

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Baron van Nagellstraat VII”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Baron van Nagellstraat VII” (nr. 1171) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in woningbouw op de locatie Baron van Nagellstraat 2 (‘De Punt’) in Voorthuizen. Het bestemmingsplan maakt een appartementengebouw met acht appartementen met een parkeergarage en carport en drie vrijstaande woningen met bijgebouwen planologisch mogelijk. Ook komen er actuele regels voor de Dwarsweg. Er is grondruil nodig om het plan mogelijk te maken.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 1 juli tot en met 11 augustus 2016. Een ieder 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.

Daarnaast hebben ook de volgende ontwerpen ter inzage gelegen, gedurende dezelfde termijn:

1. De omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’. De aanvraag om omgevingsvergunning betreft de bouw van het appartementengebouw met een parkeergarage en carport.
2. Het besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder voor het wegverkeerslawaai aan de Baron van Nagellstraat en de Hoofdstraat in Voorthuizen. Daarnaast lag ook de zakelijke inhoud van de bijbehorende anterieure overeenkomst ter inzage alsmede lag het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan Baron van Nagellstraat VII, zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan Baron van Nagellstraat VII gedurende deze periode ter inzage.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de ingediende zienswijze. Voorafgaand aan de samenvatting en de beoordeling van de ingediende zienswijze is het volgende van belang. Tegen alle ontwerpplannen, vergunningen en besluiten in de publicatie ‘Coördinatie-regeling ontwerpbesluiten Baron van Nagellstraat 2 en beeldkwaliteitsplan’ is de zienswijze gericht (aldus de zienswijze). Hierover merken we op dat alleen belanghebbenden tegen een ontwerp besluit hogere waarden een zienswijze (/beroep) kunnen indienen. De indiener van de zienswijze is geen belanghebbende bij het ontwerp besluit hogere waarden.

1.	De heer A. Prins Baron van Nagellstraat 3 3781 AP Voorthuizen	Datum ontvangst: 10 augustus 2016 Datum dagtekening: 10 augustus 2016 Registratienummer: 1020121
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij in 1997 het pand aan de Baron van Nagellstraat 3 gekocht heeft. Een vorm van claustrofobie speelde bij deze keuze een belangrijke rol. Er gold toen voor het pand Baron van Nagellstraat 2 (en dit geldt nog steeds) een horecabestemming en er waren geen plannen bekend over verbouwingen of uitbreidingen. Ook waren er geen plannen over de aanleg van de rotonde en de daaraan</p>		

gekoppelde niveauverhoging ten opzichte van de maaiveldhoogte. Er waren wel plannen over de rondweg (in 1997 waren die plannen er al 20 jaar), maar er werd stellig beweerd dat deze plannen binnen 5 jaar (vóór 2002) gerealiseerd zouden zijn, aldus de indiener van de zienswijze.

Gemeentelijke reactie

Het feit dat er in 1997 nog geen bouwplannen voor de locatie Baron van Nagellstraat 2 bekend waren, betekent niet dat er blijvende rechten aan een toen geldend bestemmingsplan kunnen worden ontleend. Bij de vaststelling van een plan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad van een goede ruimtelijke ordening nodig acht.

De aanleg van de rotonde (en de ophoging van de rotonde wat de indiener van de zienswijze noemt) maakt geen onderdeel uit van dit plan en laten we om die reden buiten beschouwing. De aanleg van de rondweg en de uitvoering daarvan is een autonome ontwikkeling. Overigens staat de aanleg van de Rondweg Voorthuizen (inclusief het gemeentelijk deel NRV) gepland voor start aanleg begin 2018 (afhankelijk van grondverwerking zo nodig later) en duurt de aanleg van de rondweg circa één jaar.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

b. Zienswijze

De indiener van de zienswijze maakt bezwaar op de hoogte van het geplande appartementengebouw aan de Baron van Nagellstraat 2. Aangegeven is dat de gemeentelijke reactie een heel epistel vol bouwkundige beschrijvingen bevat. De beschrijving over de bouwhoogte van 16 meter en de uitleg daarover zijn niet kloppend. De indiener van de zienswijze geeft aan dat 15 meter nog steeds geen 16 meter is. Verder wordt er hierbij niet gesproken over het ruilen van grond met de gemeente Barneveld.

Verder geeft de indiener van de zienswijze aan dat hij de wijziging van de centrumgrens mist. Hij geeft aan dat volgens de vele documenten die behoren bij het dossier Baron van Nagellstraat VII de centrumgrens op de rotonde ligt en valt het perceel buiten het centrumgebied. Door die grens te verleggen tot voorbij de bouwlocatie is 'ineens' de toegestane bouwhoogte hoger.

Ook kloppen de afstanden tussen de percelen Baron van Nagellstraat 2 en 3 niet volgens de indiener van de zienswijze. Er zijn onjuiste feiten vermeld in de inspraakreactie dan wel zijn er andere feiten weggelaten.

Gemeentelijke reactie

Het is ruimtelijk aanvaardbaar om hier een appartementengebouw met een maximum bouwhoogte van 16 meter te realiseren.

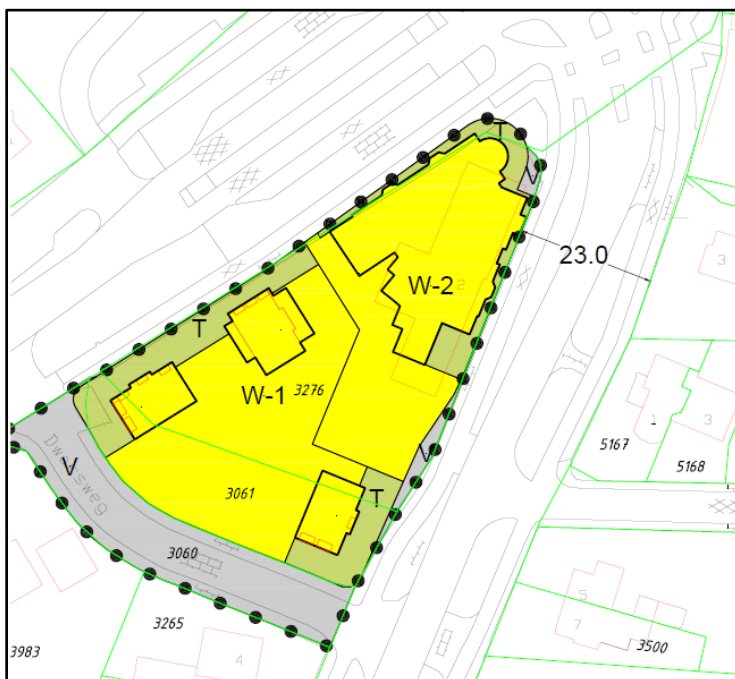
Volgens het huidige bestemmingsplan "Voorthuizen" is het nu al mogelijk om binnen het bouwvlak van de bestemming 'Horecabebouwing' een gebouw op te richten met een goothoogte van 10 meter, waarbij het met een binnenplanse afwijking mogelijk is om een goothoogte tot 15 meter te realiseren. Een maximum bouwhoogte is in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen. Zoals ook in de 'Nota inspraak "Baron van Nagellstraat VII"' (hierna: Nota inspraak) is opgenomen zit in het huidige bestemmingsplan dus ook een mogelijkheid om op de locatie Baron van Nagellstraat 2 al forse bebouwing te realiseren.

Het is inderdaad nodig om gronden te ruilen met de initiatiefnemer. Hierover is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Aan de zijde van de Baron van Nagellstraat 2 gaat overigens grond van de initiatiefnemer naar de gemeente toe.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er overigens geen recht op blijvend vrij uitzicht. Nu is er vanuit de woning Baron van Nagellstraat 3 uitzicht op het voormalige restaurant De Punt, twee bouwlagen met een kap. Planologisch is er aan de Baron van Nagellstraat 2 bebouwing met een goothoogte van 15 meter toegestaan. Het uitzicht vanaf het perceel Baron van Nagellstraat 3 op de bestaande bebouwing aan de Baron van Nagellstraat 2 zal zeker wijzigen nu er een appartementengebouw ontstaat van drie volwaardige woonlagen, waarbij de vierde bouwlaag teruggelagen is (bewoonbare kap).

De reactie dat de wijziging van de centrumgrens gemist wordt door de inspreker begrijpen wij niet. Ook de redenatie dat door het verleggen van de grens van het centrum tot voorbij de bouwlocatie 'ineens' de toegestane bouwhoogte hoger is, kunnen wij niet volgen. Het onderhavige plan wijzigt vigerende bestemmingen. De bestemmingen die in de nieuwe situatie -met de vaststelling van het bestemmingsplan "Baron van Nagellstraat VII"- binnen het plangebied gaan gelden zijn: 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Tuin' en 'Verkeer'. Daarmee verdwijnt een horecabestemming en ontstaat er een woongebied.

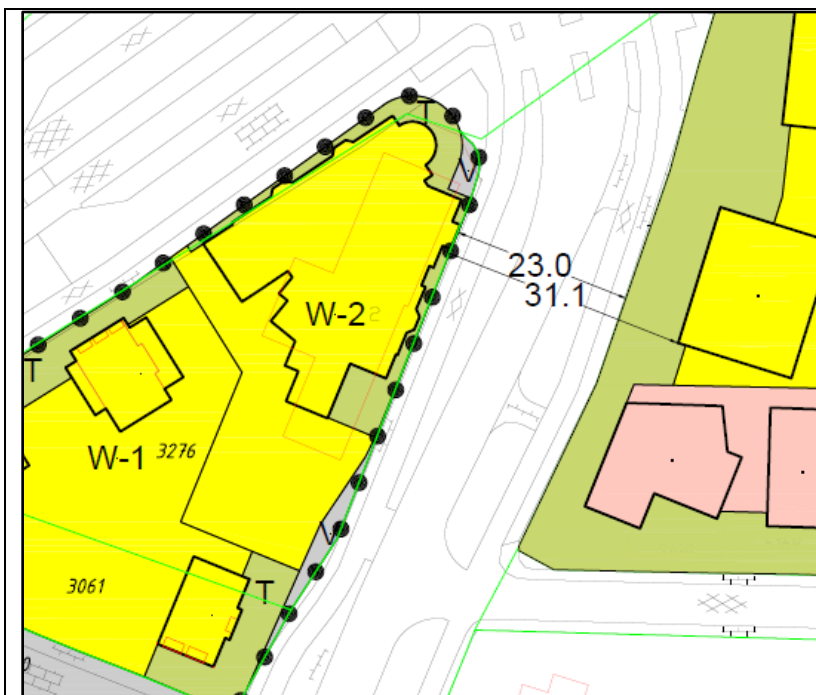
Om de afstanden van het plangebied ten opzichte van Baron van Nagellstraat 3 in beeld te brengen, verwijzen wij naar onderstaande afbeeldingen.



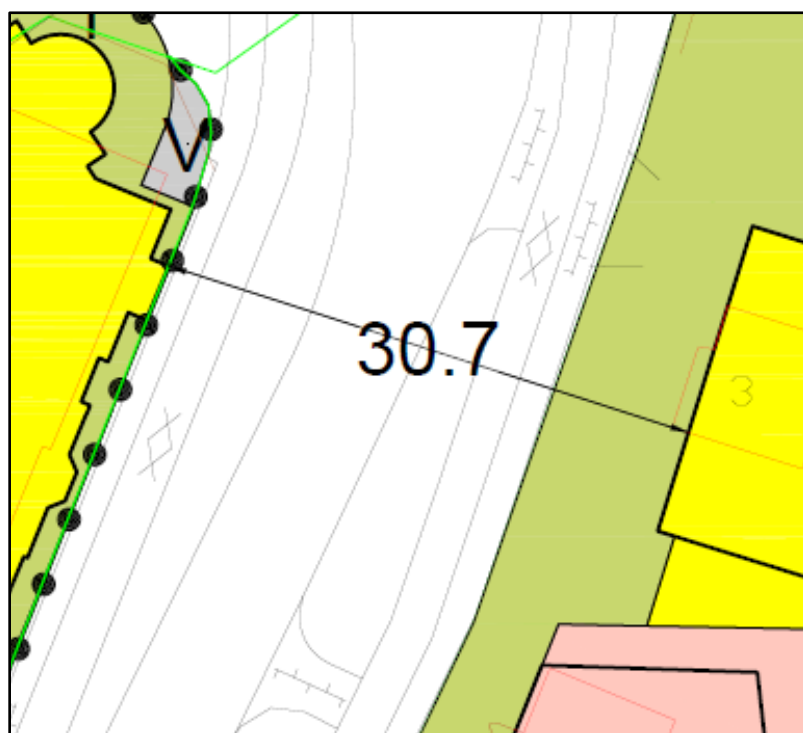
Afbeelding 1

Uit bovenstaande afbeelding 1 volgt dat de onderlinge afstand tussen de percelen de Baron van Nagellstraat 2 én de Baron van Nagellstraat 3 23 meter bedraagt. De afstand van het appartementengebouw ten opzichte van de tuin van de woning Baron van Nagellstraat 3 bedraagt eveneens 23 meter.

De afstand vanaf het bouwvlak wonen aan de Baron van Nagellstraat 3 ten opzichte van het perceel Baron van Nagellstraat 2 bedraagt circa 31 meter. Dit volgt uit afbeelding 2, waarop de woonbestemming (met een bouwvlak) van Baron van Nagellstraat 3 is weergegeven ten opzichte de planlocatie. Uit afbeelding 3 volgt dat de afstand van het appartementengebouw ten opzichte van de woning (exclusief de aanbouw, gelegen in de tuin-bestemming) circa 31 meter bedraagt.

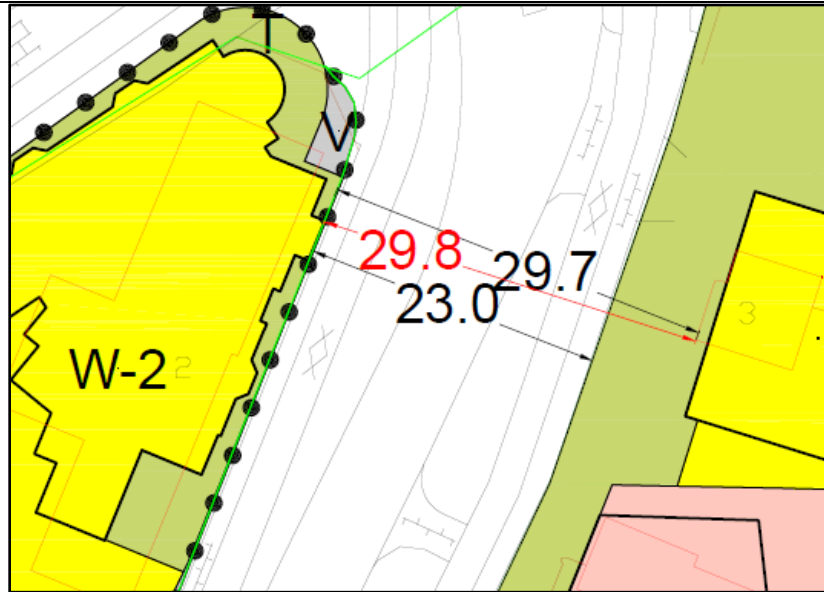


Afbeelding 2



Afbeelding 3

Uit afbeelding 4, hieronder weergegeven, volgt dat de afstand van de woning aan de Baron van Nagellstraat 3 zelf (inclusief de aanbouw) ten opzichte van het plangebied circa 30 meter bedraagt.



Afbeelding 4

Onderstaande afbeelding geeft de afstand vanuit de bestaande bebouwing bij de Baron van Nagellstraat weer (met een luchtfoto eronder). De afstand van de bestaande bebouwing ten opzichte van de woning (woonbestemming) aan de Baron van Nagellstraat 3 is nu circa 33 meter. Dit betekent dat het appartementengebouw voor een gedeelte dichterbij de Baron van Nagellstraat 3 geprojecteerd is. Het nieuwe plan schuift daarmee iets op richting de Baron van Nagellstraat, maar dit bedraagt niet meer dan 2 meter.



Afbeelding 5

Uit bovenstaande afbeeldingen vallen daarmee de afstanden te lezen die gelden tussen Baron van Nagellstraat 2 en Baron van Nagellstraat 3, zowel in de huidige situatie als in de nieuwe situatie.

Ruimtelijk is het aanvaardbaar om dit plan te realiseren. In de Nota inspraak is reeds ingegaan op de aanvaardbaarheid van het plan, alsmede ook in de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verwijzen voor de motivering verder naar die stukken. Daarnaast past de invulling ook in het actuele beleid om juist binnenstedelijke situaties intensiever te

benutten. De keerzijde van dit beleid is dat de nieuwbouw vaak massaler en hoger is dan de oorspronkelijke bebouwing en daardoor nogal eens weerstand oproept bij omwonenden. In het algemeen kan gesteld worden dat intensivering van het ruimtegebruik niet de bestaande situatie als uitgangspunt neemt, maar zoekt naar nieuwe ruimtelijke verhoudingen en kwaliteiten. We intensiveren alleen op plekken die daar ruimtelijk en functioneel geschikt voor zijn.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

c. Zienswijze

Er is sprake van een toename van geluidsoverlast. De laatste paar jaar is de geluidsoverlast veroorzaakt door het verkeer over de Baron van Nagellstraat fors toegenomen. Het hanteren van grenswaardes vanuit een berekening ná aanleg rondweg is onacceptabel. De indiener geeft aan dat het nog wel 20 jaar kan duren voordat de rondweg er ligt. Er is niemand, ook de gemeente niet, die kan garanderen dat de rondweg medio 2019 een vastliggend feit is. Aangegeven is dat in de bouwplannen wat betreft de geluidsoverlast al het mogelijke gedaan wordt om deze voor de toekomstige bewoners zoveel mogelijk te beperken. Afgevraagd wordt of de bewoners op de Baron van Nagellstraat 3 die daar al 20 jaar wonen niet belangrijk zijn. De gevel van het appartementengebouw wordt een dubbel zo groot klankbord gericht naar de Baron van Nagellstraat 3. De indiener geeft aan dat het niet anders werkt dan de geluidsschermen langs de snelwegen.

Er is ten onrechte gebruik gemaakt in de berekeningen van een rondweg die er niet is en de afstandsberekeningen zijn niet juist.

Gemeentelijke reactie

Het feit dat het verkeer fors is toegenomen op de Baron van Nagellstraat staat los van onderhavige planherziening. Dit betreft een autonome ontwikkeling.

De verkeersgeneratie die ontstaat met de komst van deze woningbouwontwikkeling zal wanneer dit vergeleken wordt met het gebruik aan de Baron van Nagellstraat 2 overeenkomstig de bestemming 'Horecabebouwing' (waarbinnen een restaurant, hotel, café, cafetaria en een pension mogelijk zou zijn) vrijwel identiek zijn. Ten opzichte van de bestaande situatie ligt dit anders, omdat er geen restaurantfunctie meer aanwezig is.

In onze optiek, en dit is ook wettelijk toegestaan, is het mogelijk om grenswaardes vanuit een berekening ná de rondweg te hanteren. Zoals onder de gemeentelijke reactie onder '1a' al is weergegeven staat de aanleg van de Rondweg Voorthuizen (inclusief het gemeentelijk deel NRV) gepland voor start aanleg begin 2018 (afhankelijk van grondverwerking zo nodig later) en duurt de aanleg van de rondweg circa één jaar.

Naast de nieuwe bewoners van de locatie Baron van Nagellstraat 2 zijn ook andere bewoners belangrijk. In onze optiek is er met het onderhavige plan een ruimtelijk aanvaardbaar plan en zijn de noodzakelijk onderzoeken hiervoor uitgevoerd. Wij verwijzen ook naar de gemeentelijke beantwoording onder '1b' in deze Nota Zienswijzen.

In de Nota inspraak is al ingegaan op de reflectie van het huidige wegverkeer. Zoals in de Nota inspraak is aangegeven is er vanwege het wegverkeer op zowel de Baron van Nagellstraat als de Hoofdstraat een bepaalde geluidsbelasting op de woningen in de omgeving. Door de huidige bebouwing op het plangebied "De Punt" is er een bepaalde mate van reflectie van het huidige wegverkeer. Maar daarnaast is er ook een bepaalde mate van afscherming vanuit de Hoofdstraat naar de woningen aan de Baron van Nagellstraat. Doordat de bouwmassa wijzigt op het plangebied "De Punt", wijzigt ook de mate van afscherming en reflectie. De afscherming neemt toe vanwege de toename in bebouwing in zowel hoogte als

breedte. Dit is voor de woningen aan de Baron van Nagellstraat positief. Daarnaast zal de reflectie wijzigen in het gebied doordat de bouwmassa toeneemt. Deze reflectie is gezien de omgeving en afstanden tussen de diverse gebouwen en het aanwezige groen dusdanig marginaal dat het ruim beneden de wettelijke rekenmarge blijft van 1 dB. Tevens zijn de weergegeven geluidbelastingen in het akoestisch onderzoek inclusief reflectie en absorptie van alle gebouwen en overige omgevingskenmerken van het gebied in beeld gebracht.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

d. Zienswijze

Er is sprake van een toename van luchtvervuiling en fijnstof. De toename van het verkeer over de Baron van Nagellstraat is een bron van luchtvervuiling en een leverancier en verplaatser van fijnstof. Overdag, met een piek tussen 16.00 en 19.00 uur, is het voor de Baron van Nagellstraat 3 stilstaand en optrekkend verkeer. In de toelichting van het ontwerpplan wordt als basis een rapport uit 2012 gebruikt en is aan de hand daarvan door een computer een berekening gemaakt. Er is gebruik gemaakt van verouderde gegevens die niet getoetst zijn op de huidige situatie en specifieke locatie. Met de conclusie uit de Nota inspraak dat de inspraakreactie geen aanleiding geeft om het plan aan te passen is de indiener van de inspraakreactie het niet eens.

Gemeentelijke reactie

Econsultancy.nl heeft een 'Notitie luchtkwaliteit' opgesteld en deze notitie dateert van 10 april 2015. In artikel 3.1.1a Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik kan worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar.

De notitie is niet ouder dan twee jaar, waardoor gebruik gemaakt kan worden van deze notitie bij de vaststelling van het plan. Er is wel degelijk een onderzoek uitgevoerd op basis van de huidige situatie en specifieke locatie. Het feit dat er ook berekeningen gemaakt zijn voor het jaar 2013 maakt dit niet anders. De gegevens uit deze notitie zijn actueel en bruikbaar. Er zijn verder geen feiten of omstandigheden aangeleverd waaruit volgt dat we geen gebruik mogen maken van deze notitie.

Uit het onderzoek blijkt dat er ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

e. Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de noord-oost gevellijn van het nieuw te bouwen appartementengebouw ver over de noord-oost gevellijn van het huidige pand wordt geplaatst. Dit wijzigt ingrijpend het uitzicht. Dit was bij de aankoop van zijn huis niet bekend. Verder wordt de zuid-oost gevellijn van het nieuw te bouwen appartementengebouw buiten de zuid-oost gevellijn van het huidige pand geplaatst. Hierdoor veranderen berekeningen in eerder genoemde punten in de zienswijze, het versterkt het tunneleffect, er zijn veel ramen in verwerkt en de bovenste bebouwingslaag die terug gelegen is, heeft over de gehele lengte een balkon/dakterras met openslaande deuren.

Gemeentelijke reactie

Wanneer het plan voor het appartementengebouw (dat het bestemmingsplan "Baron van Nagellstraat VII" mogelijk maakt) vergeleken wordt met de bestaande bebouwing aan de Baron van Nagellstraat 2, gaat het uitzicht vanaf Baron van Nagellstraat 3 ingrijpend wijzigen.

Echter het huidige bestemmingsplan laat ook al forse bebouwing toe. Zoals eerder al

aangegeven is in de Nota Zienswijzen (onder de gemeentelijke reactie van '1b'), is binnen het bouwvlak van de bestemming 'Horecabebouw' van het geldende bestemmingsplan "Voorthuizen" een gebouw met een goothoogte van 10 meter mogelijk, waarbij het met een binnenplanse afwijking mogelijk is om een goothoogte tot 15 meter te realiseren. Een maximum bouwhoogte is in het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen. Het klopt dat het nieuwe appartementengebouw dichterbij de woning aan de Baron van Nagellstraat 3 gerealiseerd zal worden. Dit levert echter geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden op, inclusief de indiener van de zienswijze. Dit vanwege het volgende.

De bebouwing is op een zodanige afstand gesitueerd ten opzichte van de Baron van Nagellstraat 3 dat van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze geen sprake is. Immers de afstand van het nieuwe appartementengebouw ten opzichte van de woning (inclusief aanbouw) bedraagt circa 30 meter. Bovendien is op grond van het nu geldende bestemmingsplan "Voorthuizen" er ook al een beperking van het uitzicht mogelijk. Immers wandvorming met een hoogte van tien meter (goothoogte), waarbij met een binnenplanse afwijking een goot van 15 meter mogelijk is, kan hier komen. Een maximum bouwhoogte geldt in het vigerende bestemmingsplan "Voorthuizen" helemaal niet.

Het feit dat het bouwvlak aan de zijde van de Baron van Nagellstraat wordt verschoven en de afstand ten opzichte van de woning (inclusief aanbouw) nog circa 30 meter bedraagt, levert zeker geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze op.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er overigens ook geen recht op blijvend vrij uitzicht. Onder 1b van de gemeentelijke reactie in deze Nota Zienswijzen zijn wij hier al op ingegaan en daarom verwijzen wij hierbij ook daar naar.

De reactie over het tunneleffect begrijpen wij niet. Indien bedoeld wordt op het reflectie van het wegverkeer, dan verwijzen wij naar hetgeen onder 1c van de gemeentelijke reactie hier over is weergegeven.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

f. Zienswijze

Er is sprake van schending van privacy. De appartementen aan de Baron van Nagellstraat kijken alle vier vanuit de woonkamer rechtstreeks in zijn tuin. De derde etage heeft een balkon. De vierde etage heeft zelfs een balkon/dakterras over de gehele lengte van het pand. De privacy in zijn tuin is hierdoor volledig verdwenen. Bij de aankoop van het huis was dit niet bekend en kon niet meetellen in het nemen bij zijn keuze bij de aankoop.

Gemeentelijke reactie

Gezien de onderlinge afstanden tussen de bebouwing zien wij geen schending van de privacy, waarvan echter volgens de indiener van de zienswijze wel sprake is. De afstand van het appartementengebouw ten opzichte van de tuin van de woning Baron van Nagellstraat 3 bedraagt 23 meter. De afstand van het appartementengebouw ten opzichte van de woning (inclusief de aanbouw, gelegen in de tuin-bestemming) bedraagt circa 30 meter. Tussen de bebouwing ligt een riant straatprofiel die gevoelsmatig de ruime afstand tussen de bebouwing versterkt. Tevens is de bovenste bebouwingslaag van het appartementengebouw terug gelegen, zodat het zicht op de omliggende bebouwing beperkter is. De woning zal inkijk in de voortuin ervaren. De achtertuin wordt afgeschermd voor de eigen woning. Van een onevenredige aantasting van de privacy is geen sprake.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-

omgevingsvergunning aan te passen.

g. Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen het bouwplan van het appartementengebouw vanwege zonverlies. Door de hoogte van het appartementengebouw en de verplaatsing van de noord-oost gevellijn verdwijnt het directe zonlicht veel eerder van zijn perceel. De planten in zijn tuin ondervinden schade door het directe zonlicht er niet zo lang is of helemaal verdwijnt.

Gemeentelijke reactie

In vergelijking met de feitelijke situatie aan de Baron van Nagellstraat 2 zorgt het nu voorliggende plan voor de realisatie van het appartementengebouw voor een ander uitzicht vanaf de Baron van Nagellstraat 3 en zal dit ook leiden tot zonverlies. Echter wanneer er een vergelijking gemaakt wordt met wat nu het geldende bestemmingsplan planologisch mogelijk maakt zal het verschil qua zonverlies minimaal zijn. Dit levert echter geen onevenredige aantasting qua zonverlies op voor de indiener van de zienswijze. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

h. Zienswijze

In 1997 heeft de indiener van de zienswijze te goeder trouw het pand aan de Baron van Nagellstraat 3 gekocht, onwetend van de bouwplannen van het appartementengebouw en het geloof in de toezegging van de aanleg van de rondweg vóór 2002. De rondweg is er nog niet, het verkeer is toegenomen en straks verrijst er een 16 meter hoog appartementengebouw pal voor de deur. Ook de privacy van zijn tuin wordt hem ontnomen. Dit zijn aanwijzingen van de waardevermindering van zijn huis.

Gemeentelijke reactie

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat het plan een eventueel negatief effect op de waarde van de woning heeft, dan kan hij een aanvraag om tegemoetkoming planschade indienen bij het college zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Het aanvraagformulier planschade staat op de gemeentelijke website www.barneveld.nl (onder 'Digitaal loket', 'Formulieren', 'Woonomgeving', 'Planschade, tegemoetkoming aanvragen').

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

i. Zienswijze

Wat betreft invulling van de markante locatie nabij het centrum van Voorthuizen kan de indiener van de zienswijze wel mooiere dingen aanwijzen dan een hoog en pompeus appartementengebouw.

Gemeentelijke reactie

De omstandigheid dat andere plannen hier beter zouden passen is een subjectieve opvatting en nemen wij ter kennisgeving aan. Uit de stukken die ter inzage hebben gelegen als ontwerp, blijkt dat het voorliggende plan voor het appartementengebouw ruimtelijk aanvaardbaar is op deze markante locatie.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning of het beeldkwaliteitsplan aan te passen.

j. Zienswijze

Afgevraagd wordt welk belang de gemeente heeft bij een eventuele voortgang van dit plan.

Het appartementengebouw bestaat uit acht luxe appartementen, geen starterwoningen. De toekomstige bewoners hebben allen een woning. Er staan binnen de regio veel woningen te koop en er is geen sprake van woningnood.

Gemeentelijke reactie

Vanaf 2000 wordt al gezocht naar een goede invulling van deze locatie. Het inpassen van een grootschalige bouwmassa in een overwegend kleinschalige omgeving is zeer complex. Het onderhavige plan is passend binnen de kleinschalige bebouwing in de directe omgeving.

In april 2014 is de locatie Baron van Nagellstraat 2 aangekocht door initiatiefnemer. Dit heeft er in geresulteerd dat er voor de locatie Baron van Nagellstraat een nieuw bouwplan is ontwikkeld en dat aanvaardbaar is op deze plek.

Op dit moment geeft het pand een verpauperde indruk. De gemeente wil graag een representatieve invulling op deze zichtbepalende locatie in Voorthuizen. De acht appartementen en de drie grondgebonden woningen worden allen aangeboden in het dure segment. Gekozen is voor een relatief kleinschalige ontwikkeling en niet voor de bouw van een groot, log appartementengebouw. De appartementen zijn allen geschikt voor bewoning door senioren en passen binnen de ambitie van de gemeente Barneveld en die van het Kwalitatief Woningbouwprogramma van de provincie Gelderland.

Het aantal huishoudens groeit de komende jaren nog duidelijk in de gemeente Barneveld, alsook in de kern Voorthuizen, waarbij de belangstelling voor huur- en koopappartementen (mede vanwege de toename van ouderen) nadrukkelijk aanwezig is. De ligging van de locatie nabij het centrum van Voorthuizen leent zich bij uitstek voor appartementen.

Alle appartementen op de locatie "De Punt" zijn dan ook reeds onder voorbehoud verkocht.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.

k. Zienswijze

Verzocht wordt op grond van bovenstaande bezwaren het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpomgevingsvergunning en het ontwerp hogere waarden, zoals omschreven in de coördinatie-regeling ontwerpbesluiten Baron van Nagellstraat 2 en beeldkwaliteitsplan, te herroepen c.q. te weigeren. Ook geeft de indiener van de zienswijze aan dat hij het jammer vindt dat de ontwerpbesluiten met ingang van 1 juli 2016 gepubliceerd zijn met daaraan gekoppeld een sluitingsdatum van 11 augustus 2016 voor het indienen van zienswijzen.

Gemeentelijke reactie

Gelet op hetgeen in de gemeentelijke reacties onder 1a t/m 1j is weergegeven, bestaat er geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te laten stellen dan wel te weigeren. Ook bestaat er geen aanleiding om de andere besluiten die als ontwerp ter inzage hebben gelegen, niet te verlenen / vast te stellen, dan wel te weigeren.

Het feit dat de te coördineren besluiten als ontwerp gedeeltelijk tijdens de zomervakantie ter inzage hebben gelegen, nemen wij ter kennisgeving aan. Er is geen wettelijk verbod om plannen gedurende een zomervakantie ter inzage te leggen.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan of de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.