

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Puurveen-Zuid”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Puurveen-Zuid” (nummer 1725) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van de kern Kootwijkerbroek aan de zuidwestzijde van de kern. Het betreft de realisatie van 133 woningen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken lagen ter inzage van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn drie zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Walhuisweg 10, 3774 TA Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 2 februari 2024 Datum dagtekening: 1 februari 2024 Registratienummer: 1226420
a. Zienswijze Het bestemmingsplan maakt binnen de bestemming ‘Tuin’ het gewenste en (vanuit verkeersveiligheid noodzakelijke) keren op eigen terrein niet mogelijk. Gemeentelijke reactie Binnen de bestemming ‘Tuin’, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is de aanleg van verharding toegestaan. Op basis daarvan is het dus mogelijk de aangegeven keermogelijkheid te realiseren. Conclusie De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.		
b. Zienswijze Ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering is het noodzakelijk buitenopslag toe te staan. Gemeentelijke reactie Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie ter plaatse opnieuw beoordeeld. Temeer omdat de indiener van de zienswijze een aangepaste tekening voor de landschappelijke inpassing aanleverde. Daarop is de bestaande haag opgenomen en wordt deze aangevuld. Aangegeven is dat er geen sprake is van permanente buitenopslag maar van tijdelijke opslag van gereed product. Deze moeten buiten opgeslagen worden in afwachting van afhalen door klanten. Dit wordt als niet ongewoon beoordeeld bij de te realiseren bedrijfsactiviteit (tapijthandel). Door de aangepaste landschappelijke inpassing wil de gemeente tegemoet komen aan het toestaan van deze buitenopslag voor zover het gaat om het gebied tussen de bebouwing. De buitenopslag wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van de noodzakelijke aanduiding op de verbeelding en de opname van de bijbehorende regels. Conclusie De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.		

c. Zienswijze

Op de verbeelding zijn niet de juiste maatvoeringen (goot- en bouwhoogte) opgenomen.

Gemeentelijke reactie

Op de verbeelding zijn de afmetingen opgenomen van de verleende vergunningen. Het verzoek om de daadwerkelijke afmetingen op te nemen is begrijpelijk. Aangezien het plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, bestaat er ook geen bezwaar tegen het opnemen van de daadwerkelijke afmetingen.

Conclusie

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

d. Zienswijze

Er moet een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen om bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3 toe te staan.

Gemeentelijke reactie

Gelet op de ligging in een omgeving met hoofdzakelijk woningen ligt het niet voor de hand bedrijfsactiviteiten in categorie 3 toe te staan aangezien daar een hinderafstand van minimaal 30 meter (in gemengd gebied) bij hoort. Deze ruimte is niet aanwezig gelet op de bestaande woning aan de Walhuisweg én de drie nieuw te realiseren woningen op de grond van de indiener van de zienswijze. Mocht het wenselijk zijn een ander bedrijf te huisvesten of andere bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken dan is het mogelijk daarvoor een afzonderlijke procedure (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) te doorlopen. In een dergelijk geval moet wel aangetoond worden dat de gevraagde activiteiten passen in de omgeving qua hinder en overlast.

Conclusie

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

2.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Puurveenseweg 39 3774 PH Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 5 februari 2024 (digitaal) en 6 februari 2024 (post) Datum dagtekening: 2 februari 2024 Registratienummer: 1226463 (digitaal) en 1226612 (post)
----	---	--

a. Zienswijze

Het plan beneemt het zicht op de Puurveense Molen vanuit westelijke richting.

Gemeentelijke reactie

In bijlage 1A bij de zienswijze is een afbeelding opgenomen waarvan hieronder een uitsnede:



Aangegeven is dat de zichtlijn vanuit het westen op de molen is vergeten. Hier is echter geen sprake van omdat van een dergelijke zichtlijn geen sprake is door de bestaande woning aan de Puurveenseweg 32. Hier is, op basis van het omgevingsplan van rechtswege (het vroegere bestemmingsplan), een woning toegestaan met een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Voor de bestaande woning is een vergunning afgegeven waarin een goothoogte van 2,8 meter en een bouwhoogte van 6,7 meter is vergund. Overigens is tussen de bestaande woning en de molen nog een woning toegestaan met dezelfde maximale hoogtes. Gelet op het voorgaande gaat de ontwikkeling van de wijk niet ten koste van een zichtlijn temeer omdat de nieuwe woningen in Puurveen-Zuid, ten westen van de Puurveenseweg 32, een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 meter.

Conclusie

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

b. Zienswijze

Tegen de afspraak in worden 5 woningen aan de noordzijde rechtstreeks ontsloten op de Puurveenseweg. Dit leidt tot verkeersonveiligheid door het in- en uitrijden, al dan niet achteruit.

Gemeentelijke reactie

In de zienswijze wordt aangegeven dat de 'afpraak' zou blijken uit hetgeen tijdens de inloopavonden is aangegeven, namelijk dat de wijk op 2 a 3 plekken ontsloten zou worden. Bij de verdere uitwerking bleek het niet mogelijk en realistisch de (uiteindelijk) 5 woningen aan de Puurveenseweg (noord) via de wijk te ontsluiten. Op het betreffende deel van de Puurveenseweg zijn echter al meerdere woningen en bedrijfspanden ontsloten zodat gebruikers van de weg al weet hebben van in- en uitritten. Het toevoegen van 4 woningen met bijbehorende (gecombineerde) in- en uitritten past binnen dit beeld en leidt niet tot een onveilige verkeerssituatie. De 5^e woning, op de hoek met de ingang naar de nieuwe wijk, krijgt een ontsluiting op deze nieuwe ingang.

Conclusie

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

c. Zienswijze

Van de groenstrook aan de noordzijde, langs de Puurveenseweg, is de breedte teruggebracht van 14 naar 5 meter. Hierdoor gaat de wijk niet meer 'op in het groen'.

Gemeentelijke reactie

Tijdens de inloopavonden (waarnaar de indiener van de zienswijze verwijst) zijn panelen getoond met de beoogde bouwvlakken. Aan de zijde van de Puurveenseweg (noord) is aangegeven dat de bouwblokken nagenoeg gelijk lopen met die van de bestaande woning aan de Puurveenseweg 32. Dit was en is niet veranderd. Het gebied tussen het betreffende bouwblok en de openbare weg wordt ingericht met een wandelpad, groen, wadi en voortuinen. Dit maakt dat het geheel een groene uitstraling heeft overeenkomstig het geschetste beeld.

Conclusie

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

d. Zienswijze

Het parkeren van de 5 woningen die rechtstreeks op de Puurveenseweg worden ontsloten, vindt plaats in de groenstrook en dus niet binnen de wijk. Dit parkeren gaat daarnaast ten koste van de groenbeleving.

Gemeentelijke reactie

Het parkeren van de 5 woningen wordt opgevangen binnen de plangrenzen van Puurveen-Zuid. Dit betekent dat het parkeren niet 'afgewenteld' wordt op de omgeving. Bij 3 van de 5 woningen worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd welke ontsloten worden via de Puurveenseweg (noord). De woning op de hoek krijgt parkeerplaatsen langs de ingang van de wijk. Dit is in het bestemmingsplan opgenomen met een zogenaamde voorwaardelijke verplichting. Dit betekent dat woningeigenaren de betreffende parkeerplaatsen ook daadwerkelijk moeten aanleggen en moeten laten liggen. Voor de tussenwoning worden parkeerplaatsen gerealiseerd in de 'parkeerkoffer' ten zuiden van de betreffende woningen.

Conclusie

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

e. Zienswijze

Verwacht wordt dat bij drukte geparkeerd zal gaan worden aan De Wiek.

Gemeentelijke reactie

Op basis van de geldende parkeernormen is het aantal parkeerplaatsen bepaald. Bij die normen is ook rekening gehouden met bezoekersparkeerplaatsen. Aangenomen kan dan ook worden dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen. Dit neemt echter niet weg dat er, in uitzonderlijke gevallen, sprake kan zijn van een grotere parkeerdruk. Het ligt dan niet in de lijn der verwachting dat bezoekers uit zullen wijken naar de parkeerplaatsen aan De Wiek, met uitzondering van die aan de 4-5 woningen aan de Puurveenseweg (noord). Het betreft echter openbare parkeerplaatsen zodat er geen sprake is van oneigenlijk gebruik.

Conclusie

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

f. Zienswijze

Er is geen veilige oversteek (voor fiets- en voetgangers) vanuit de nieuwe wijk richting de Essenerweg en de Puurveenseweg.

Gemeentelijke reactie

Bij de totale ontwikkeling is aandacht voor de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers. Zo wordt langs de Walhuisweg een voetpad gerealiseerd terwijl aan de noordzijde van de Puurveenseweg (tussen de Walhuisweg en de Spil) een voetpad is voorzien waar voetgangers gebruik van kunnen maken. Op het overige deel van de Puurveenseweg (vanaf De Spil in zuidelijke richting), is voorzien in een voetpad binnen het plangebied.

Veilig oversteken is mogelijk. Hiervoor zijn geen aanvullende voorzieningen nodig. Mede omdat, gelet op de verkeersintensiteit, voldoende 'gaten' vallen in het verkeer (het is geen constante stroom auto's) om de weg veilig over te kunnen steken.

Tot slot is het al langer de wens van het wijkplatform om het kruispunt Puurveenseweg – De Spil aan te passen. Dit wordt nu in dit project wordt meegenomen. Een gefaseerde oversteek voor voetgangers op het kruispunt Puurveenseweg – Walhuisweg is in verband met ruimtegebrek niet mogelijk. Vanwege de relatief lage verkeersintensiteit zijn aanvullende

maatregelen niet noodzakelijk. Met de huidige (en toekomstige) verkeersintensiteit zijn er voldoende hiaten om over te kunnen steken.

Conclusie

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

g. Zienswijze

Verzocht wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te handhaven. Ook al leidt dat er toe dat woningen verder van (het noordelijke deel van) de Puurveenseweg af moeten worden gesitueerd.

Gemeentelijke reactie

Het besluit hogere grenswaarde betreft een apart besluit waarvoor het college bevoegd gezag is. Dit besluit wordt echter genomen binnen de kaders van de raad. Zoals ook in het geluidsonderzoek is aangegeven, zijn er geen redelijke alternatieven of maatregelen om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Ook de in de zienswijze gedane suggestie om de woningen naar achter te schuiven, leidt er niet toe dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde zonder dat dit ten koste gaat van het aantal te realiseren woningen (wat vanuit een algemeen belang ongewenst is). Daarnaast wordt voldaan aan de door de raad gestelde kaders in het geluidbeleid, is er sprake van een geluidarme buitenruimte en voldoet het binnenniveau (met eventueel extra aanvullende maatregelen) aan de wettelijke norm.

Conclusie

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

h. Zienswijze

Onduidelijk is hoe de gemeente de cumulatieve werking van geluid (van warmtepompen) gaat voorkomen.

Gemeentelijke reactie

Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de geldende normen. Dat geldt ook voor de toe te passen warmtepompen. Een warmtepomp mag volgens de norm maximaal 40 dB geluid produceren bij de burelen. De aangrenzende nieuwbouwwoningen in Puurveen-Zuid zijn daarbij bepalend. Gelet op de afstand tussen de woning van de indiener van de zienswijze en de nieuwbouwwoningen leidt cumulatie niet tot een te hoge geluidbelasting op de woning van de indiener van de zienswijze.

Conclusie

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

i. Zienswijze

De afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.5 is nagenoeg ongeclausuleerd en daarmee veel te onduidelijk.

Gemeentelijke reactie

De aangehaalde bevoegdheid maakt het mogelijk om de gronden anders te gebruiken dan voor de molen. Het moet daarbij wel gaan om een andere functie van cultuur en ontspanning. 'Cultuur en ontspanning' is gedefinieerd als 'voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning, waaronder: podiumkunsten / theater, bioscopen, musea, expositieruimten, galleries, toeristische attracties, bowling- en poolcentra, muziek- en dansscholen, creativiteitscentra, casino's en zalencentra'. Ook moet de nieuwe functie vanuit

ruimtelijk en milieutechnisch oogpunt aanvaardbaar zijn. Door beide aspecten is de bevoegdheid duidelijk beperkt en dus niet nagenoeg ongeclausuleerd.

Conclusie

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

j. Zienswijze

Het bestemmingsplan maakt een evenemententerrein mogelijk bij/rondom de molen. Dit is niet verstandig, bijvoorbeeld in verband met brandgevaar als gevolg van vuurwerk of barbecues.

Gemeentelijke reactie

In het geldende (en onherroepelijke bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”) is dit evenemententerrein al opgenomen. Ook in het ontwerpbestemmingsplan ‘Parapluherziening Evenementenlocaties’ is de betreffende locatie opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan is de locatie op eenzelfde wijze opgenomen. Wel worden ambtshalve de regels aangepast aan die van ‘Parapluherziening Evenementenlocaties’.

Conclusie

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

k. Zienswijze

Onduidelijk is welke rol het beeldkwaliteitsplan speelt bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Gemeentelijke reactie

Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota. Ten tijde van het opstellen van deze nota was de bouw van Puurveen-Zuid nog niet mogelijk. Daardoor bevat deze geen welstandscriteria voor Puurveen-Zuid. Het beeldkwaliteitsplan vormt voor de te verlenen omgevingsvergunningen het toetsingskader als het neerkomt op welstand.

Conclusie

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

3.	De gebruiker van het perceel: Walhuisweg 3 3774 TA Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: 9 februari 2024 (pro forma) en 26/28 februari 2024 (aanvulling digitaal/post) Datum dagtekening: 6 februari 2024 (pro forma) en 26 februari 2024 (aanvulling) Registratienummer: 1226727 (pro forma) en 1227432/1227511 (aanvulling digitaal/post)
----	--	---

a. Zienswijze

Er heeft geen onderzoek gedaan naar de effecten van de te realiseren wijk op de verkeersintensiteit op de – relatief smalle – Walhuisweg en de daarmee samenhangende verkeersveiligheid. Dit mede gelet op de voorziene bouw van een kerk aan de Walhuisweg. De Walhuisweg is dan ook ongeschikt als ontsluitingsweg voor de toe te voegen 133 woningen.

Gemeentelijke reactie

Per abuis is de in 2021 opgestelde notitie 'Analyse verkeerseffecten woningbouw Kootwijkerbroek' niet verwerkt in de verkeersparagraaf (5.14) in de toelichting op het bestemmingsplan. Ook is de notitie niet als bijlage bij de toelichting gevoegd. Naar aanleiding van dit punt op de zienswijze wordt dit alsnog gedaan.

In de betreffende notitie wordt ingegaan op de gevolgen van de woningbouwontwikkelingen in Kootwijkerbroek tussen 2016 en 2030. Daarbij wordt dus niet alleen ingegaan op de locatie Puurveen-Zuid maar ook andere bouwlocaties zoals Oostbroek. Uit de uitgevoerde kruispuntberekeningen blijkt dat er op geen van de onderzochte vier kruispunten problemen ontstaan met de verkeersafwikkeling. Voor de tien beoordeelde wegvlakken is de conclusie wat diffuser. Voor de meeste vlakken geldt dat de huidige vormgeving geschikt is om de toekomstige intensiteiten te verwerken én het verkeer op veilige wijze te laten oversteken. Voor enkele wegvlakken is dat niet het geval.

Conclusie uit de notitie is ook dat de Walhuisweg zowel in de huidige als toekomstige berekende scenario's voldoet. Wel zijn aanpassingen van de weg noodzakelijk bij ontsluiting van de nieuw kerk en/of woningbouw op de Walhuisweg. Als maatregelen worden de verplaatsing van de komgrens naar het zuiden, het maken van een 30 km/h-profiel en het verlengen van het voetpad naar het zuiden gesuggereerd. Deze maatregelen worden gerealiseerd. Zo blijkt uit het ontwerp raadsbesluit (dat ter inzage lag) dat de komgrens aan de Walhuisweg wordt verplaatst naar een locatie ter hoogte van huisnummer 8.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om paragraaf 5.14 van de toelichting op het bestemmingsplan aan te vullen en de notitie 'Analyse verkeerseffecten woningbouw Kootwijkerbroek' toe te voegen als bijlage.

b. Zienswijze

Onduidelijk is hoe de afstand tussen het bedrijfsperceel en de nieuw te bouwen woningen is gemeten. Dit gelet op de aan te houden hinderafstand tussen beiden.

Gemeentelijke reactie

De afstand tussen de bedrijfslocatie van de indiener van de zienswijze en de dichtsbijgelegen nieuw op te richten woning bedraagt ruim 36 meter. Zie de afbeelding hiernaast.

De betreffende woningen zijn met de voorgevel naar de bedrijfslocatie gericht. Hierdoor zijn er geen vergunningsvrije bouw mogelijkheden mogelijk binnen de minimale afstand van 30 meter.



Conclusie

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

c. Zienswijze

Ten onrechte wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' (waardoor ten onrechte uit wordt gegaan van slechts een hinderafstand van 30 meter in plaats van 50 meter). Hierdoor is er geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat ter plaatse een bedrijf in milieucategorie 3.1 is toegestaan in de vorm van een verhuurbedrijf voor machines en werktuigen. Hierbij hoort een hinderafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aangezien er sprake is van een gebied met meerdere functies (zogenaamd 'gemengd gebied') mag deze afstand met 1 stap teruggebracht worden naar 30 meter. Deze afstand is aanwezig tussen de bedrijfslocatie en de dichtstbij gelegen woning. De indiener van de zienswijze is van mening dat er geen sprake is van 'gemengd gebied'. Hiervoor wordt aangegeven dat sprake is van een autonoom woongebied waarbinnen niet of nauwelijks sprake is van functiemenging. Als alleen naar het plangebied wordt gekeken dan is deze conclusie voorstelbaar. Als echter gekeken wordt naar het deel langs Walhuisweg dan is daar sprake van een menging van functies. Zo ligt er rondom de molen de bestemming 'Cultuur en ontspanning', ten oosten daarvan liggen diverse percelen met een bedrijfsbestemming met, ten zuiden van een klein stukje grond met bestemming 'Agrarisch' ligt de bestemming 'Maatschappelijk' waar momenteel een nieuwe kerk wordt gebouwd. Daar komt, met het voorliggende bestemmingsplan, nu woningen bij zodat er sprake was en is van een gemengd gebied. Dat rechtvaardigt een kleinere hinderafstand. Hierdoor is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.



Conclusie

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

d. Zienswijze

De voortoets (stikstof) is gebaseerd op het grondgebruik in 2021 en niet het huidige grondgebruik. De aanname dat geen sprake is van significante gevolgen is dan ook onvoldoende onderbouwd.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is de betreffende notitie aangevuld met de luchtfoto van 2023. Daaruit blijkt dat er sprake is van voortgezet grondgebruik. Na aanpassing van de notitie is ook de luchtfoto 2024 beschikbaar gekomen (zie hieronder). Hieruit blijkt ook het voortgezet grondgebruik.



Conclusie

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