het ter inzage liggende plan ontwerp bestemmingsplan Van den Bogertlaan 1 te Barneveld het volgende;

Bij brief d.d. 09-08-'11 heb ik een zienswijze ingediend over het voorontwerp bestemmingsplan van den Bogertlaan 1.

De nota "inspraak en overleg" hieromtrent heb ik ontvangen.

De inspraakreacties geven mij puntsgewijs redenen alsnog c.q. wederom een zienswijze in te dienen om de volgende redenen:

- a. Uw reactie 1a is mijns inziens niet juist, omdat de motivering slechts één zijde belicht, namelijk die van de ontwikkelaar en/of gemeente.
De intensivering is nodig om het plan financieel haalbaar te maken, derhalve worden in onderling overleg mogelijkheden uitgebreid en onvoldoende aandacht geschonken aan de belangen van omwonenden c.q. uit economische overwegingen de zienswijzen van belanghebbenden van tafel geveegd.
Het "stedenbouwkundig oogpunt" kan men aanpassen aan de wensen.
- b. Ik mag/wil ervan uitgaan, dat deze redenering klopt.
- c. Over dit punt ben ik het pertinent met u oneens en blijf bij mijn bezwaar.
Het is heel goed mogelijk dit door éénrichtingsverkeer op te lossen, mede omdat het voorstel is er een 30 kilometerzone van te maken.

Op het aandachtspunt "planschaderisicoanalyse" wordt niet gereageerd.

Ik zou het op prijs stellen een kopie van u te ontvangen.

Omdat inzake eventuele schade niets in de vergunning kan worden opgenomen, zal ik terstond na het verlenen van de vergunning de ontwikkelaar aansprakelijk stellen voor eventuele schade/gevolgschade.

Dit schrijven beschouw ik als zienswijze op eerdergenoemd ontwerp bestemmingsplan.

Uw reactie zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,

H. van den Broek

Barneveld 29-03-2012
H. van den Broek

Gemeente Barneveld

Formulier:

Zienswijze over ontwerp-bestemmingsplan (DigiD)

Ingevuld: 02-04-2012 17:10

Gemeente Barneveld

Vragen	Antwoorden
Voornaam	Jacob
Tussenvoegsel	Geen antwoord ingevuld.
Achternaam	Hazeleger
Straatnaam	Van den Bogertlaan
Huisnummer	10
Huisletter	Geen antwoord ingevuld.
Toevoeging	Geen antwoord ingevuld.
Postcode	3772AD
Woonplaats	Barneveld
Telefoonnummer	0342417134
E-mailadres	jaap.hazeleger@eo.nl
Ik ben gemachtigd om deze zienswijze namens een derde naar voren te brengen	Nee - ik dien zelf een zienswijze in

Gegevens ontwerp-bestemmingsplan

Op welke datum is het ontwerpplan in de Barneveldse Krant bekendgemaakt

01-03-2012

Wat is de naam van het ontwerp-bestemmingsplan waarop uw zienswijze betrekking heeft?

van den bogertlaan

Waarom bent u het niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan?

ik maak bezwaar op nader aan te geven gronden

Gemeente Barneveld

Bijlagen toevoegen

Bijlage

Bijlage 2

-- naar boven --

RO

gembar.g.o 526332

Formulier:

Zienswijze over ontwerp-bestemmingsplan (DigiD)

Ingevuld: 19-04-2012 18:43

Gemeente Barneveld

Vragen	Antwoorden
Voornaam	Jacob
Tussenvoegsel	Geen antwoord ingevuld.
Achternaam	Hazeleger
Straatnaam	Van den Bogertlaan
Huisnummer	10
Huisletter	Geen antwoord ingevuld.
Toevoeging	Geen antwoord ingevuld.
Postcode	3772AD
Woonplaats	Barneveld
Telefoonnummer	Geen antwoord ingevuld.
E-mailadres	jaap.hazeleger@eo.nl
Ik ben gemachtigd om deze zienswijze namens een derde naar voren te brengen	Nee - ik dien zelf een zienswijze in
Gegevens ontwerp-bestemmingsplan	
Op welke datum is het ontwerpplan in de Barneveldse Krant bekendgemaakt	01-03-2011
Wat is de naam van het ontwerp-bestemmingsplan waarop uw zienswijze betrekking heeft?	VAN DEN BOGERTLAAN
Waarom bent u het niet eens met het ontwerp-bestemmingsplan?	Ik trek mijn eerder gemaakt bezwaar tegen het bestemmingsplan in

Gemeente Barneveld

Bijlagen toevoegen

Bijlage

Bijlage 2

-- naar boven --

College Burgemeester en Wethouders

Gemeente Barneveld

Barneveld, 5 april 2012

GEMEENTE BARNEVELD	
N 525106	
11 APR. 2012	
S	F Z CVB 12
AFD.	RO

M.H.

Ontwerp Bestemmingsplan Van den Bogertlaan

Zienswijze:

Bezwaar tegen het plan van Manen

Het appartement hoogte en massale.

Plan past volgens ons niet, bij onze huizen jaren 50.

Grote Verkeersdrukke van de Van Domselaerstraat is al ontzettend druk, tevens heel gevaarlijk kruispunt met Lijsterstraat.

Hoogachtend

Mw. G. van Maanen

Van Domselaerstraat 57

3772 AC Barneveld

tel. 0342-414228

