

Nr. 16-64

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 16-64;

overwegende dat het wenselijk is dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor het perceel Noordersingel ongenummerd (tussen nummer 35 en 39) in Voorthuizen om de daar beoogde ontwikkeling voor de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw planologisch mogelijk te maken;

dat de ontwikkeling niet past binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012";

dat daartoe is ontworpen het bestemmingsplan "Noordersingel I" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0203.1336-0002.GML met de bijbehorende bestanden;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke ontleend is aan de grootschalige basiskaart (GBK) met datum 2015-11-17;

dat in de toelichting voorts verslag wordt gedaan van het overleg dat is gevoerd op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan van 11 december 2015 tot en met 21 januari 2016 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt door publicatie in de Staatscourant van 10 december 2015, nr. 45529, de Barneveldse Krant van 10 december 2015 en op elektronische wijze;

dat over het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, één zienswijze is ingediend. De samenvatting en beoordeling van de zienswijze staan in de "Nota Zienswijzen bestemmingsplan Noordersingel I" welke is bijgevoegd bij het voorstel van burgemeester en wethouders (bijlage 1);

dat kan worden ingestemd met hetgeen burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijze hebben aangevoerd;

dat tijdens de planprocedure is gebleken dat er aanleiding bestaat om ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen, welke zijn vermeld in bijlage 2 bij het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat de raad op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;

dat de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening zich hier voordoen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2);
3. het bestemmingsplan Noordersingel I met planidentificatie NL.IMRO.0203.1336-0002 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;

5. voor het bestemmingsplan Noordersingel I geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juli 2016.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Noordersingel I

Ten behoeve van de realisatie van een extra vrijstaande woning op het perceel Noordersingel ongenummerd, naast nummer 39 in Voorthuizen wordt het bestemmingsplan Noordersingel I opgesteld. Van 11 december 2015 tot en met 21 januari 2016 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.

De volgende zienswijze is binnengekomen.

1.	De heer E.J. Versteeg Noordersingel 39 Voorthuizen	Datum ontvangst: 20-01-2016 Datum dagtekening: 20-01-2016 Registratienummer: 658726
<i>a. Zienswijze:</i> Om op de agrarisch bestemde grond een woning te realiseren wordt ter compensatie slooppeters ingezet, die afkomstig zijn van de Barnseweg 128 te Barneveld, een locatie in het landbouwon ontwikkelingsgebied. In de 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' is vastgesteld dat nieuw te bouwen woningen niet worden toegestaan binnen dit gebied. Het beleid geeft het volgende aan: 'eventuele nieuw te bouwen woongebouwen mogen wel aaneengesloten aan de bebouwde kom of op een nader door de gemeente aan te wijzen locatie worden gebouwd'. De Omgevingsvisie is in een dergelijke situatie leidend. Onduidelijk blijft hoe het voorliggende plan zich hier tot verhoudt en waarom voor dit perceel in het buitengebied maatwerk wordt geleverd. <i>Gemeentelijke reactie:</i> Naar wij aannemen wordt bedoeld de Omgevingsvisie Gelderland, laatst vastgesteld door Provinciale Staten op 11 november 2015 (hierna Omgevingsvisie). Binnen de Omgevingsvisie is het plangebied aangewezen als verwevingsgebied. In verwevingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verweven. Daarbij is aan de orde dat er meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar kunnen bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging. Voor onderhavig geval is daarbij aangesloten bij het regionale functieveranderingsbeleid. Voor onderhavige locatie is er sprake van een kernrandzone. Er vindt een opvulling plaats binnen het bestaande bebouwingslint langs de Noordersingel. De locatie is net in het buitengebied gelegen, pal tegen de rand van de kern Voorthuizen, aaneengesloten aan de bebouwde kom. Het plan past daarmee binnen de visie van het huidige beleid. Verder is binnen de verdieping van de Omgevingsvisie aangegeven dat de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik van toepassing is. De rijksladder focust op het aspect van multimodaliteit bij nieuwbouwplannen. De provincie ziet dat naast bereikbaarheid ook andere aspecten van belang zijn, bijvoorbeeld het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden. Bij functieverandering naar wonen of werken moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In onderhavig geval is daar geen sprake van. De nieuwe functie is vanuit ruimtelijk oogpunt qua aard en schaal passend in het		

buitengebied. Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dat geldt ook voor woningen die gebouwd worden in het kader van functieverandering. De provincie staat nieuwe woonlocaties slechts toe wanneer dit past in het vigerende Kwalitatief Woonprogramma. Het plan voldoet aan het Kwalitatief Woonprogramma.

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

b. Zienswijze:

Het bijgebouw wordt gebouwd tot op de erfgrens. Het plangebied voorziet in een aanzienlijke beperking van het uitzicht uit de woning en leefbaarheid van de woning van appellant, waarbij gedacht wordt aan het verlies van privacy in zijn woning en de teloorgang van bezonning. Er ontbreekt een enkele motivering van het zo dicht bouwen op de erfgrens.

Gemeentelijke reactie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de beoogde situering van de woning als acceptabel aangemerkt. Daarbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van de twee solitaire Kastanjes en tevens de naastgelegen woning op nummer 39. Door de aanwezigheid van de Kastanjes dient een relatief grote afstand voor het beoogde bouwvlak dient te worden aangehouden ten opzichte daarvan, is het bouwvlak niet in het midden van het perceel geprojecteerd. Er is gekozen het bouwvlak voor de nieuwe woning smal te houden om de zijgevel van de woning niet te dicht op perceelgrens van appellant te laten uitkomen. Bij het bepalen van de maximale breedte van het nieuwe bouwvlak is zoveel mogelijk rekening gehouden met de afstand tot (de zijdelingse perceelgrens van) de woning op nummer 39 en is op maximaal 6,6 meter vastgelegd. Deze breedte is daarmee smaller ten opzichte van de gevelmaat richting straatzijde van de omliggende woningen langs de Noordersingel. De kortste afstand tussen het bouwvlak en de perceelgrens van de appellant is circa 4,5 meter. De afstand van het bouwvlak tot de andere zijdelingse perceelgrens (met de woning op nummer 35) bedraagt tussen de circa 6,2 en 8 meter. Deze beoogde situering is stedenbouwkundig acceptabel.

In de huidige situatie is sprake van bestaande bebouwing en beplanting op en in nabijheid van het perceel dat reeds voor enige schaduwwerking zorgt op het ten noorden van de planlocatie gelegen perceel. Voor het plan is een bezonningsstudie gemaakt om de schaduwwerking op het perceel van appellant inzichtelijk te maken. Deze is als bijlage bij deze nota toegevoegd. Met de nieuwbouw zal vooral in de lente en herfst, als de zon wat lager staat, het merkbaar zijn dat er op de perceelgrens (met name wat betreft het bijgebouw) gebouwd wordt. De nieuwbouw zorgt voor meer schaduw op het huidige achtererf van nr. 39. In de zomermaanden staat de zon dermate hoog, dat er van extra schaduw door de nieuwbouw amper sprake is. In de winter staat de zon dermate laag dat de beoogde nieuwbouw voor extra schaduw zorgt. Echter is in de huidige situatie al een bestaande heg langs het terras bij de woning op nr. 39 die ook al voor veel schaduw zorgt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geconcludeerd dat het beoogde plan acceptabel is.

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

c. Zienswijze:

Voor het bouwen van een woning in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 geldt een inhoudsmaat van 600 m³, een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Voor het plangebied wordt een goothoogte van 4 meter toegestaan. In de toelichting wordt geen rekenschap gegeven van de gevolgen die dat heeft voor de leefbaarheid van de woning van de appellant, onder andere door het teloorgaan van bezonning.

Gemeentelijke reactie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geoordeeld dat een goothoogte van 4 meter acceptabel zou zijn en overeenkomt met de aan het plangebied grenzende en aan de overzijde van de

Noordersingel liggende woonpercelen. Om aan te sluiten bij de maatvoering die gehanteerd wordt voor woningen in het buitengebied c.q. de naastgelegen woning aan de Noordersingel 39 in Voorthuizen zal deze goothoogte worden verlaagd naar 3,5 meter.

Conclusie: De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De maximale goothoogte is gewijzigd van 4 naar 3,5 meter.

d. Zienswijze:

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn de uitgangspunten t.a.v. natuur en landschap beschreven. De uitvoering en instandhouding van een landschappelijke inpassing van het plangebied is een voorwaarde van de gewenste planontwikkeling. Cliënt heeft belang bij een goede landschappelijke inpassing, zodat woon- en leefklimaat in zijn woning niet wordt aangetast. Gelet op de ligging van het perceel is het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei zijnde als niet relevant geacht. Cliënt is van mening dat juist de ligging in het buitengebied van Voorthuizen reden is om de ambities uit het beeldkwaliteitsplan op te nemen en kan zich niet vinden in de huidige inpassing. Enkel de twee te handhaven solitaire kastanjabomen zijn genoemd. De instandhouding van de landschappelijke inpassing is in het bestemmingsplan niet gewaarborgd wat uit vaste jurisprudentie blijkt dat dit vereist is.

Gemeentelijke reactie:

Binnen de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat vanwege de ligging dit beeldkwaliteitsplan *minder* van belang is. In casu is belangrijk dat er een goede overgang ontstaat van bestaand stedelijk gebied (dorpskern) naar de aan de Noordersingel gelegen woning(en) in het buitengebied. Bij de beoordeling of een landschappelijke inpassing gewenst is, is naast hetgeen op het perceel zelf aanwezig is ook naar hetgeen gekeken op de omliggende percelen. Hoewel geen onderdeel uitmakend van het perceel zelf is er de constatering dat het beeld van beplantingen langs kavelgrenzen kenmerkend is voor het gebied dat aangemerkt wordt als "Ontginningslandschap" en dat dat voldoende is en er daarom geen extra voorwaarden m.b.t. de landschappelijke inpassing zijn gesteld. Het benoemen van de aanwezige beplantingen is niet gebruikelijk. Belangrijker is het om concretere gegevens te hebben van nieuw te realiseren beplantingen om te voorkomen dat daarover later misverstanden ontstaan. Dat de Kastanjes wel zijn benoemd is een uitzondering, maar in deze heeft het te maken met de constatering van aanwezigheid van de bomen als waardevol element, die eveneens onderdeel zijn van de landschappelijke inpassing en bepalend voor het ruimtelijk aanzien van het perceel en de situering van de woning. Voor de Kastanjes, als deze in de toekomst onverhoopt alsnog worden verwijderd, dient een omgevingsvergunning kap aan te worden gevraagd op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Compensatie, of eigenlijk beter gezegd "herplant" is op te leggen als voorwaarde (plicht) eveneens op grond van de APV en deze zal worden vermeld in de verleende omgevingsvergunning kap. Daarmee is dit onderdeel van de landschappelijke inpassing vastgelegd. De instandhouding van de bestaande beplantingen buiten de kavel voor de nieuwe woning is niet vast te leggen en is ook met name aangelegenheid van de eigenaar van die gronden, wat in dit geval de gronden van appellant betreft.

De landschappelijke inpassing binnen het plangebied beperkt zich tot de aanplant van een haag langs de westelijke perceelgrens (en het behouden van de twee Kastanjes). In principe is het zo dat het plangebied in het buitengebied ligt, echter het betreft wel de rand van het dorp en gezien het beeld van de invulling van die rand (langs de Noordersingel) met een dorps karakter en aanwezig groen is er sprake van een goede overgang dorpskern – buitengebied.

Met de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat het plangebied ingericht en ingericht blijft conform het inrichtingsplan dat als bijlage bij de planregels is opgenomen. Ter verduidelijking zal worden aangegeven welke elementen verplicht zijn en in stand dienen te worden gehouden. Daarmee is de instandhouding van de landschappelijke inpassing binnen het

plangebied gewaarborgd. Omdat op de inrichtingstekening de haag niet is toegelicht zal dit in de planregels met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting worden aangevuld en verduidelijkt.

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

e. Zienswijze:

Appellant meent aanzienlijke planschade te lijden wanneer het plan volgens het nu voorliggende ontwerp doorgang vindt en heeft om deze reden twijfels bij de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Gemeentelijke reactie:

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 (en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd), komt de vraag aan de orde of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Indien appellant verwacht schade te leiden als gevolg van het bestemmingsplan, kan aan het college worden verzocht een tegemoetkoming in die planschade toe te kennen. Het staat de appellant vrij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek kan overigens pas in behandeling worden genomen als het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Met de initiatiefnemer van het plan is overigens een overeenkomst gesloten zodat eventueel toe te kennen planschadeclaims van derden, voortkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

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



Bezonningsstudie Noordersingel 39

mei 2016

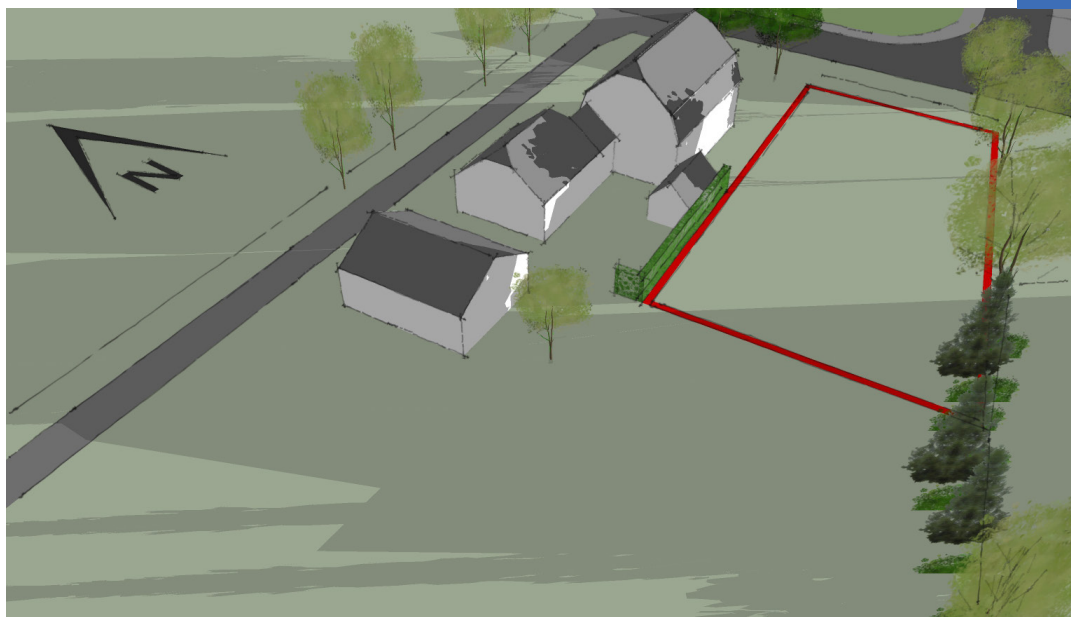


gemeente
Barneveld



BESTAANDE SITUATIE, 1 JANUARI

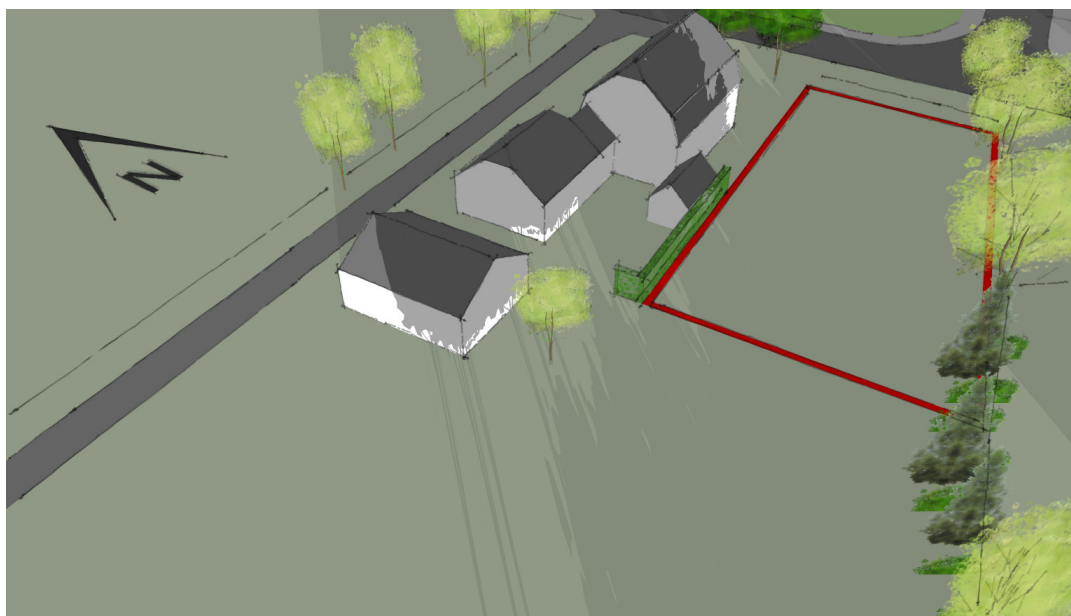
10:00



13:00

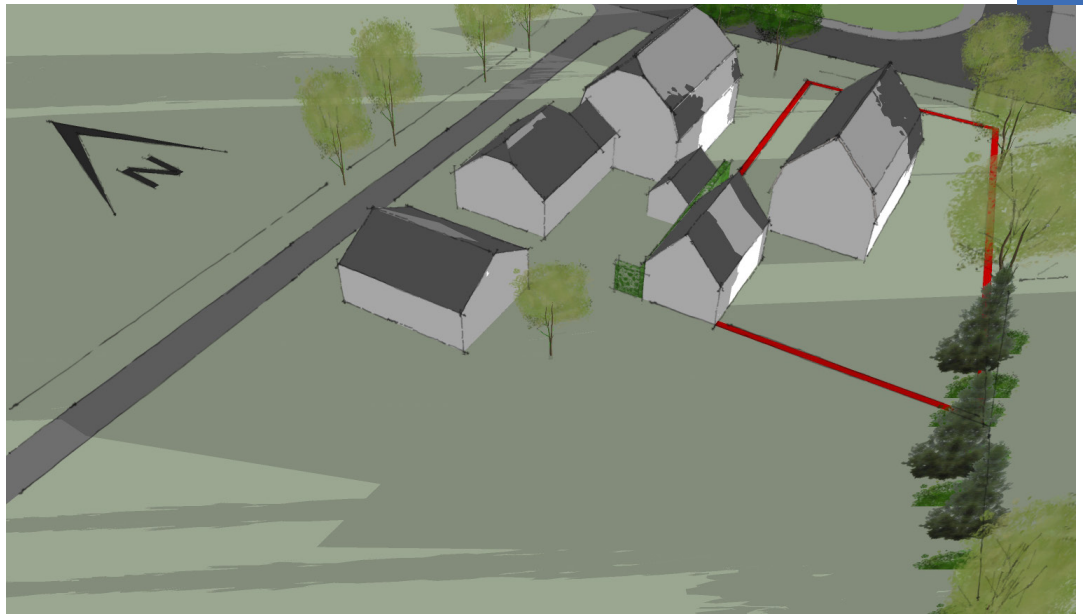


16:00



NIEUWE SITUATIE, 1 JANUARI

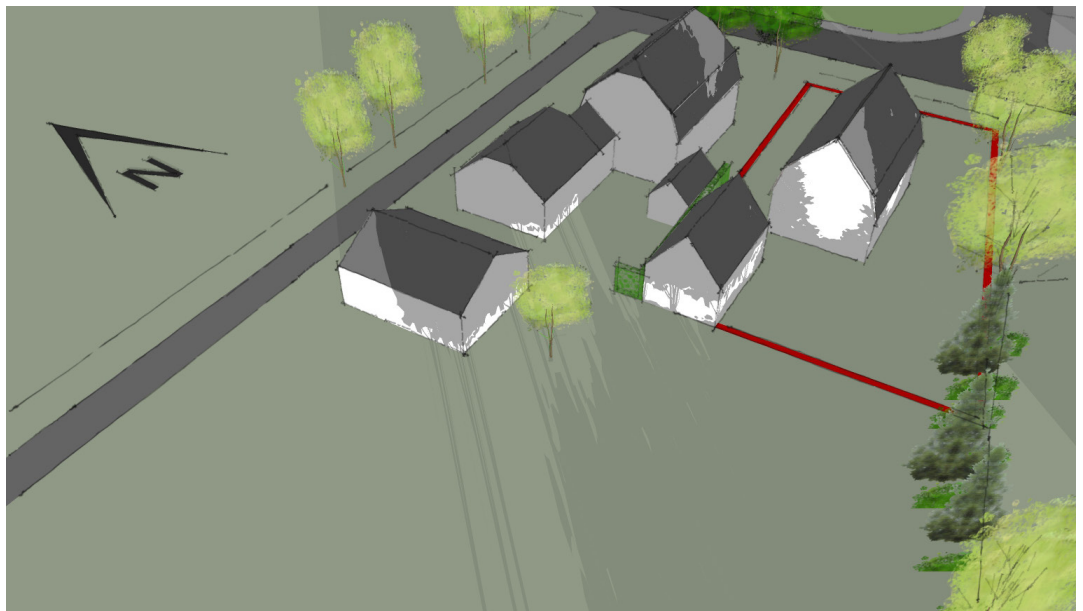
10:00



13:00

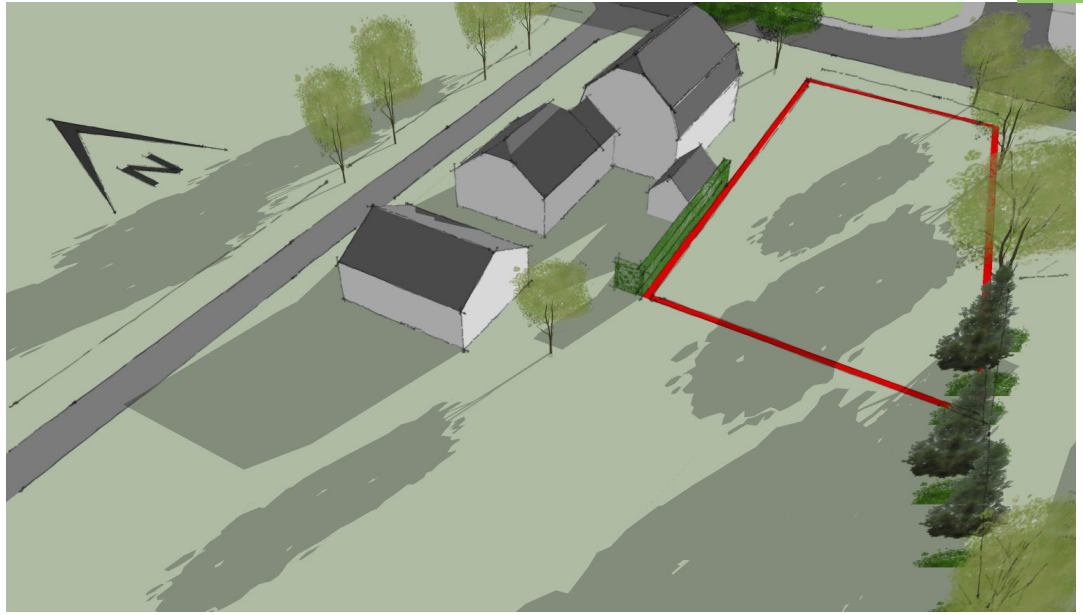


16:00

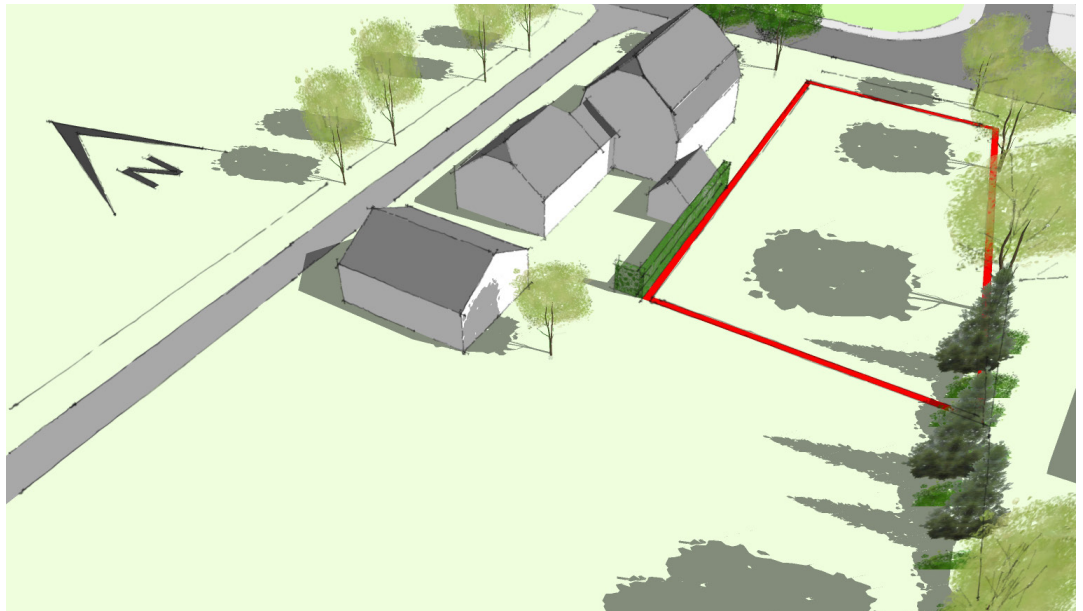


BESTAANDE SITUATIE, 1 APRIL

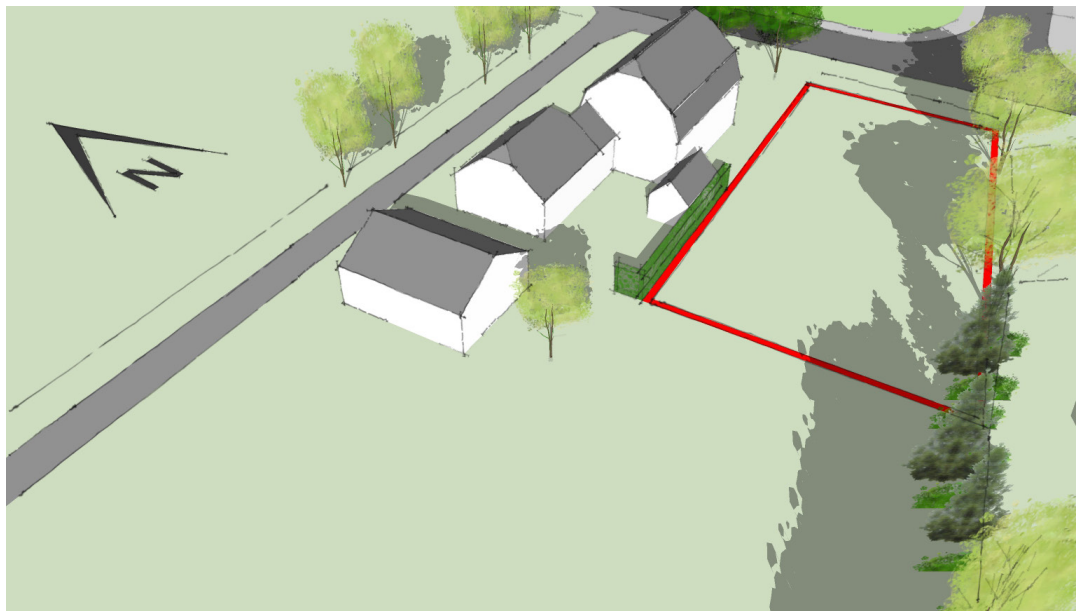
9:00



13:00

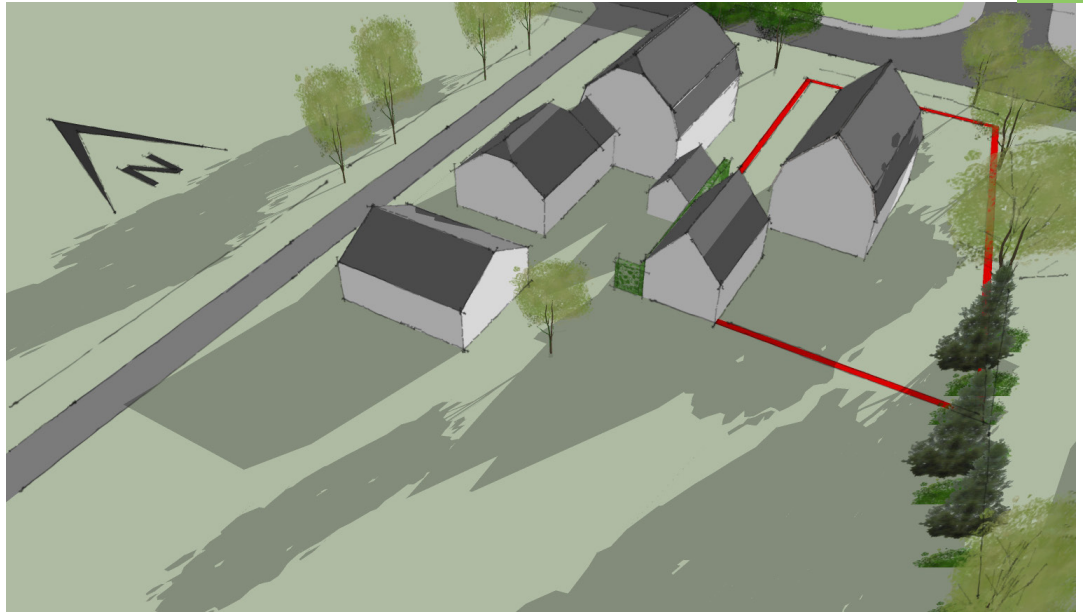


17:00

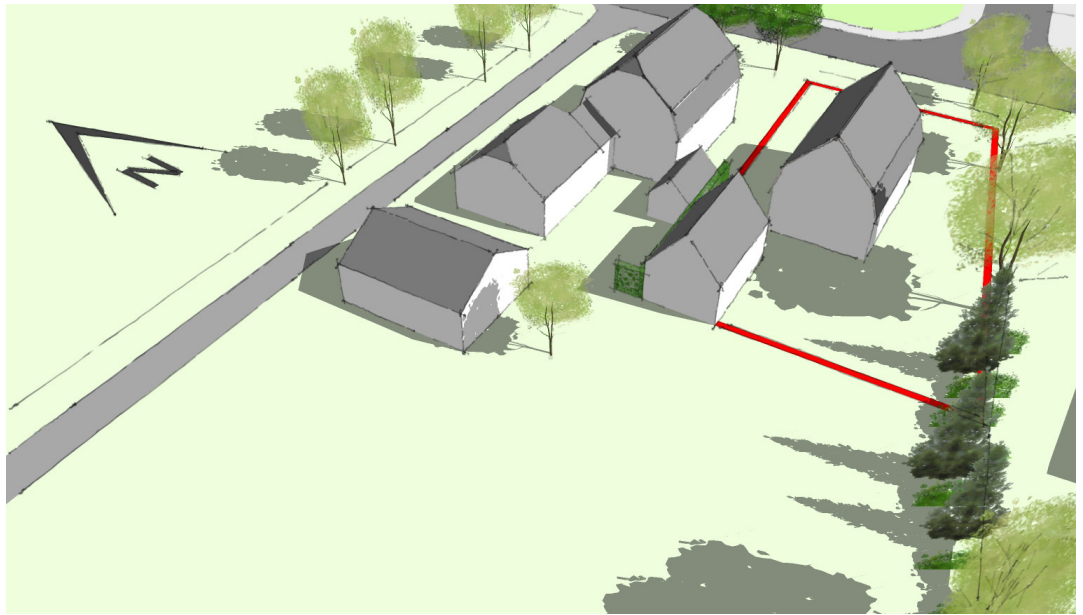


NIEUWE SITUATIE, 1 APRIL

9:00



13:00

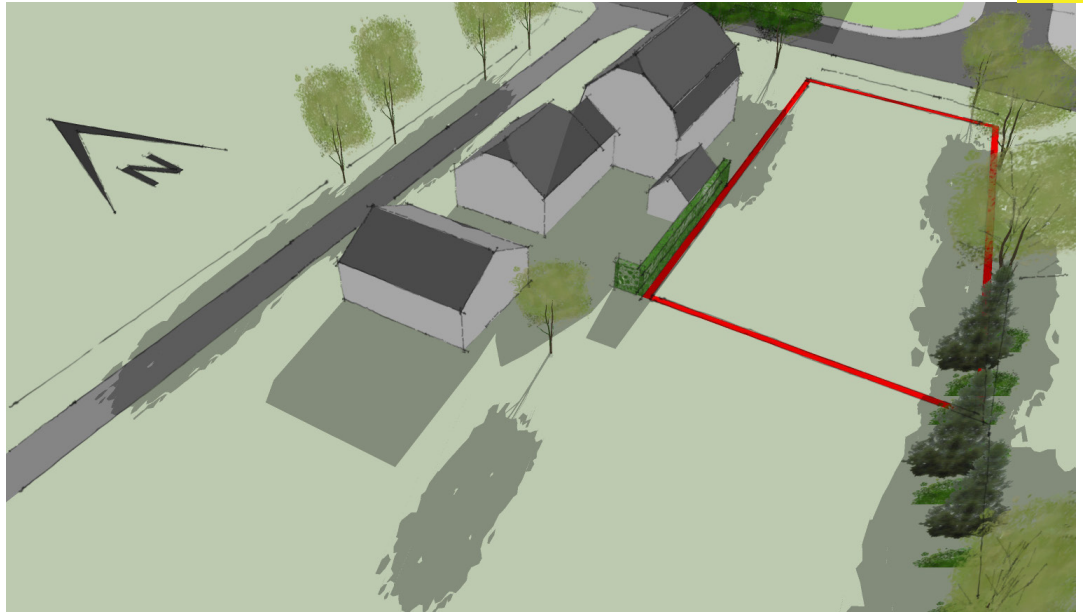


17:00

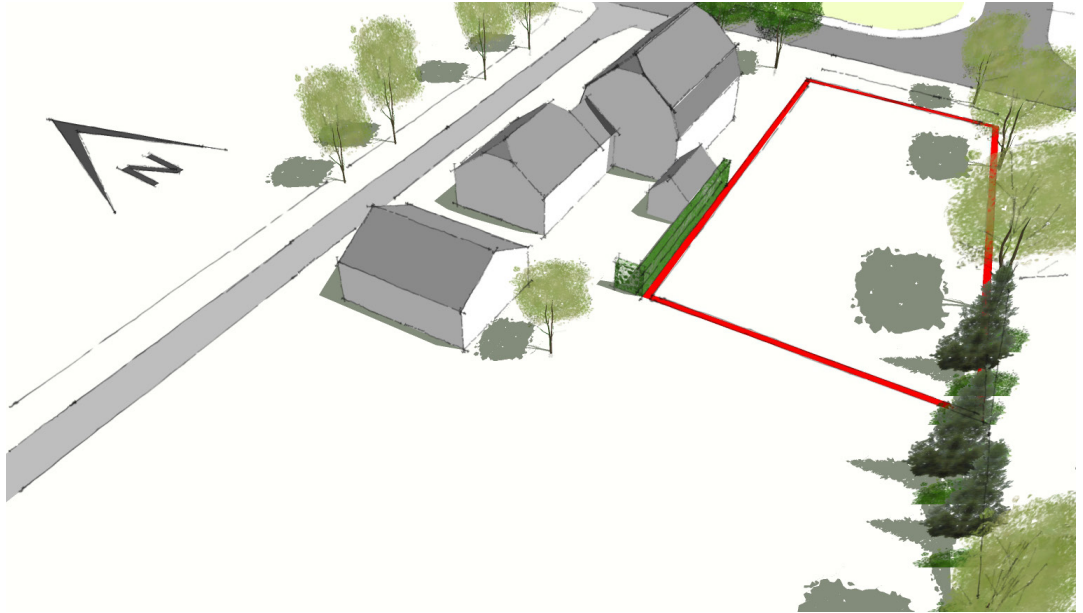


BESTAANDE SITUATIE, 1 JULI

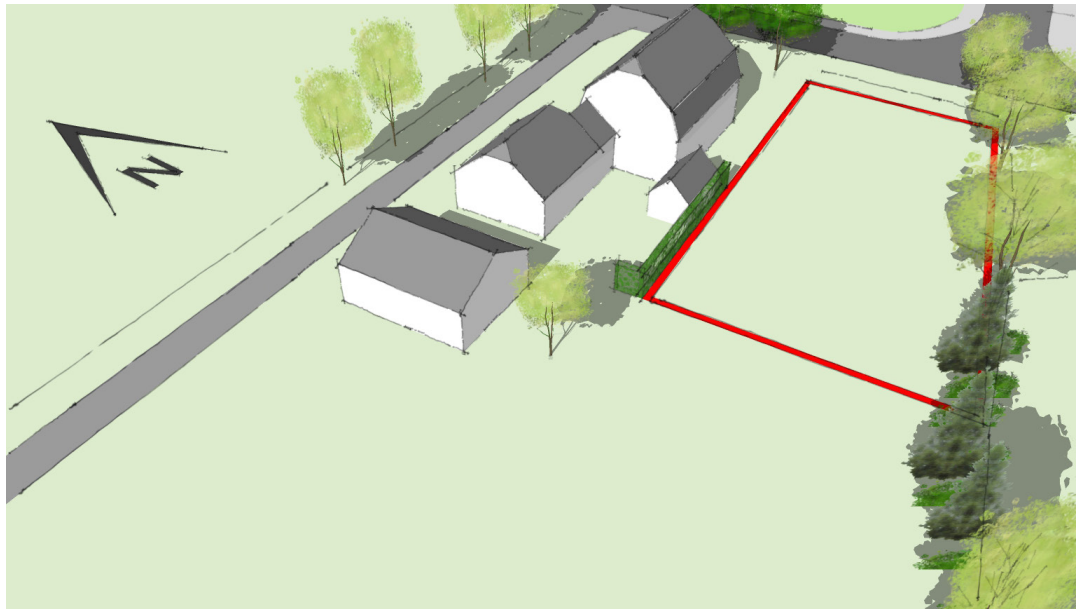
8:00



13:00



18:00

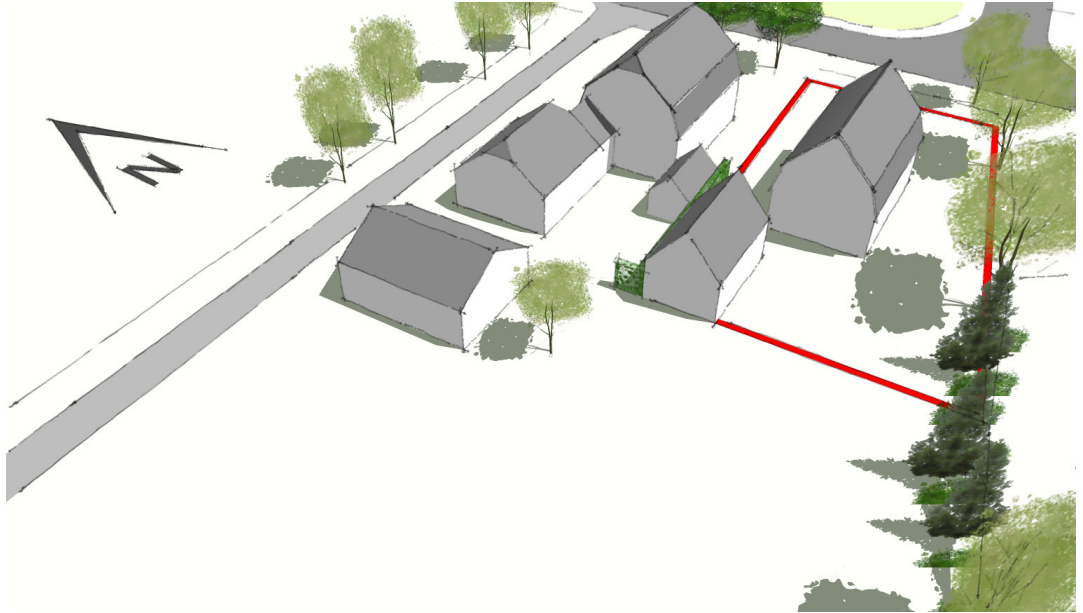


NIEUWE SITUATIE, 1 JULI

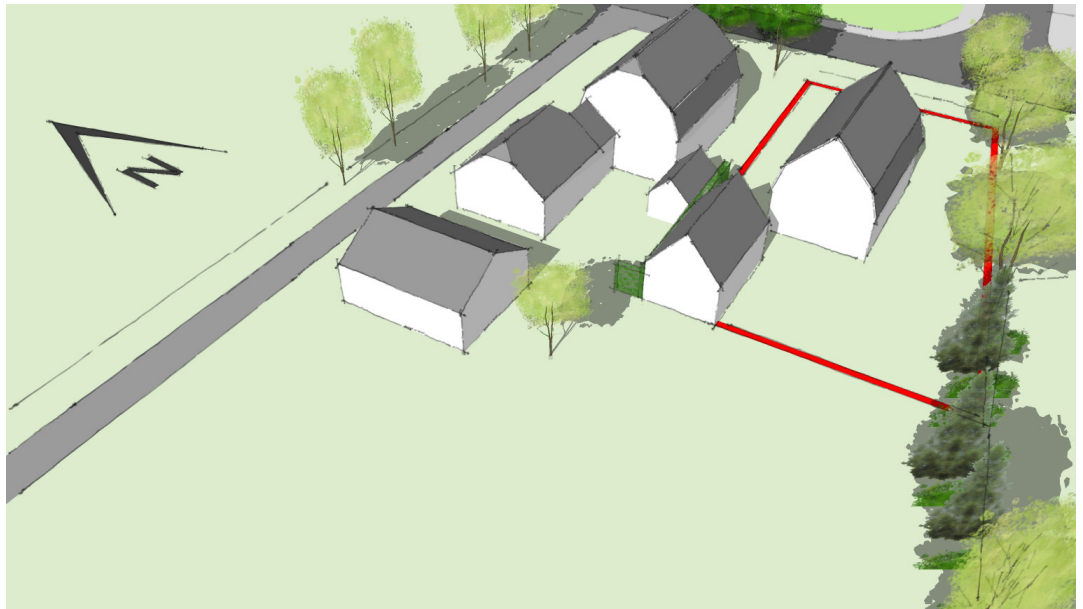
8:00



13:00

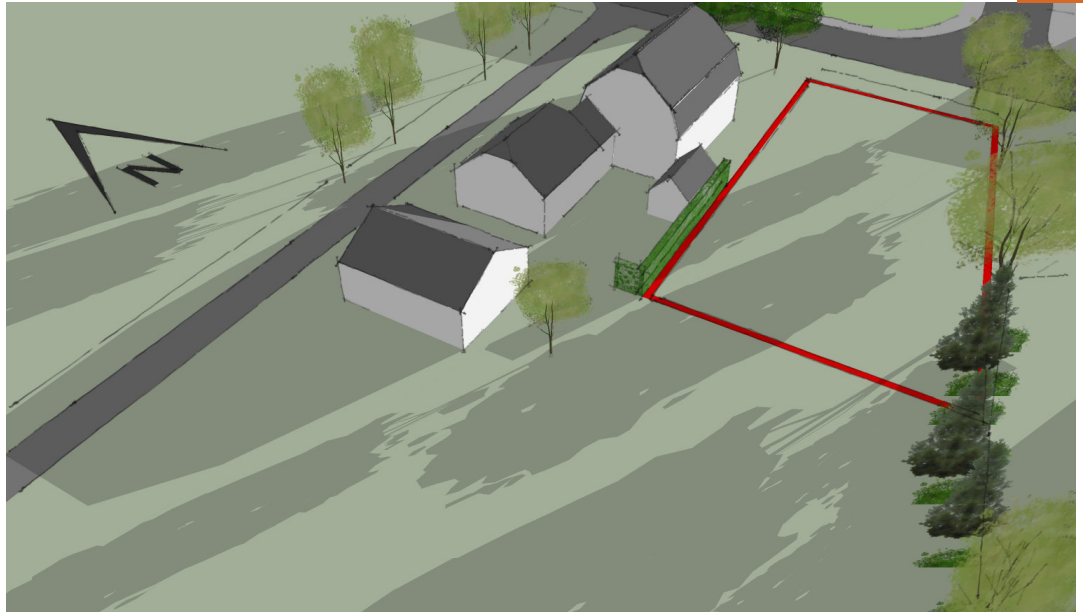


18:00

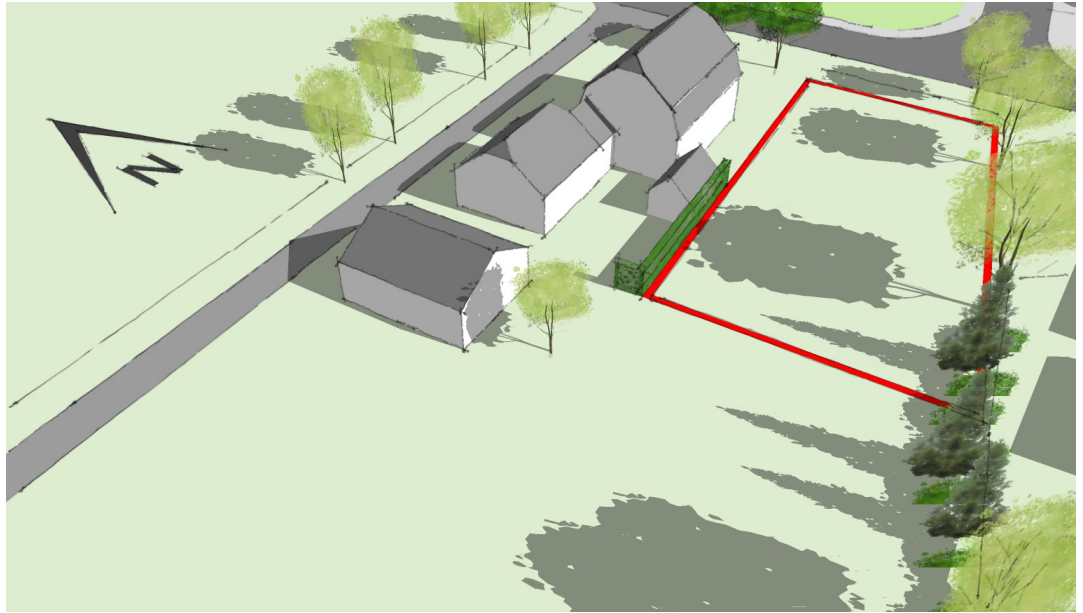


BESTAANDE SITUATIE, 1 OKTOBER

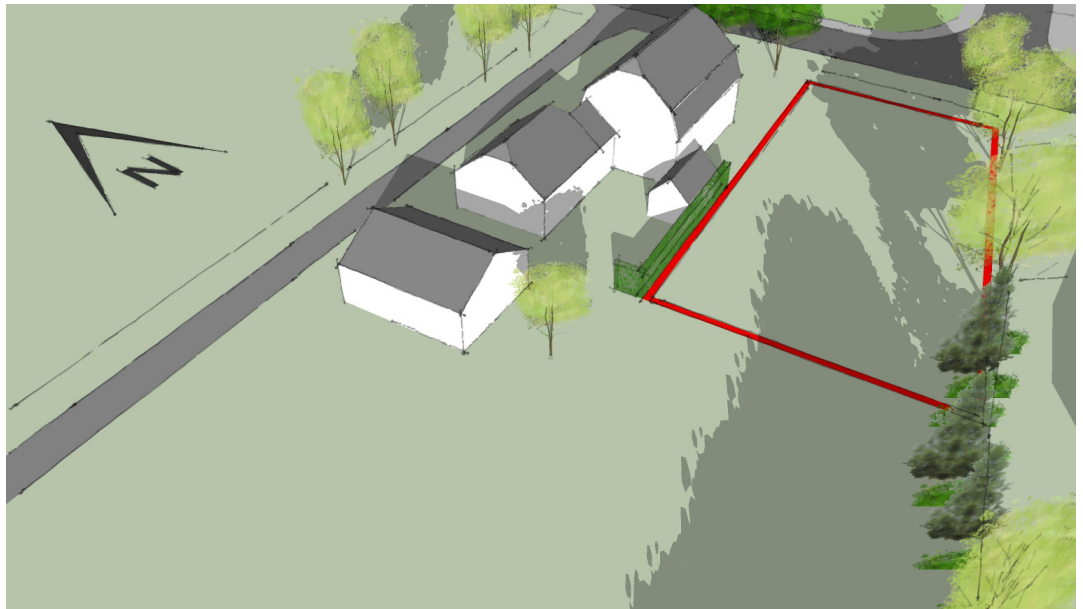
9:00



13:00

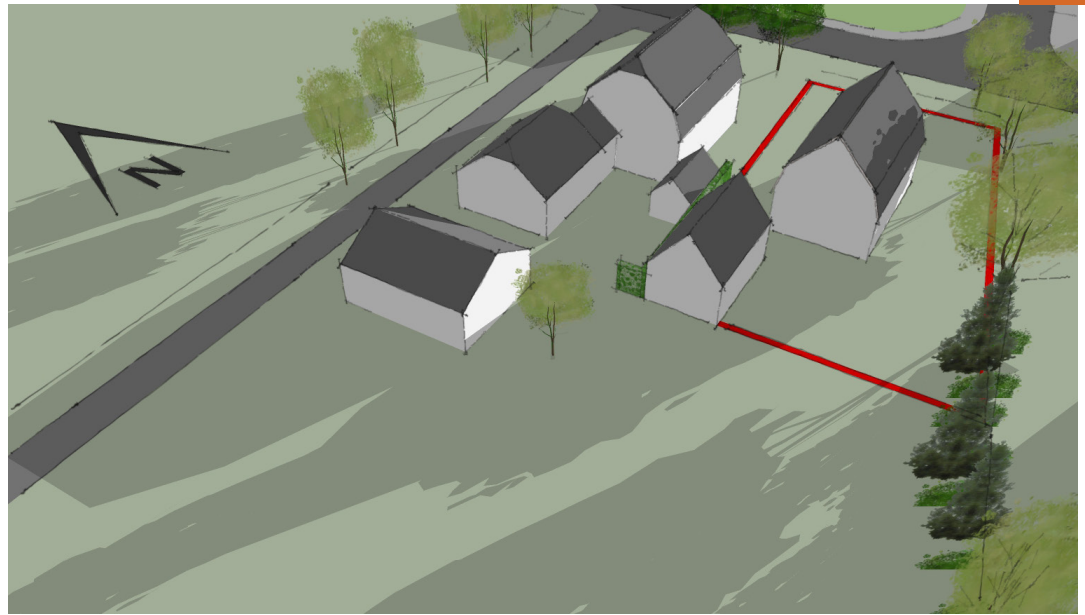


17:00



NIEUWE SITUATIE, 1 OKTOBER

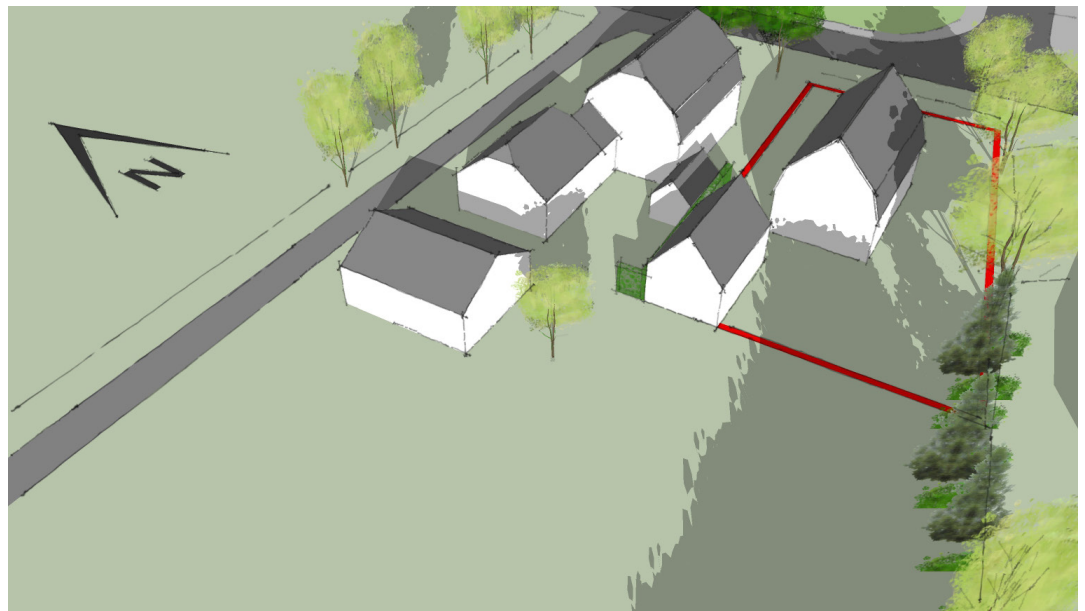
9:00



13:00



17:00



Staat van wijzigingen		Bestemmingsplan	Noordersingel I
Verbeelding			
Onderwerp	Correctie	Toelichting	
Maatvoering 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'	De maatvoering is van de verbeelding verwijderd, omdat de standaard hoogtematen worden gehanteerd. Deze zijn bepaald in de planregels.	Naar aanleiding van de zienswijze is de goothoogte in het ontwerpplan (4 meter) aangepast naar de standaard (3,5 meter) voor woningen in het buitengebied	
Regels			
Onderwerp	Correctie	Toelichting	
Artikel 3.2.3 onder b en c	Zinsneden 'uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', want daar geldt de maximum goothoogte zoals op de verbeelding is weergegeven' weggelaten.	Naar aanleiding van de zienswijze is de goot- en bouwhoogte aangepast naar de standaard voor woningen in het buitengebied waardoor de genoemde maatvoeringsaanduiding niet meer op de verbeelding aanwezig is.	
Artikel 8.1.1	Aanvullen van de voorwaardelijke verplichting met de onderdelen van het inrichtingsplan waarvoor de verplichting geldt.	Naar aanleiding van de zienswijze is dit aangepast.	
Toelichting			
Onderwerp	Correctie	Toelichting	
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	Aanpassing gehanteerde maat voor de goothoogte	Naar aanleiding van zienswijze is de goothoogte verlaagd van 4 naar 3,5 meter	
Paragraaf 5.12 Natuur en landschap	Aanvulling tekst onder kopje landschappelijke inpassing van het realiseren van de haag langs westelijke plangrens.	Naar aanleiding van de zienswijze is dit ter verduidelijking aangepast.	
Hoofdstuk 8 Overleg en Maatschappelijke uitvoerbaarheid	Hoofdstuk is verder aangevuld.	Updaten meest recente gegevens	