

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Barneveld-Zuidoost”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Barneveld-Zuidoost” (nr. 1351) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch regime voor het plangebied Barneveld-Zuidoost.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 9 maart tot en met 19 april 2018. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	<p>Oramba Dhr. Frits Bos Van Breugelplantsoen 83 3771 VN Barneveld</p> <p>Namens diverse ondernemers en belanghebbenden binnen het bedrijventerrein De Valk</p>	<p>Datum ontvangst: 3 april 2018 Datum dagtekening: 3 april 2018 Registratienummer: 1074608</p>
<p><i>a. Zienswijze</i> Indiener schetst hoe de bedrijfswoningen in het vigerende bestemmingsplan “Barneveld-Oost” door een ingrijpende wijziging niet meer mogelijk zijn. In het plan “De Valk” bestond de mogelijkheid om bij iedere woning een bedrijfswoning te realiseren. In het plan “Barneveld-Oost” mag per bouwvlak slechts één bedrijfswoning. Aangezien de vlakken meerdere percelen omvat, en in ieder van de vlakken tenminste één woning aanwezig was, konden geen bedrijfswoningen meer vergund worden. Indiener geeft aan dat dit gerepareerd zou worden in een sleepplan.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> In het bestemmingsplan “De Valk” (vastgesteld 21 maart 1989) waren op grote gedeelten van het bedrijventerrein bedrijfswoningen toegestaan. Het is juist dat deze mogelijkheid op een onjuiste manier vertaald is in het bestemmingsplan “Barneveld-Oost”. Het toestaan van één bedrijfswoning op een vlak waar meerdere bedrijfspercelen liggen is onwenselijk omdat de bouw mogelijkheden dan bepaald kunnen worden door derden. Er is overleg geweest met de indiener en aangegeven dat het wenselijk is dit te repareren in het nu voorliggende bestemmingsplan.</p> <p><i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>b. Zienswijze</i> Indiener geeft aan dat het reparatieplan uitbleef en dat diverse ondernemers met bouwplannen hun mogelijkheden somber in zagen. Om deze reden is op 1 november 2016</p>		

een planschadeverzoek ingediend. Aangegeven wordt dat indieners schade lijden doordat ze niet langer een bedrijfswoning mogen realiseren en daarmee de waarde van hun object daalt. Ook verbouwmogelijkheden nemen af. Indiener geeft aan dat indieners niet uit zijn op schadevergoeding maar op passende reparatie van de voorgaande regeling. Indiener voegt het planschadeverzoek toe.

Gemeentelijke reactie

Zoals gesteld onder 1a is getracht om in dit plan de mogelijkheden voor het bouwen van bedrijfswoningen waar mogelijk terug te brengen. Voor wat betreft het verzoek om tegemoetkoming in planschade is bekend dat het de indiener gaat om een reparatie en niet om een schadevergoeding. Of er daadwerkelijk sprake is van planschade is overigens nog maar de vraag. Indien de procedure om tegemoetkoming in schade wordt voortgezet zal dat in dat traject beoordeeld worden.

Conclusie

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

c. Zienswijze

Indiener geeft aan dat opvalt dat de meeste vergunde bedrijfswoningen met de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn opgetekend. Enkele van deze functieaanduidingen staan volgens indiener echter op locaties waar in werkelijkheid geen bedrijfswoning aanwezig is.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben aan de hand van woonadressenbestanden en de verleende vergunningen bekeken op welke locaties bedrijfswoningen vergund zijn en deze specifieke locaties hebben we voorzien van een aanduiding 'bedrijfswoning'. Het kan zijn dat er locaties zijn die niet bewoond worden maar wel vergund zijn. Navraag bij indiener heeft geleid tot een wijziging van de locatie van de bedrijfswoning op het perceel Edisonstraat 8. Deze was abusievelijk op de onjuiste locatie ingetekend.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De functieaanduiding 'bedrijfswoning' is op de juiste locatie gelegd.

d. Zienswijze

Artikel 6.2.2 van de planregels stelt dat bedrijfswoningen slechts zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en dat voor deze woningen ook (ver)bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Indiener concludeert dat het ontwerpplan voor de bestaande woningen met deze aanduiding een verbetering betekent ten opzichte van het geldende plan. Voor het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen bieden de regels echter nog geen bouwmogelijkheden. Wel is voor elk van de acht vlakken een 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' van toepassing waarbinnen bedrijfswoningen met toepassing van een afwijkingsprocedure toegestaan kunnen worden. Het toepassen van deze afwijking is aan diverse voorwaarden gebonden.

- Omliggende bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt door de aanwezigheid van de woning;
- Er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woonklimaat;
- Per bedrijf slechts één bedrijfswoning mag worden gebouwd;
- Parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

Indiener geeft aan dat hoewel deze voorwaarden door de beschermende werking van de directe omgeving redelijk lijken er nog steeds een groot verschil met de oorspronkelijke regeling bestaat. Die stelde dat bij recht op bedrijfsperceel een bedrijfswoning was toegestaan.

Bovendien blijkt dat in kennelijk opzicht niet kan worden voldaan aan gestelde voorwaarden. Bij eerdere verzoeken inzake woongebruik gaf het college in haar afweging eensluidend aan dat het bedrijventerrein De Valk onvoldoende woonkwaliteit zou bieden. Een afweging zal volgens indiener daarmee met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet kunnen leiden tot medewerking aan het realiseren van een bedrijfswoning.

Gemeentelijke reactie

Zoals indiener al stelt geeft de afwijkingsmogelijkheid geen directe bouwmogelijkheid. Door het stellen van voorwaarden is getracht enkele voorwaarden te scheppen ter bescherming van de bestaande bedrijven in het gebied. Voor wat betreft de voorwaarde van een aanvaardbaar woonklimaat hebben wij in heroverweging ervoor gekozen deze voorwaarde zoals gesteld in artikel 6.4 onder 1c te laten vallen. De reden hiervoor is dat aan (bedrijfs)wonen minder eisen behoeven te worden gesteld dan aan regulier wonen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

e. Zienswijze

Indiener verzoekt de oorspronkelijke regeling terug te zetten zodat bij recht de mogelijkheid ontstaat een bedrijfswoning te realiseren indien hiertoe een gerichte vraag bestaat.

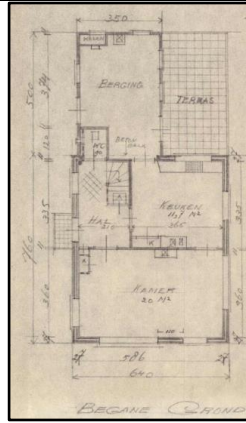
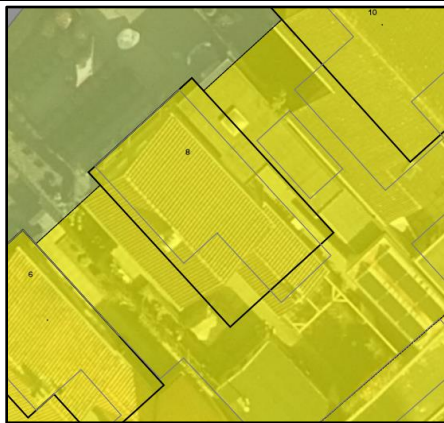
Gemeentelijke reactie

Zoals gesteld willen wij de oude regeling niet terugzetten. Door de aanpassing in de afwijkingsregels zetten we echter wel een stap waarmee enerzijds de bestaande bedrijven beschermd zijn en anderzijds de mogelijkheden voor realiseren van een bedrijfswoning slechts op heldere en noodzakelijke punten getoetst worden. Overigens geldt de eis voor voldoende parkeergelegenheid bij de bouw van een bedrijfswoning ook nu al en dit is ook in dit plan in de algemene gebruiksregels vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze geeft zoals gesteld onder 1d aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.	Bylaer advies- en tekenburo De heer A.H. Kleijer Archimedesstraat 8 3772 CP Barneveld	Datum ontvangst: 15 april 2018 Datum dagtekening: 4 april 2018 Registratienummer: 1075647
<p><i>a. Inspraakreactie</i></p> <p>Inspreker geeft aan dat het opgenomen bouwblok geen recht doet aan de feitelijke situatie. Het bouwblok in het bestemmingsplan is ca. 12 x 8 meter. De woning met bijkeuken heeft een totale lengte van ca. 12,61 meter waarbij de bijkeuken gebruikt wordt voor woondoeleinden en voorzien is van vloerverwarming. Indiener ziet graag een verruiming van het bouwblok naar 12,61 meter.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>In het bestemmingsplan is de maatvoering van het bouwvlak overgenomen uit het huidige bestemmingsplan "Barneveld-Zuid 1". Dit betreft een bouwvlak van ongeveer 8 x 12 meter. Op 30 januari 1964 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van dit woonhuis met berging. Het hoofdgebouw heeft hierin een lengte van 7,60 meter en de berging een lengte van 5 meter. Er zijn verder geen vergunningen aanwezig. Op de ondergrond is te zien dat het grootste gedeelte van de vergunde berging gelegen is binnen het bouwvlak.</p>		



Een vergroting van het bouwvlak is gezien de feitelijke situatie niet noodzakelijk. Dat de berging als bijkeuken (met vloerverwarming) in gebruik is doet daar niets aan af. Daarnaast is vergroting van het bouwvlak gezien de diepte van de achtertuin van de woning vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Op dit moment geeft het bouwvlak voldoende bouw mogelijkheden. Overigens zien wij deze inspraakreactie niet als een formele aanvraag tot herziening dan wel wijziging van het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak zal niet worden verruimd.

b. Inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat een in het vigerende bestemmingsplan "Barneveld-Zuid 1" afwijkingsmogelijkheid vervallen is. Dit betreft de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels en toe te staan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% mag bedragen. Indiener verzoekt de mogelijkheid om af te wijken wederom op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

In het voorliggende plan is ervoor gekozen de regeling voor aan- en uitbouwen als ook bijgebouwen te vergemakkelijken. Hiertoe is gekeken naar de huidige mogelijkheden die bij recht in het plan aanwezig zijn en daarnaast bekeken wat de mogelijkheden zijn bij het afwijken van de bouwregels. Dit hebben we samengevoegd in één regeling waarbij de afwijkingsmogelijkheid verwijderd kon worden. In de nieuwe regeling zijn de maximale bouw mogelijkheden opgenomen die aanvaardbaar zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Hierbij willen we overigens benadrukken dat de mogelijkheden voor afwijken geen bestaand recht betref maar dat dit wel gebonden is aan een nadere beoordeling zoals vermeld in artikel 13.4 lid 4 van het bestemmingsplan "Barneveld-Zuid 1" en hieronder weergegeven.

4. Het afwijken van de bouwregels kan slechts, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie; en
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In de huidige situatie geldt op het perceel Archimedesstraat 8 dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 20% van het bouwperceel met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 60 m² mag bedragen, en de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak mag bedragen;

Het perceel Archimedesstraat 8 (Kadastraal Gemeente Barneveld G4623) heeft een grootte van 400 m². In de 'oude' situatie mag er 20% bebouwd worden te weten max 60 m² bijgebouwen en 19,2 m² (= 20 % van bouwvlak van 96 m²). Dit geeft een totaal van 80 m².

In de nieuwe situatie mag de totale oppervlakte van buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20% van dat bouwperceel, met een maximum van 150 m². Dit is maximaal 80 m² buiten het bouwvlak.

Vanuit het bebouwingsbeeld is het onwenselijk om meer bebouwing buiten het bouwvlak toe te staan dan de 80 m². Het vervallen van de afwijkingsmogelijkheid heeft niet tot gevolg dat er minder bouw mogelijkheden op dit perceel zijn. Doordat bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak niet meetellen ontstaat er zelfs enige verruiming.

Conclusie

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