

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Nachtegaalweg-Appelseweg

Ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning aan de Nachtegaalweg (tegenover nummer 9) te Kootwijkerbroek, met inzet van sloopmeters van percelen aan de Appelseweg 7 en Wesselseweg 142, wordt het bestemmingsplan 'Nachtegaalweg-Appelseweg' opgesteld. Van 14 augustus tot en met 24 september 2015 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze is hieronder samengevat en behandeld.

1.	Schreuder adviseurs Dhr. J.G. Schreuder Postbus 195 3880 AD PUTTEN <i>Namens G.J. van Essen, Nachtegaalweg 9</i>	Datum ontvangst: 23-09-2015 Datum dagtekening: 16-09-2015 Registratienummer: 643075
a.	Zienswijze: Reclamant is van mening dat het plan in strijd is met de Regionale Beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. In de toelichting van het plan wordt gesteld dat volgens dit beleid de nieuwe woning in principe moet worden gebouwd ter plaatse van de vrijgekomen agrarische bebouwing, maar indien wenselijk - bijvoorbeeld vanwege het karakter van of functies in de omgeving - de nieuwe woning ook aansluitend aan de woonkern gebouwd zou kunnen worden. Uit de toelichting van het plan blijkt volgens reclamant niet dat is onderzocht of realisatie van de woonfunctie plaats kan vinden binnen de aanwezige voormalige agrarische bebouwing op de percelen van beide slooplocaties en tevens blijkt niet dat getoetst is of de nieuw te realiseren woning binnen één van deze erven kan worden opgericht. Daarnaast is het reclamant volstrekt onduidelijk waarom sloopmeters van de Appelseweg 7 en Wesselseweg 142 worden ingezet voor het voorliggende plan.	
a.	Gemeentelijke reactie: Het beleid voor functieverandering is primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. De regionale Beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten biedt aan stoppende agrarische bedrijven in het landelijk gebied, waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, compensatie door middel van het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie of niet-agrarische bedrijfsfunctie. Voor de bouw van één woning dient minimaal 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ingezet te worden. In het beleid is de mogelijkheid opgenomen om de sloopoppervlakte van meerdere locaties samen te voegen (te salderen), om tot het vereiste aantal sloopmeters te komen voor het toestaan van een extra woonfunctie. Als de bouw van een woning op het voormalig agrarisch bouwperceel ruimtelijk ongewenst is of om andere redenen woningbouw ter plekke niet mogelijk is, kan de extra woning eventueel aan de rand van een woonkern of buurtschap worden gerealiseerd. Er wordt in principe gekeken naar zoekzones stedelijke functies en zoekzones landschapsversterking, maar omdat de provincie Gelderland geen zoekzones meer heeft opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie bekijkt de gemeente zelf welke locatie in een kernrandzone geschikt is. Op het perceel Wesselseweg 142 was een woning met agrarische nevenactiviteit gevestigd. De agrarische activiteiten op dit perceel zijn ook beëindigd. 350 m² aan voormalige agrarische gebouwen zijn inmiddels gesloopt en staan geregistreerd in het sloopregistratiesysteem. Op het perceel Appelseweg 7 was een agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf is al enige tijd geleden beëindigd. Op dit perceel staat 651 m² aan voormalige agrarische opstallen. De sloopoppervlakten van deze locaties zijn samengevoegd om tot de vereiste sloopoppervlakte te komen om de bouw van één woning toe te staan.	

Op het perceel Appelseweg 7 is het ruimtelijk ongewenst om een extra woning te bouwen in verband met de komst van de Rondweg Voorthuizen. Het perceel Appelseweg 7 ligt voor een deel in het tracé van deze toekomstige rondweg, zoals is vastgelegd in het provinciale inpassingsplan Rondweg Voorthuizen N303. (Zie ook afbeelding 4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.)

Op het perceel Wesselseweg 142 kan wel een extra woning worden gerealiseerd, maar vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de woning niet ter plaatse van de voormalige agrarische bebouwing komt te liggen maar aan de andere kant (de oostkant) van het perceel in het bebouwingslint aan de Nachtegaalweg.

Het perceel Wesselseweg 142 ligt in de zogenaamde kernrandzone van Kootwijkerbroek. De kernrandzone betreft een zone van 250 meter rondom bestaande woonkernen alsmede de zoekzones voor stedelijke ontwikkelingen. Gekeken is naar de meest wenselijke situering van de nieuwe woning uit stedenbouwkundig oogpunt, om daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand te verbeteren. De gekozen locatie aansluitend aan bedrijventerrein Puurveen en gelegen aan de Nachtegaalweg is het meest geschikt. Hier bestaat de dorpsrand al uit een afwisseling van bedrijven, woningen en brede groene ruimten langs de Spil. De hoek met de Nachtegaalweg wordt echter alleen gedomineerd door bedrijven. Om de sociale veiligheid aan deze dorpsrand te verhogen zouden één of twee woningen de ruimtelijke kwaliteit hier zeker kunnen verhogen. Ook sluit de gekozen locatie aan op de bestaande lintbebouwing aan de westzijde van de Nachtegaalweg.

In de onderstaande kaart is de locatie Wesselseweg 142 aangegeven (omcirkeld) en de locatie van de nieuwe woning (in rood). Hierop is te zien dat de gekozen locatie voor de functieveranderingswoning aansluit op bestaand stedelijk gebied.



Gelet op het bovenstaande is wel onderzocht of realisatie van de nieuwe woning mogelijk is ter plaatse van de voormalige agrarische bebouwing op de percelen van beide slooplecaties, maar geconcludeerd is dat dat niet de meest wenselijke situatie oplevert. Daarom is gekozen voor de locatie aan de Nachtegaalweg.

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

b.	<i>Zienswijze:</i> De beoogde bouwlocatie - het perceel aan de Nachtegaalweg tegenover nummer 9 - valt onder het bestemmingsplan Buitengebied 2012 en heeft een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheid. Dit bestemmingsplan is zeer actueel. Binnen drie jaar na vaststelling van een bestemmingsplan worden er normaliter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de planuitgangspunten. Nu er toch gebouwd wordt om de nieuwe woning te realiseren, is dit in strijd met het beleid van de gemeente om geen ontwikkelingen mogelijk te maken binnen 3 jaar na vaststelling van een bestemmingsplan, in dit geval het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Reclamant vindt het des te meer opvallend dat door het college reeds in 2010 – dus voor het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 – een toezegging is gedaan aan de initiatiefnemers om mee te willen werken aan het onderhavige plan en dit ondanks deze toezegging niet is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. <i>Gemeentelijke reactie:</i> De gemeente Barneveld heeft geen beleid waarin staat dat binnen drie jaar na vaststelling van een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk mogen worden gemaakt. Ook is dit niet een afgesproken werkwijze. Wanneer een initiatief wordt genomen voor een bepaalde ontwikkeling wordt gekeken of dit past binnen het geldende bestemmingsplan. Wanneer een ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan wordt vervolgens beoordeeld of medewerking kan worden verleend via een bestemmingsplanwijziging of -herziening en wordt de ontwikkeling getoetst aan het dan geldende provinciaal en gemeentelijk beleid. Het bestemmingsplan Buitengebied 2012 betrof een actualiseringsplan van het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied 2000. Bij deze actualisering werden nieuwe ontwikkelingen, waaraan medewerking alleen mogelijk was wanneer er een goede ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag lag, niet meegenomen. Het ingediende verzoek van initiatiefnemers van het onderhavige plan werd separaat behandeld. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
c.	<i>Zienswijze:</i> Reclamant oefent op het perceel Nachtegaalweg 9 een bedrijf uit. In de directe nabijheid van deze onderneming zijn geen hindergevoelige functies aanwezig en reclamant wenst dat dit zo blijft. Een nieuw hindergevoelig object nabij het bedrijf gaat ten koste van de flexibiliteit van zijn bedrijf en kan tevens van invloed zijn op de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven op zijn perceel. Reclamant geeft aan dat de kwaliteit en daarmee de waarde van het perceel Nachtegaalweg 9 onder meer wordt bepaald door de bijzonder fraaie ligging met ruim uitzicht over de landerijen. Ook is bij de aankoop aan reclamant aangegeven dat er geen plannen waren deze landerijen te gaan bebouwen. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de gewekte verwachtingen ten tijde van aankoop van het perceel aan de Nachtegaalweg 9. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Reclamant heeft het perceel Nachtegaalweg 9 in 2008 aangekocht volgens het kadaster. Het weiland aan de andere zijde van de Nachtegaalweg had destijds een agrarische bestemming en heeft dit tot nu toe nog steeds. Om hier de bouw van een woning mogelijk te maken is een herziening van de geldende bestemming nodig. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het staat de gemeenteraad vrij - na afweging van alle belangen - om de geldende 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. Het perceel Nachtegaalweg 9 heeft op grond van het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe-Kootwijk” de bestemming “Bedrijf”. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan met een milieucategorie A en B die zijn opgenomen in een bij het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe-Kootwijk” gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten. De binnen deze bestemming

	toegestane bedrijfsactiviteiten hebben op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 30 meter tot gevoelige objecten. De afstand tussen het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Nachtegaalweg en het bedrijf aan de Nachtegaalweg 9 bedraagt 38 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. De nieuwe woning zal hierdoor de bedrijfsactiviteiten die het geldende bestemmingsplan op het perceel Nachtegaalweg 9 toelaat niet belemmeren. Vanaf de bedrijfswoning Nachtegaalweg 9 blijven met het voorliggende plan voldoende zichtlijnen bestaan langs de lintbebouwing en aanwezig groen. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is conform de oude kamerstructuur van het kampenlandschap. Wanneer vaststelling van een bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van een woning of een bedrijf, 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. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
d.	<i>Zienswijze:</i> Er wordt een woning toegevoegd aan het buitengebied wat volgens reclamant in strijd is met het provinciaal beleid. In tegenstelling tot wat in het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld, is de beoogde locatie voor de nieuwe woning namelijk niet gelegen in bestaand stedelijk gebied, noch sluit deze aan op bestaand stedelijk gebied. Van een stedelijk gebied aan de westzijde van de Nachtegaalweg is geen sprake.
d.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De beoogde planlocatie aan de westzijde van de Nachtegaalweg ligt inderdaad in het buitengebied, maar sluit wel degelijk aan op het stedelijk gebied. Dit stedelijk gebied begint namelijk direct aan de oostzijde van de Nachtegaalweg, direct tegenover de beoogde locatie, waar bedrijven zijn gevestigd, waaronder het bedrijf van reclamant aan de Nachtegaalweg 9. Gekeken is naar de meest wenselijke situering van de nieuwe woning uit stedenbouwkundig oogpunt, om daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsrand te verbeteren. Reclamant onderbouwt niet waarom het voorliggende plan in strijd zou zijn met het provinciaal beleid. Het provinciaal beleid gericht op de fysieke leefomgeving is vastgelegd in de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie staat dat naar verwachting meer dan de helft van de bedrijven in de landbouw verdwijnen in de komende vijftien jaar. Er zullen veel gebouwen leegkomen die door hun ligging en grootte niet gemakkelijk voor andere functies in aanmerking komen. Om deze leegstand ook vanuit landschappelijk oogpunt goed aan te pakken is een actieve rol van de overheid nodig. De voorliggende ontwikkeling van de inzet van voormalige agrarische bebouwing van twee locaties en de bouw van één woning aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, levert een bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied. In de provinciale Omgevingsverordening Gelderland (juli 2015) staat in artikel 2.2.1 dat nieuwe woonlocaties in een bestemmingsplan slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatieve Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De toevoeging van één woning, waarbij sprake is van een rood-voor-rood ontwikkeling, past binnen het Kwalitatief Woonprogramma. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
e.	<i>Zienswijze:</i> De open zichtlijnen naar het buitengebied vanaf de aanwezige woningen aan de Nachtegaalweg behoren bij het typische karakter van de Nachtegaalweg. De open zichtlijnen naar het

	buitengebied vanaf de woning van reclamant aan de Nachtegaalweg 9 worden belemmerd door de geplande groensingel en door de in het ontwerp bestemmingsplan beoogde nieuwe woning. Uit de stukken van het ontwerp bestemmingsplan is ook niet op te maken hoe de erfinrichting en de landschappelijk inpassing zullen worden bij de beoogde woning in het plan. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
e.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De plek van de nieuwe woning wordt door middel van een bouwvlak op de verbeelding vastgelegd. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in afbeelding 5 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De hierop aangegeven houtwal is reeds aangeplant. De houtsingel zal een afscheiding vormen tussen het bebouwde gebied en het agrarisch gebied. De nieuwe woning wordt in een lintbebouwing gerealiseerd. De nieuwe woonkavel is vrij ruim en dit markeert een zachte overgang naar het landelijk gebied. Er hoeven dan ook verder geen eisen te worden gesteld aan landschappelijke inpassing. De nieuwe woning, die met toepassing van het functieveranderingsbeleid mogelijk wordt gemaakt, is gesitueerd in het buitengebied en wordt overeenkomstig de situeringskenmerken van woningen in het buitengebied gepositioneerd. Het betreft hier echter geen nieuwe boerderij met een grote oppervlakte, het past hier beter de bouwmassa compact te houden en aan te sluiten op de bedrijfswoningen in Puurveen. Met het voorliggende plan is gestreefd naar een goede overgang tussen het bestaand stedelijk gebied en de lintbebouwing aan de Nachtegaalweg. De nieuwe woning houdt ruim 40 meter afstand tot de bedrijfswoning nr. 9 en de gerealiseerde houtwal ligt op 80 meter afstand van de bedrijfswoning nr. 9. Net als de andere woningen aan de Nachtegaalweg is de situering van de nieuwe woning onderdeel van een grillig patroon, bestaande uit verschillende afstanden tot de weg en verschillende kavel- en nokrichtingen. Hierdoor blijven voldoende zichtlijnen bestaan langs de lintbebouwing. De landschappelijke inpassing van het voorliggende plan is conform de oude kamerstructuur van het kampenlandschap. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
f.	<i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt de in het plan toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter voor de nieuwe woning erg ongebruikelijk en een grote visuele impact hebben. Een maximale nokhoogte van 8 meter geeft naar mening van reclamant ruim voldoende mogelijkheden om een fraaie woning op het perceel te realiseren en houdt tevens meer rekening met de belangen van het landschap en van omwonenden. Bij de stukken is geen bouwplan voor de woning aangetroffen zodat het nut en de noodzaak van een grote bouwhoogte van 10 meter niet is onderbouwd.
f.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 10 meter past binnen het bestaande bebouwingslint van de Nachtegaalweg. Voor de andere woningen aan de Nachtegaalweg geldt voornamelijk een bouwhoogte van maximaal 11 meter, in een enkel geval maximaal 9 meter. Voor woningen in het buitengebied geldt op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (artikel 20.2 van de regels) een maximale inhoudsmaat van 600 m³, een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze regels zijn ook opgenomen voor de nieuw te bouwen woning aan de Nachtegaalweg. De opgenomen bouwhoogte van maximaal 10 meter is derhalve niet ongebruikelijk en sluit aan bij de richtlijnen voor nieuwe woningen in het buitengebied. Het is juist dat er voor de nieuw te bouwen woning nog geen bouwplan is opgesteld, maar het voorliggende bestemmingsplan legt het planologisch-juridische kader vast. Dit betekent echter niet dat de woning ook een bouwhoogte van 10 meter krijgt. Voor het bouwen van de woning is een omgevingsvergunning nodig. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal getoetst worden aan het voorliggende bestemmingsplan en tevens aan de welstandsnota. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

g.	<i>Zienswijze:</i> Reclamant vindt dat het bestemmingsvlak "Wonen" voor de nieuw te bouwen woning te groot is toegekend zonder dat daarvoor een motivering is aangetroffen. Het bestemmingsvlak is tot aan de Nachtegaalweg toegekend, wat het mogelijk maakt om op een ongewenste plek vóór de beoogde woning dichtbij het perceel aan de Nachtegaalweg 9 een bijgebouw te bouwen, in plaats van (schuin) achter de beoogde woning. Reclamant verzoekt het bestemmingsvlak "Wonen" tussen de nieuwe woning en de Nachtegaalweg te laten vervallen.
g.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Volgens de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is in het voorliggende plan ten behoeve van de nieuwe woning het bestemmingsvlak "Wonen" tot aan de Nachtegaalweg toegekend. De reden hiervoor is dat de gronden tussen een woning en de weg vaak wordt ingericht als voortuin of erf, al dan niet met ruimte voor het parkeren van personenauto's. Het ligt daarom niet in de rede om voor deze voortuin de bestemming "Agrarisch" te handhaven. In artikel 5.2.1 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan "Nachtegaalweg-Appelseweg" is opgenomen dat gebouwen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn gebouwd mogen worden. Hierdoor is het niet toegestaan om een bijgebouw vóór de woning te bouwen. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
h.	<i>Zienswijze:</i> De ontsluiting van de nieuwe woning tegenover het perceel van de Nachtegaalweg 9 zorgt voor directe verkeershinder bij dit perceel. De ontsluiting zou gericht moeten zijn op de Wesselseweg in plaats van de Nachtegaalweg of op een andere plek dan recht tegenover de woning aan de Nachtegaalweg 9.
h.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> De situering van een uitrit wordt niet in het bestemmingsplan vastgelegd, maar middels een uitritvergunning verleend. Het klopt dat is beoogd om de woning te ontsluiten op de Nachtegaalweg en dat de erfontsluiting direct tegenover het perceel Nachtegaalweg 9 is beoogd. Om overlast voor reclamant te voorkomen kan ervoor worden gekozen om de situering van de uitrit te wijzigen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn ter plaatse zowel de Nachtegaalweg als de Wesselseweg geschikt voor een uitrit van een woning. Het enige uitgangspunt is dat er één uitrit per woning wordt gerealiseerd. De initiatiefnemer van het voorliggende plan heeft aangegeven dat een ontsluiting van de nieuwe woning op de Wesselseweg, in plaats van op de Nachtegaalweg, akkoord is en wil reclamant hierin tegemoetkomen. De ligging van de uitrit is op de inrichtingstekening aangepast. De initiatiefnemer heeft een verklaring afgegeven met betrekking tot de realisatie van de ontsluiting van de nieuwe woning op de Wesselseweg. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
i.	<i>Zienswijze:</i> Reclamant is op geen enkele wijze in een voorliggend stadium gekend in de ontwikkeling van de plannen, terwijl uit de stukken blijkt dat zowel de gemeente als de initiatiefnemer al jarenlang op de hoogte zijn van het plan. Reclamant vindt deze werkwijze ongepast en stelt het zeer op prijs persoonlijk op de hoogte te worden gesteld van de voortgang en de afwegingen in deze procedure.
i.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Het klopt dat de initiatiefnemer van het voorliggende plan en de gemeente al enige tijd bezig zijn geweest in de vorm van voorbereidingen. Op 22 januari 2015 is er een kennisgeving gepubliceerd in de Barneveldse Krant en op de gemeentelijke website. Reclamant wordt bij de verdere procedure direct betrokken en krijgt de mogelijkheid om in te spreken bij de vergadering van de commissie Grondgebied, zodat de gemeenteraad een zorgvuldige afweging kan maken. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>