



Nota Zienswijzen bestemmingsplan “t Boerenerf I”

Ten behoeve van de bouw van acht grondgebonden seniorenwoningen is het bestemmingsplan “t Boerenerf I” opgesteld. Van 20 december 2013 tot en met 30 januari 2014 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan “t Boerenerf I” ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

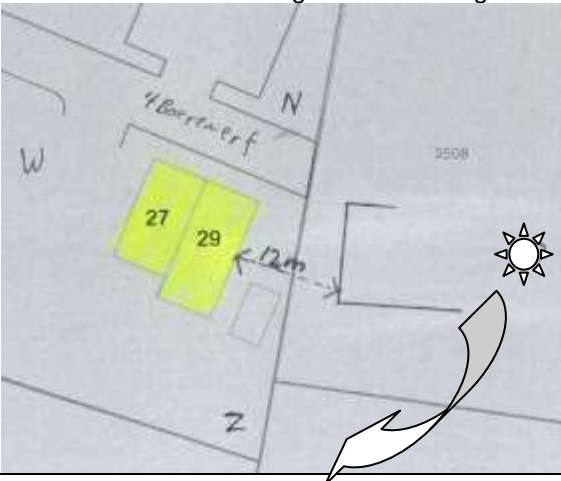
Gelijktijdig heeft de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen van seniorenwoningen’ ter inzage gelegen. Er is sprake van een coördinatieregeling.

De beantwoording van de zienswijzen heeft zowel betrekking op het ontwerpbestemmingsplan als op het concept omgevingsvergunning.

De eindconclusie luidt dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding geven wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning.

De volgende zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en als volgt beantwoord.

1.	De heer D. Brussee t Boerenerf 29 3886 BA Garderen	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	08-01-2014 08-01-2014 588807
a.	Zienswijze: Wijziging groenbestemming De wijziging van de groenbestemming tussen de woning en het parkeerterrein achter ‘Dr. Kruimelstaete’ wordt als ongewenst beschouwd. Gemeentelijke reactie: Dat het in de huidige situatie nog aanwezige groen voor de nieuwe bewoners als prettig wordt ervaren wordt voor kennisgeving aangenomen. In de huidige situatie is er echter nauwelijks meer sprake van aanwezig groen. Met de realisatie van het plan wordt het groen langs de randen juist weer hersteld. Het is de bedoeling dat een deel van het inmiddels verwijderde groen op de overgang tussen het plangebied en de Hoge Eng weer wordt hersteld. In de toelichting op het bestemmingsplan “t Boerenerf I” is aangegeven dat dit plangebied onderdeel uitmaakt van de geplande uitbreiding van Garderen in zuidelijke richting. Het plangebied is in eigendom van de Woningstichting Barneveld (WSB). De WSB heeft te kennen gegeven dit deel van hun eigendom in te willen zetten voor de bouw van grondgebonden huurwoningen voor senioren. Dit plan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid dat door de gemeente is vastgesteld. Gesteld wordt dat de bewoners van de Dr. Kruimelstaete er in woongenot op achteruitgaan. Gebleken is dat op de avond dat het plan dat in de Dr. Kruimelstaete is gepresenteerd er door de bewoners van de Dr. Kruimelstaete alleen maar positieve reacties zijn geuit. Dat deze reacties gemeend waren is wel gebleken uit het achterwege blijven van zienswijzen van bewoners van de Dr. Kruimelstaete. Daarnaast is er geen sprake van een “parkje” maar van een verrommelt restgebied waar nog een nadere invulling voor moest worden uitgewerkt. Afrondend wordt opgemerkt dat het voorliggende plangebied onderdeel uitmaakt van het uitbreidingsgebied aan de zuidzijde van Garderen. Dit blijkt uit de op 15 april 2003 door de raad		

	vastgestelde Structuurvisie “Barneveld Kompas 2015”. De in de structuurvisie opgenomen uitbreidingsrichting is vervolgens in het bestemmingsplan “Garderen”, vastgesteld 8 mei 2007, als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met de vaststelling van de Structuurvisie “Kernen 2022”, vastgesteld door de raad op 2 december 2011, is het benoemde gebied nogmaals aangegeven als ontwikkelingsgebied. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> <i>Zienswijze:</i> b. Beperking woongenot. Gesteld wordt dat er direct zicht is op het plangebied en dat de bebouwing vrijwel aangrenzend aan het perceel 't Boerenerf 27 zal worden gerealiseerd. Verwacht wordt dat er door de bouw van de woningen daglichtbeperking zal optreden. Verwacht wordt dat er een toename aan verkeersbewegingen zal optreden door het ontstaan van een doorgaande straat in tegenstelling tot de huidige doodlopende straat. Verwacht wordt dat door het aan te leggen pad tussen de woningen beperking van rust en privacy optreedt omdat via dit pad de nieuwe woningen aan de achterkant worden ontsloten. <i>Gemeentelijke reactie:</i> b. De woning aan 't Boerenerf 27 grenst niet direct aan het plangebied, nr. 29 daarentegen wel. Opgemerkt wordt dat tegenover de nummers 27 en 29, volgens het voorliggende plan, geen bebouwing wordt gerealiseerd. De nieuwbouw is ten oosten van de woningen gepland. De bestaande parkeerplaats blijft gehandhaafd zodat het zicht op de Acacialaan blijft behouden. Tussen de nieuwbouw en de parkeerplaatsen wordt het oorspronkelijke aanwezige groen hersteld. Fysiek verandert het uitzicht daardoor aanzienlijk minder dan wordt gesuggereerd. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing direct tegenover de woningen aan 't Boerenerf 27 en 29. De woningen aan 't Boerenerf 27 en 29 zijn met de voor- en achterzijde op respectievelijk het noorden en zuiden gericht. De nieuwe woningen zijn aan de oostzijde van de zijgevel van 't Boerenerf 29 op een afstand van ongeveer 12 meter gepland. Het verlengde van de achterzijde van het nieuwbouwblok van de zuidelijke vier woningen ligt ter hoogte van halverwege de zijgevel van 't Boerenerf 29. De voorgevel van de nieuw te bouwen woningen ligt verder naar voren in vergelijking van de woningen aan 't Boerenerf 27 en 29. Vanwege de baan van de zon, die opkomt in het oosten en via het zuiden naar het noordwesten draait en de beperkte nokhoogte van 8,5 meter, is het onmogelijk dat er schaduwwerking optreedt bij de woning aan 't Boerenerf 27 veroorzaakt door de nieuw te bouwen woningen. De schaduw verplaatst zich van noordwest naar noordoost. Vanwege de ligging van 't Boerenerf 29 en dat deze woning aan de achterzijde dieper is dan 't Boerenerf 27, is de woning aan 't Boerenerf 29 bepalend voor eventuele schaduwwerking op nummer 27. De verwachting is dat de schaduwwerking zich zal beperken op de noordoost hoek van nummer 29. Op basis van de hiervoor beschreven situatie is het aannemelijk dat door de komst van de nieuwe woningen de verwachte daglichtbeperking zeer beperkt zal zijn. Van schaduwwerking op nummer 27 kan geen sprake zijn omdat nummer 29 tussen de nieuw te bouwen woningen staat en de nieuwe woningen minder hoog zullen worden.
	 <i>Situering van de woningen aan 't Boerenerf 27 en 29 met daarop aangegeven de afstand tot aan het nieuwe bouwblok en de windrichtingen.</i>

	Evenals in de huidige situatie zal er geen sprake van zijn dat er een doorgaande route voor het autoverkeer ontstaat. Er komt geen ontsluiting voor autoverkeer tussen 't Boerenerf en het parkeerterrein achter Dr. Kruimelstaete richting de Oud Milligenseweg. De parkeerplaatsen voor de bewoners van de acht seniorenwoningen komen op het bestaande parkeerterrein achter Dr. Kruimelstaete. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe woningen zal ter hoogte van 't Boerenwerf 27 en 29 dan ook nagenoeg nihil zijn. De doorgang is bedoeld voor voetgangers en fietser. Los van de komst van de woningen was een dergelijke doorgang al gepland. <i>Tussenpad</i> Binnen het plangebied is direct naast de woning een tussenpad gepland waarlangs drie woningen van de vier achterom per voet en fiets ontsloten kunnen worden. Tussen het pad en de woning aan 't Boerenerf 29 vindt herplant van groen plaats. De groenstrook moet ongeveer drie tot drie en een halve meter breed worden. Met de aanplant van groen in een groenstrook van twee meter breed is er naar onze mening sprake van voldoende afscherming tussen de geplande woningen en bestaande woning. Daarnaast is het niet aannemelijk dat het pad voor de ontsluiting van drie woningen, een komen en gaan van mensen zal opleveren. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> <i>Zienswijze:</i> c. Waardevermindering onroerend goed Verwacht wordt dat er sprake is van waardedaling van de woning bij eventuele verkoop. <i>Gemeentelijke reactie:</i> c. Of er sprake is van planschade kan pas bepaald worden wanneer er na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "'t Boerenerf I" een verzoek daarvoor wordt ingediend. Bij de beantwoording van deze zienswijzen wordt hier niet verder op ingegaan. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
--	---

2.	De heer H. Bunt 't Boerenerf 27 3889 BA Garderen In hoofdlijnen vergelijkbaar met 't Boerenerf 29	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	27-01-2014 25-01-2014 590453
a.	Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 1. De beantwoording onder het kopje 'tussenpad' geldt alleen voor 't Boerenerf 29. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>		

3.	SRK Rechtsbijstand De heer mr. C. Lubben 2700 LA Zoetermeer Namens: De heer M. van Zijl Acacialaan 25 3886 AG Garderen	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	27-01-2014 27-01-2014 590559
a.	<i>Zienswijze:</i> De gekozen locatie voor de acht grondgebonden seniorenwoningen wordt als ongeschikt geacht. Elders in het plangebied aan de zuidzijde van Garderen zijn nog kavels onbebouwd.		

	Verder wordt naar de locatie aan de H.C. Bosstraat gewezen. Op deze locatie staan huurwoningen op ruime kavels waar na sloop verdichting kan plaatsvinden. Deze locatie is ook in eigendom van de Woningstichting Barneveld. Gesteld wordt dat er geen behoefte aan de woningen is. <i>Gemeentelijke reactie:</i> a. Een andere locatie zoeken is niet nodig. Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van de uitbreidingsrichting aan de zuidkant van Garderen dat al is opgenomen in de op 15 april 2003 vastgestelde structuurvisie “Barneveld Kompas 2015”. In deze visie is de “zuidrand” van Garderen gelegen tussen de Hogesteeg en de Oud Milligenseweg aangewezen als uitbreidingsgebied. Verder is er in Garderen nog behoefte aan grondgebonden huurwoningen voor senioren, zo is gebleken uit de vragen bij het presenteren van de plannen welke de afgelopen jaren in Garderen zijn ontwikkeld. Daarnaast is de grond in eigendom van de ontwikkelaar, Woningstichting Barneveld. Het plan past binnen de kaders van het vastgestelde gemeentelijke beleid. Het stedenbouwkundig ontwerp en woningbouwplan worden als passend in de omgeving bevonden door de Stedenbouwkundige en de Dorpsbouwmeester (welstand). De locaties waar naar verwezen wordt zijn of niet in eigendom van de Woningstichting of op dit moment niet in beeld voor een herinrichting. De stelling dat er geen behoefte aan de grondgebonden seniorenwoningen zou zijn is ongefundeerd. De interesse voor de appartementen in de Dr. Kruimelstaete was aanmerkelijk hoger dan het aantal beschikbare wooneenheden. Tijdens de planprocedure is er al interesse getoond. Woningstichting Barneveld kent de vragen uit hun bewonersbestand. Als er geen vraag naar betaalbare huurwoningen voor senioren is, dan zal de WSB deze vanuit kostenoverwegingen niet willen realiseren. Afsluitend wordt opgemerkt dat de gemeente woonbehoefte onderzoeken uitvoert. Uit deze onderzoeken blijkt dat er wel degelijk behoefte is aan de voorgestelde woningen. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> <i>Zienswijze:</i> b. Aangevoerd wordt dat de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan zijn opgenomen een grote negatieve invloed hebben op het woongenot van de bewoners van Acacialaan 25. Verder wordt opgemerkt dat het aantal woningen juridisch niet wordt vastgelegd. <i>Gemeentelijke reactie:</i> b. De gehanteerde maatvoering wijkt in positieve zin af van wat nu gangbaar is in de op te stellen bestemmingsplannen. De gehanteerde goot- en nokhoogte zijn respectievelijk 3,5 meter en 8 meter. In de huidige bestemmingsplannen wordt een goot- en nokhoogte gehanteerd van 6 en 10 meter. Dit bestemmingsplan wijkt daarin af ten gunste van uw cliënt. Bij het ontwerpen van de woningen is bewust gezocht naar een ontwerp dat niet massief overkomt. Opgemerkt wordt dat bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken, dit moet wel gemotiveerd worden, van de goothoogte waarbij een maximale hoogte van 6 meter gehanteerd mag worden. Deze hoogte komt niet boven de maximale bouwhoogte van 8 meter uit. Zowel op de verbeelding als in de regels is het aantal woningen niet opgenomen. Wel wordt aangegeven dat er per blok aaneengebouwd moet worden waarbij het gaat om meer dan twee woningen per blok. Twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen hebben een eigen aanduiding. Deze notatie is overeenkomstig de systematiek zoals deze in de gemeente Barneveld wordt gehanteerd. Opgemerkt wordt dat uit de toelichting op het bestemmingsplan voldoende blijkt dat het hier om acht grondgebonden seniorenwoningen gaat. Daarnaast is het bestemmingsplan gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van acht seniorenwoningen ter inzage gelegd. Uit deze aanvraag blijkt duidelijk dat het om acht seniorenwoningen gaat en dat in het ontwerpbesluit ook sprake is van acht seniorenwoningen. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende is aangetoond om hoeveel woningen het gaat.
--	--

	<i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> <i>Zienswijze:</i> c. Aantasting van de woon- een leefomgeving door het opofferen van een speelvoorziening. Door de aanleg van een wadi aan de J.P. Kruimellaan is ook al speelruimte komen te vervallen. <i>Gemeentelijke reactie:</i> c. Opgemerkt wordt dat het te ontwikkelen plangebied formeel niet als speelgebied is aangewezen en/of is bestemd. Gebleken is dat gronden langs de kernrand, welke geen duidelijke gebruiksfunctie hebben, als uitloopgebied worden gebruikt. Omdat de grondeigenaren dit gebruik al geruime tijd ongemoeid hebben toestaan wordt het gebruik door aanwonenden als verworven recht beschouwd. Dit geldt ook voor de "speelvoorziening" aan de J.P. Kruimellaan. De grondeigenaar, niet de gemeente, heeft het gebruik vele jaren toegestaan totdat er invulling zou worden gegeven aan de toezegging van de gemeente aan de eigenaar om er woningen te mogen bouwen. Overeengekomen is dat na het planologisch mogelijk maken van het aantal afgesproken woningen het overige deel van de gronden aan de gemeente wordt overgedragen. Het overgedragen deel kan eventueel ingezet worden als openbaar gebied met een speelfunctie. Bij de inrichting van de uitbreiding 'Garderen Zuidrand' is een speelvoorziening aan 't Boerenerf opgenomen bedoeld voor een jonge doelgroep. Met de uitbreiding aan de zuidzijde van Garderen en het benutten van enkele inbreidingslocaties binnen het plangebied waarvoor het bestemmingsplan "Garderen Zuidrand" is vastgesteld ondergaat de tot enkele jaren terug aanwezige dorpsrand een belangrijke metamorfose. Door de verdichting en uitbreiding veranderd er na jaren wezenlijk iets in de woonomgeving van de huidige bewoners. Dit vergt op zijn minst gewenning. Maar ook voor een kern als Garderen geldt dat nooit kan worden uitgesloten dat er dorpsuitbreiding plaatsvindt. En zoals onder punt a. is aangegeven was dit in de structuurvisie "Kompas naar 2015", vastgesteld 15 april 2003, al aangegeven. De in de structuurvisie opgenomen uitbreidingsrichting is vervolgens in het bestemmingsplan "Garderen", vastgesteld 8 mei 2007, als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i> <i>Zienswijze:</i> d. Gesteld wordt dat het toegepaste flora- en faunaonderzoek is verouderd en daarom niet meer actueel is. Verder wordt er gesteld dat er in het plangebied soorten voorkomen die door de Flora- en faunawet worden beschermd. Afgevraagd wordt of het plan wel aanvaardbaar is. Verwezen wordt naar artikel 19 j van de Natuurbeschermingswet om te bepalen of er een toename van stikstofdepositie optreedt. <i>Gemeentelijke reactie:</i> d. Het plangebied maakt onderdeel uit van een plangebied waarvoor een onderzoek is uitgevoerd voor het opstellen van het bestemmingsplan "Garderen Zuidrand". Uit dat onderzoek bleek dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het nabijgelegen Natura 2000 gebied de Veluwe. Het opstellen van een passende beoordeling bleek niet nodig te zijn. Deze handelswijze is bekrachtigd in de uitspraak van de Raad van State naar aanleiding van de ingestelde beroepen tegen het bestemmingsplan "Garderen Zuidrand" (uitspraak 19-06-2013). Bij het opstellen van het bestemmingsplan "'t Boerenerf I" is de locatie bezocht om te beoordelen of aanvullend onderzoek nodig was. Hiervoor kan soms aanleiding zijn als de leefomgeving zodanig ten gunste van de flora en fauna is gewijzigd. Uit het locatiebezoek is gebleken dat het gebied al zodanig door het gebruik van de afgelopen jaren minder aantrekkelijk was geworden voor (beschermd) planten en dieren dat een nieuw onderzoek niet nodig is. Uit het uitgevoerde onderzoek voor het bestemmingsplan "Garderen Zuidrand" is niet naar voren gekomen dat het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van het genoemde onderzoek, als zodanig beschermd moet worden. Dit geldt eveneens voor de gesuggereerde aanwezige
--	---

	soorten welke niet concreet benoemd worden. De stelling dat er in het gebied door de Flora- en faunawet beschermde soorten voorkomen wordt in de zienswijze niet onderbouwd. Daarmee wordt de onderzoeksconclusie in het bestemmingsplan niet weerlegd. De toename van stikstofdepositie is van belang als het om onaanvaardbare normen gaat. De bouw van acht seniorenwoningen binnen de bebouwde kom levert maar een beperkt aantal verkeersbewegingen op. Daarnaast ligt het zuurgevoelig gebied, EHS Veluwe, op een ruime afstand van het plangebied. Uit de Natuurtoets voor de volledige uitbreiding “Garderen Zuidrand” is gebleken dat de ontwikkeling geen verzuringseffecten verwacht. Nu dit het geval is, is het ook niet aannemelijk dat een kleinere ontwikkeling, dat onderdeel uitmaakt van het grotere plan, nadelige gevolgen zal opleveren. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
--	---