

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Tulpenstraat I”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “**Tulpenstraat I**” (nr. NL.IMRO.0203.1559-0001) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in **het plaatsen van een bouwvlak t.b.v. de bouw van een seniorenwoning naast Tulpenstraat 8 te Barneveld.**

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 7 november tot en met 12 december 2019. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De bewoner/eigenaar/bewoners/eigenaren van de percelen: Kallenbroekerweg 1 en 3 en Tulpenstraat 8	Datum ontvangst: 11 december 2019 Datum dagtekening: 11 december 2019 Registratienummer: N1127448
<i>a. Zienswijze</i> De zienswijze voert aan dat er op meerdere aspecten een verkeerde afweging is gemaakt. De betrokken aspecten zijn geluid, zaken m.b.t. het woongenot, archeologie, verkeer, flora en fauna en de aard van de wijziging. Geluid; de zienswijze voert aan dat ‘de toename van industrielawaai’ onvoldoende is gemotiveerd’. Daarnaast wordt aangevoerd dat de nieuwe woning te veel bij zal dragen aan de geluidsbelasting. Het derde punt is de zorg dat het bouwgeluid dat meekomt bij de bouw van de woning. Dat zou een nadelig effect hebben op de geluidsbelasting aan de Tulpenstraat. <i>Gemeentelijke reactie</i> Er is in dit plan geen toename van industrielawaai, een motivatie over de toename daarvan is daarom ook overbodig. Het gaat om een seniorenwoning, te verwachten valt dat het geluid uit het wonen of verkeersbewegingen van en naar het perceel geen onevenredige impact heeft op de geluidsbelasting van de omgeving. Bij het bouwen van een woning is er altijd sprake van bouwlawaai. Dit is echter een aspect waar voorwaarden aan worden gesteld bij de omgevingsvergunningverlening. Zo wordt ervoor gezorgd dat de omgeving niet onevenredig wordt belast. Archeologie; De zienswijze voert aan dat ten onrechte rekening wordt gehouden met een lage verwachtingskans. Op de helft van het perceel geldt echter een hoge verwachtingskans. <i>Gemeentelijke reactie</i> Uit advies van de regio-archeoloog van de gemeente blijkt dat er op een gedeelte van het perceel een hoge verwachtingskans geldt maar het bouwvlak van de woning ligt volledig op		

het gebied waarvan wordt aangegeven dat er een lage verwachtingskans is. Op de plek waar de grond daadwerkelijk wordt verstoord is dan ook een verwaarloosbaar risico aanwezig. Wel blijft van toepassing dat mocht er een vondst worden gedaan, de bouw moet worden stilgelegd.

Begraafplaats; Daarnaast wordt aangevoerd dat er onvoldoende rekening gehouden wordt met dat tegenover het perceel een begraafplaats aanwezig is waarvan een gedeelte nog in gebruik is.

Gemeentelijke reactie

De begraafplaats heeft geen relatie met het voorliggende plan en vormt ook geen belemmerende factor. Vanzelfsprekend is dat de begraafplaats niet verstoord dient te worden, met de bouw van een woning is hier ook geen sprake van.

Verkeer; de zienswijze voert aan dat de toevoeging van een uitrit aan de Tulpenstraat en de verkeersbewegingen van en naar het erf een onveilige situatie teweegbrengt. Ook zou de straat minder toegankelijk worden voor hulpdiensten. Daarnaast wordt aangevoerd dat de parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen op eigen terrein niet wordt gehaald.

Gemeentelijke reactie

Verkeer: de Tulpenstraat kent vrijwel alleen maar bestemmingsverkeer, hierdoor zullen de extra uitrit en de verkeersbewegingen geen grote invloed hebben op de verkeersveiligheid of de bereikbaarheid voor hulpdiensten.

De parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen wordt in dit geval wel gehaald, er worden twee parkeerplaatsen en een oprit op eigen terrein gerealiseerd. De oprit die wordt gerealiseerd is dermate lang dat deze als de derde benodigde parkeerplaats kan dienen. Er is dan nog voldoende manoeuvreerruimte over om de twee parkeerplekken te bereiken. Dit is in overeenstemming met de Nota Parkeernormen. Wel wordt de tekst die in de toelichting staat aangepast. Nu wordt er beweerd dat er restcapaciteit in de directe omgeving van het perceel wordt gebruikt. Dit klopt niet.

Flora en Fauna; Door de bouw van de woning zou het leefgebied in bomen op het erf van vogels, vleermuizen en eekhoorns worden aangetast. Er zou onvoldoende rekening gehouden worden met de beschermplicht m.b.t. het broedgebied. Ook is onvoldoende gemotiveerd hoe er tegemoet wordt gekomen aan deze aantasting.

Gemeentelijke reactie

Uit controle van onze toezichthouder Flora en Fauna blijkt dat er geen jaarrond beschermde vaste rust/verblijfplaatsen van beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Het wegvallen van dit kleine open gebied zal dan ook geen relevant verlies aan jachtgebied of leefgebied voor dieren opleveren. Standaard geldt dat tijdens het broedseizoen, vogels niet mogen worden verstoord en dienen werkzaamheden die hier invloed op kunnen hebben, buiten het voortplantingsseizoen van vogels te geschieden. Buiten dit geldt er altijd nog een algemene zorgplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Aard van de wijziging: Aangevoerd wordt dat de seniorenwoning, in tegenstelling met wat in het bestemmingsplan wordt beweerd, niet in overeenstemming is met de woonvisie. Gesteld wordt dat in de negende rapportage van het project 'faseren en doseren woningmarkt Barneveld' wordt gemeld dat er een groot aantal seniorenwoningen op de markt komt in 2019. Er bestaat daarom geen vraag naar nog een seniorenwoning.

Daarnaast 'dienen' seniorenwoningen niet zo hoog te zijn.

Gemeentelijke reactie

De 9^e rapportage van het project 'faseren en doseren woningmarkt Barneveld' meldt dat er een groot aantal eengezinswoningen op de markt komt in 2019. Hiervan zijn seniorenwoningen een kleiner, niet nader bepaald onderdeel. Een levensloopbestendige woning zoals in dit plan vormt een uniek onderdeel van de woningmarkt omdat de bewoners er tot 'het eind' in kunnen blijven wonen. Los van dit voorgaande blijkt uit recente verkooptrajecten en een recent woonbehoefte-onderzoek dat er wel degelijk vraag is naar seniorenwoningen, zeker in Barneveld en Voorthuizen. Dit staat ook verwoord in onze Woonvisie.

Daarnaast bestaat er geen maximumhoogte om binnen de definitie van een seniorenwoning te vallen. Een seniorenwoning kan hoger zijn dan één bouwlaag als er op de tweede bouwlaag niet gewoond wordt of de belangrijke voorzieningen op de begane grond aanwezig zijn.

Woongenot; onder woongenot zijn meerdere aspecten gevat, waaronder de bouwhoogte, risico op strijdbaar handelen, de duur van de bouw, onttrekken van daglicht, het effect op de aard van de buurt, luchtkwaliteit, waardevermindering en privacy.

De zienswijze voert aan dat doordat de mogelijkheden op het gebied van bouwhoogte en afstand tot de erfgrens tot het maximale kunnen worden gebruikt. Dit zou leiden tot een grote kans op overtreding. Daarnaast bestaat 'gerede twijfel' of de seniorenwoning wel als zodanig gebruikt gaat worden. De verwachting is dat er slaapplekken verhuurt gaan worden.

Daarnaast onttrekt de toevoeging van een hoog gebouw het zicht op de omgeving en dag- en zonlicht van de percelen ernaast. Ook stelt de zienswijze dat een seniorenwoning een andere aard heeft en daarmee niet bij de rest van de buurt past.

De zienswijze voert ook aan dat de duur van de bouw zou kunnen uitlopen en daarmee meer overlast veroorzaakt. Ook wordt er onvoldoende rekening gehouden met de aantasting van de luchtkwaliteit tijdens de bouw.

Er wordt daarnaast, mede door de bouwhoogte en de eventuele mogelijkheid op een dakkapel, gevreesd voor het verliezen van privacy. Door de bouwhoogte zou men zo de slaapkamer van andere bewoners in kunnen kijken.

Dit alles zou leiden tot waardevermindering van de aanwezige woningen door aantasting van het woongenot aan de Tulpenstraat/Kallenbroekerweg. Omwonenden lijden hierdoor schade.

Gemeentelijke reactie

Of de aanvrager zich aan de bouwregels van het bestemmingsplan gaat houden, is op dit moment niet relevant. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of de aanvraag voldoet aan het bestemmingsplan en loopt handhaving als men in afwijking van de vergunning bouwt. Ook eventueel verwacht strijdig gebruik vormt geen belemmering. Uit niets blijkt dat de aanvrager voornemens is om in strijd met het bestemmingsplan te gaan handelen op dit moment. Mochten zij in de toekomst wel handelen in strijd met het bestemmingsplan, zal er ook pas bij de constatering daarvan door de gemeente worden gehandhaafd.

De hoogte van de woning past binnen het straatbeeld en bij de woningen die in de directe omgeving staan. Qua uitstraling zal er aansluiting worden gezocht bij de bestaande woningen aan de Kallenbroekerweg.

Op de duur van de bouw van de woning heeft de gemeente geen invloed, hier kunnen ook geen voorwaarden voor worden opgenomen tijdens de planvorming. Hetzelfde geldt voor een eventuele aantasting van de luchtkwaliteit tijdens de bouw, hier wordt op z'n vroegst pas rekening mee gehouden bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning. Tijdens de planvorming is eventuele overlast bij de feitelijke bouw geen overwegingsaspect.

Het wonen in de seniorenwoning zal voornamelijk op de begane grond plaatsvinden. Op de eerste verdieping zal men daarom vaak niet of niet lang aanwezig zijn. Hierdoor wordt het onwaarschijnlijk dat er veel overlast door inkijk zal worden ervaren. Het kan wel voorkomen maar de afstand van de woning tot de naastgelegen woningen is op z'n minst 8 meter, genoeg afstand om voldoende privacy te waarborgen.

Voor een eventuele onverhoopte waardevermindering is er een planschadeovereenkomst gesloten met de aanvrager.

Conclusie

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