

## ***Nota Zienswijzen uitwerkingsplan Schoutenstraat I***

Het college van Barneveld heeft het uitwerkingsplan “Schoutenstraat I” (nr. 1447) in voorbereiding. Dit plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bouw van twee appartementengebouwen en een woonzorgcomplex op het perceel ten oosten van Schoutenstraat 109 in Barneveld.

Het ontwerp uitwerkingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 30 maart tot en met 11 mei 2018. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn vier zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp uitwerkingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                         |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mevr. A. Arends-van Meerveld<br>Schoutenstraat 126<br>3771 CL Barneveld | Datum ontvangst: 19-04-2018<br>Datum dagtekening: 18-04-2018<br>Registratienummer: 1075936 |
| <p><b>a. Zienswijze</b></p> <p>Jarenlang is de bestemming ‘Tuin’ van toepassing geweest op de planlocatie. Er liepen – voor indiener aan de overkant van de weg – dieren in de wei die werden verzorgd door leerlingen van het Groen van Prinsterercollege.</p> <p>Het feit dat er bouwplannen op deze locatie ontstaan vindt indiener niet het probleem. Wel dat het massale gebouwen, direct aan de weg zouden moeten zijn en met een hoogte van 13 meter. Hierdoor zou indiener uitzicht, licht en privacy worden ontnomen, wat het woongenot zal aantasten. Vanuit de nieuwbouw zou er, met deze hoogte en zo dichtbij, bij indiener naar binnen gekeken kunnen worden.</p> <p>Indiener verzoekt om de plannen aan te laten passen, zodat het bouwplan minder massaal is, minder hoog en verder van de Schoutenstraat af.</p> <p><b>Gemeentelijke reactie</b></p> <p>Het opgestelde uitwerkingsplan is zorgvuldig ontworpen, waarbij rekening is gehouden met de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 16 december 2014.</p> <p>De school De Meerwaarde (het voormalige Groen van Prinsterercollege) is verhuisd naar een nieuwe plek nabij de wijk Veller en op de locatie aan de Schoutenstraat heeft de Eben-Haëzerschool zich gevestigd. Ook de Detmar- en Rehobothschool wilden naar dit gebied verplaatsen. De gemeente heeft daarvoor in 2013/2014 een ontwerp gemaakt voor het gehele gebied om de voorzieningen in een passend raamwerk te realiseren, waarbij voldoende ruimte is voor de huisvesting van diverse maatschappelijke voorzieningen en wonen. Hierbij is in het deelgebied ‘oost’, aan de westzijde van de Schoutenstraat, ruimte opgenomen voor twee bouwvlakken. Belangrijk uitgangspunt voor deze oostelijke vlek is, dat hier bebouwing komt met een dubbele oriëntatie: richting de beek en richting de rotonde Thorbeckelaan-Schoutenstraat. De hoek van het plangebied bij de rotonde is een belangrijk zichtpunt. Daarnaast is het uitgangspunt dat het gehele gebied een samenhangend geheel moet vormen, onder andere door de vaste afwisseling van open en bebouwde clusters. De maximale bouwhoogte is gesteld op 13 meter.</p> |                                                                         |                                                                                            |

In het opgestelde uitwerkingsplan blijft de afwisseling van open en bebouwde clusters in stand. De afstand tussen het woonzorgcomplex en de appartementengebouwen (circa 30 meter) is reeds kleiner dan de afstand tussen de appartementengebouwen en de woning Schoutenstraat 126 (circa 40 meter). Wanneer de appartementencomplexen verder van de Schoutenstraat af zouden worden gepositioneerd, zouden deze te dicht bij het woonzorgcomplex komen te liggen. Dat is niet wenselijk.

In het meest oostelijk gelegen cluster is ervoor gekozen om niet één hoog langgerekt gebouw parallel aan de Schoutenstraat te positioneren, maar om twee losse bouwmassa's te positioneren, die ten opzichte van elkaar en van de Schoutenstraat iets gedraaid staan. Deze draaiing en de alzijdige oriëntatie van de bouwmassa's zorgen ervoor dat er vrijwel geen direct zicht tussen de nieuwbouw en bestaande woningen plaatsvindt. Verder zorgt deze draaiing vanaf de Schoutenstraat ervoor dat er meer transparantie en openheid is, wat ook het uitzicht vanuit de woning Schoutenstraat 126 ten goede komt.

Gelet op de afstand tussen de gepositioneerde appartementen en de woning Schoutenstraat 126, de tussenliggende sloot, fietspaden en weg, is de verwachting niet dat het bouwplan een aantasting van privacy tot gevolg zal hebben bij de bewoners van Schoutenstraat 126.

Ook blijkt uit een zonnestudie dat het bouwplan niet zal leiden tot een onacceptabele schaduwwerking. In de zonnestudie is te zien dat het realiseren van het nieuwbouwplan op geen enkel moment in het jaar daglicht van het perceel Schoutenstraat 126 ontnemt. Gelet op de ligging van de gebouwen ten opzichte van de stand van de zon zal op het perceel Schoutenstraat 126 geen onacceptabele schaduwhinder ontstaan. De zonnestudie is toegevoegd als bijlage bij deze Nota Zienswijzen.

#### *b. Zienswijze*

Indiener gaat ervan uit dat de volwassen bomen op het terrein er zullen blijven staan. Wanneer deze bomen zouden worden gekapt tekent indiener daar bezwaar tegen aan.



#### *Gemeentelijke reactie*

De meest waardevolle volwassen bomen in het plangebied blijven behouden. Het betreft de groep van zes linden langs de Schoutenstraat en de volgroeide treurwilg verderop in het plangebied. De overige twee solitaire bomen binnen het plangebied kunnen niet worden gehandhaafd, maar er zal compensatie plaatsvinden. Rondom de appartementengebouwen worden enkele solitaire bomen nieuw geplant, waaronder twee langs de Schoutenstraat. Daarnaast zullen nieuwe bomen worden geplant aan de noordzijde van het plangebied en tussen de parkeervoorzieningen.

#### *Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan aan te passen.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Anoniem | Datum mondelinge<br>zienswijze: 16-04-2018<br>Registratienummer: 1076298 |
| <p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>De gemeente heeft aangegeven dat er een parkachtige inpassing zal worden gerealiseerd. Graag ook groen meenemen langs de Schoutenstraat, het liefst met forse bomen. Een groene buffer aan de zijde van de Schoutenstraat zal een mooiere leefomgeving opleveren.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>Zie de gemeentelijke reactie onder 1b.</p> <p>Naast het behouden van de waardevolle bestaande bomen worden rondom de appartementengebouwen enkele solitaire bomen nieuw geplant, waaronder twee langs de Schoutenstraat. Daarnaast zullen nieuwe bomen worden geplant aan de noordzijde van het plangebied en tussen de parkeervoorzieningen. Er is geen ruimte voor extra bomen aan de zijde van de Schoutenstraat. Tussen de Schoutenstraat en de bouwmassa's ligt wel een watergang als buffer, verder komen er bomen naast en tussen de bouwmassa's in.</p> <p><i>b. Zienswijze</i></p> <p>Indiener is blij met de versprongen situering van de appartementengebouwen, zodat zij niet tegen een dichte hoge gevel aankijken. Maar de gebouwen komen erg dicht op de Schoutenstraat te staan. Is het mogelijk om de gebouwen iets verder van de weg af te situeren? Dan ontstaat er ook meer ruimte voor een groene buffer met forse bomen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om de appartementengebouwen verder van de Schoutenstraat af te situeren. Zie de gemeentelijke reactie onder 1.</p> <p><i>c. Zienswijze</i></p> <p>De gebouwen komen op een soort terp, omdat de grond wordt verhoogd. Hierdoor worden de gebouwen eigenlijk nog hoger dan 13 meter. Indiener verzoekt om het maaiveld binnen de planlocatie zo laag mogelijk te houden.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>De grond wordt ter plaatse van de beoogde appartementencomplexen iets opgehoogd (zo'n 60 cm), in verband met de daar te realiseren ondergrondse parkeergarage. De bouwhoogte van de gebouwen worden gemeten vanaf het peil (gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein / het maaiveld). Gelet hierop gaat het om een kleine verhoging. Het is niet zo dat de beoogde gebouwen ten opzichte van het nu aanwezige maaiveld hoger worden dan 13 meter.</p> <p><i>d. Zienswijze</i></p> <p>Indiener geeft aan dat in de appartementen mensen 24 uur per dag aanwezig zullen zijn en dat op alle verdiepingen een balkon is beoogt aan de kant van de woning Thorbeckelaan 53. In verband met verwachte inkijk in de woning en tuin ziet indiener liever grondgebonden woningen dan appartementen. Bijvoorbeeld seniorenwoningen, gecombineerd met andere type woningen. Of een andere functie, zoals een kerk.</p> <p>Met de bouw van de appartementencomplexen zal meer overlast ontstaan voor omwonenden dan met het bouwen van grondgebonden woningen. Dit in verband met onder andere de heiwerkzaamheden. Dit is een punt van aandacht. Er mag geen schade gaan ontstaan aan omliggende woningen. Bij de bouw van grondgebonden woningen is de kans daarop kleiner.</p> |         |                                                                          |

#### *Gemeentelijke reactie*

Zie de gemeentelijke reactie onder 1a.

De gemeente streeft een gedifferentieerd woningbouwprogramma na, zoals is vastgelegd in de eind 2016 vastgestelde Woonvisie 2017-2021. Het aandeel gelijkvloerse woningen (grondgebonden en gestapeld) in het streefprogramma van de woonvisie bedraagt 32,5%. Gezien de veroudering van de bevolking en de aanwezigheid van relatief veel grondgebonden eengezinswoningen, wordt op een aantal plekken nadrukkelijk de bouw van gelijkvloerse appartementen nagestreefd. Dit betreft een gewild product in met name de kernen Barneveld en Voorthuizen. Juist in het centrumgebied en de directe schil daaromheen wordt de realisatie van appartementen, waar dit past binnen de context van het gebied, geambieerd. Temeer omdat deze locaties dicht bij voorzieningen liggen.

Grondgebonden woningbouw is op deze locatie minder voor de hand liggend, ook in relatie tot de achtergelegen scholen en de fietsers en wandelaars die hier langs komen. Temeer omdat dan vaak schuttingen en dergelijke bij de eengezinswoningen worden geplaatst, zal het gebied een minder 'open' karakter krijgen dan nu is beoogd, waarbij de auto's nu ook in belangrijke mate uit het zicht zijn gehaald door ze verdiept te parkeren.

Door de terugliggende vierde verdieping ogen de gebouwen minder massaal en door de situering van ramen en balkons wordt de privacy voor zowel de toekomstige bewoners van deze gebouwen, als van de omwonenden, zo veel mogelijk gewaarborgd.

Met het opgestelde uitwerkingsplan wordt voorzien in een goede overgang tussen omliggende grondgebonden woningen en het scholencomplex. De twee bouwmassa's zijn in omvang kleiner dan de scholencomplexen maar groter dan de grondgebonden woningen in de directe omgeving en vormen daarmee ruimtelijk een overgang tussen deze twee elementen.

De appartementen die zijn opgenomen in het schetsplan hebben balkons, maar de balkons zijn niet direct gericht op de Schoutenstraat. De gebouwen staan iets van de Schoutenstraat afgedraaid en daarnaast zijn de balkons veelal aan de achterzijde gesitueerd, richting het woonzorgcomplex. Aan de zijde van de Schoutenstraat zijn wel enkele balkons beoogd, maar door de draaiing van het gebouw is inkijk beperkt, eventuele inkijk vanuit de balkons zal verder worden belemmerd door de (nog aan te planten) bomen.

Gezien de positionering van de appartementengebouwen en de woning Schoutenstraat 53 is het niet de verwachting dat er inkijk ontstaat in de woning danwel in de zij-/achtertuin. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de nieuwe situatie acceptabel.

Uitgangspunt is dat de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd zonder dat er schade aan omliggende gebouwen ontstaat. Indien er onverhoeds bij het uitvoeren van werkzaamheden schade ontstaat, dan kan de bouwer daarop aangesproken worden. De gemeente is daar geen partij in. Wel zal bij de behandeling van de nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning een toetsing plaatsvinden of het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit.

#### *e. Zienswijze*

Indiener geeft aan dat wanneer toch appartementen worden gerealiseerd dat mogelijk gevolgen zal hebben voor de waarde van de woning Thorbeckelaan 53. De aanwezigheid van vier lagen appartementen kan leiden tot waardedaling van de woning.

#### *Gemeentelijke reactie*

Wanneer vaststelling van een planologische maatregel leidt tot waardevermindering van een woning, is er sprake van zogenaamde 'planschade'. Of en in hoeverre er sprake is van planschade moet een onderzoek uitwijzen. Ook zal daarbij beoordeeld worden of de planschade voor tegemoetkoming in aanmerking komt of dat de ontwikkeling voorzienbaar was. Gelet op het raadsbesluit van 16 december 2014 inzake de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Schoutenstraat en de datum van overdracht van de woning, is er in dit geval waarschijnlijk sprake van voorzienbaarheid.

*f. Zienswijze*

Het ontwerp van de appartementengebouwen is te modern met te veel glas. Dit past niet in de omgeving. Indiener vindt het wenselijk dat qua architectuur meer wordt aangesloten bij de omliggende woningen (zoals Thorbeckelaan 64 en 66), zodat het ontwerp beter past in het straatbeeld.

*Gemeentelijke reactie*

De architectuur van de bebouwing maakt geen onderdeel uit van het voorliggende uitwerkingsplan van het bestemmingsplan, maar komt pas aan de orde bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Daarbij zal er op worden gelet dat de architectuur passend is in het straatbeeld en er in die zin ook aansluiting wordt gezocht bij de schoolgebouwen. Daarnaast kan gebruikmaking van glas zorgen voor transparantie in de gevels en daarmee het geheel een minder massaal uiterlijk geven.

*g. Zienswijze*

Indiener geeft aan dat het erg druk is met verkeer over de rotonde Thorbeckelaan-Schoutenstraat en de Schoutenstraat, mede door het schoolverkeer. Wanneer het woonzorgcomplex en de koopappartementen zijn gerealiseerd, zal het verkeer alleen maar toenemen. Dit zal dan ten koste gaan van de verkeersveiligheid. Ook zal de toename van het verkeer zorgen voor overlast.

*Gemeentelijke reactie*

De problematiek met betrekking tot de verkeersdoorstroming op met name de rotonde Thorbeckelaan-Schoutenstraat is ons bekend. Dit aspect is daarom nadrukkelijk meegenomen in de planvorming van betreffend gebied.

Hoewel de nieuwe (zorg)appartementen voor een toename van het verkeersaanbod zullen zorgen is de toename tijdens de spitsmomenten beperkt, onder andere vanwege de beoogde doelgroep. Daarnaast is nu sprake van een 'tijdelijke' toename van het verkeersaanbod door de aanleg van de Harselaartunnel. De verwachting is dat na openstelling van de Stationsweg het verkeersaanbod op de Thorbeckelaan weer fors zal afnemen. Tevens is een nieuwe ontsluiting en parkeergelegenheid beoogd aan de westzijde van de Rehobothschool, met als doel de rotonde en de toegangsweg richting de scholen te ontlasten van de schoolbusjes. Ook dit zal een positief effect hebben op de verkeersdoorstroming tijdens de spitsmomenten.

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan aan te passen.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | B. Sikken<br>Thorbeckelaan 85<br>3771 ED Barneveld | Datum ontvangst: 04-05-2018<br>Datum dagtekening: 02-05-2018<br>Registratienummer: 1077318 |
| <p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>Op 15 maart 2018 is een verzoek bij de gemeente ingediend voor het realiseren van een achteringang/uitgang (voor fietsers) achter de percelen Thorbeckelaan 81, 83 en 85. Dit in verband met de onveilige situatie aan de Thorbeckelaan door de toegenomen verkeersdruk. Hierbij is ook gevraagd of de realisatie ervan ingepast kan worden in het uitwerkingsplan Schoutenstraat.</p> <p>Indiener zou het jammer vinden als het ontwerp voor de locatie de mogelijkheden voor een achteringang/uitgang zou belemmeren. Indiener vraagt om het ontwerp uitwerkingsplan op te schorten tot er een passende oplossing is gevonden voor de realisatie van een achteringang/uitgang.</p> |                                                    |                                                                                            |

#### *Gemeentelijke reactie*

Wij zijn in gesprek met de indiener over de mogelijkheid een achteringang te realiseren welke aansluit op het bestaande fietspad. Dit zien wij echter geheel los van de invulling van de uit te werken bestemming.

#### *b. Zienswijze*

Het ontwerp van de appartementencomplexen spreekt indiener aan, maar dat geldt niet voor het gebouw met de zorgfunctie. Dit gebouw lijkt ogenschijnlijk niet goed te passen bij de appartementen en de reeds aanwezige schoolgebouwen. Zo vindt indiener de situering op het perceel onlogisch. Daarnaast vraagt indiener zich af of er voldoende duidelijk is welke zorg er precies geboden gaat worden. Daarbij betwijfelt indiener of het wel passend is om dit gebouw, met de doelgroep waarop Philadelphia zich richt, op deze locatie (zo dichtbij de scholen) te plannen. Indiener vraagt de gemeente een heroverweging te maken: zowel qua situering van het gebouw op het perceel als qua doelgroep.

#### *Gemeentelijke reactie*

Voor Philadelphia wordt een woonzorggebouw ontwikkeld dat is gericht op het bieden van zorg- en begeleiding aan mensen met een verstandelijke beperking, eventueel in combinatie met een lichamelijke beperking. Het plan beoogt een woonzorggebouw bestaande uit 30 zelfstandige appartementen en een aantal algemene ruimten, zoals huiskamers, een kantoor, etc. Er is sprake van zorg op afroep.

De 30 appartementen zijn bedoeld als vervangende huisvesting voor de (enigszins gedateerde) appartementen aan de Columbusstraat.

Aan het woonzorgcomplex is in het voorliggende uitwerkingsplan de functieaanduiding 'zorginstelling' toegekend. Dit betekent dat hier uitsluitend een zorginstelling is toegestaan.

De voorgenomen locatie aan de Schoutenstraat is passend voor een dergelijke functie, aangezien het dichtbij het centrum is gelegen en goed bereikbaar is. De ligging nabij de scholen is niet bezwaarlijk.

Verder is er bewust voor gekozen om de korte zijde van het gebouw haaks op de rand met bestaande woningen te plaatsen, voor de maximaal haalbare transparantie.

De architectuur van de bebouwing maakt geen onderdeel uit van het voorliggende uitwerkingsplan van het bestemmingsplan, maar komt pas aan de orde bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning.

#### Conclusie

*De zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan aan te passen.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                            |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Diverse omwonenden (eigenaren van Thorbeckelaan 69, 71 en 73)<br>p/a Thorbeckelaan 73<br>3771 EC Barneveld | Datum ontvangst: 07-05-2018<br>Datum dagtekening: 05-05-2018<br>Registratienummer: 1077591 |
| <i>a. Zienswijze</i><br>Indieners geven aan dat de bewoners van de nieuwe gebouwen in de tuinen en woningen van indieners zullen kunnen kijken doordat de gebouwen hoog zijn en kort bij de erfgrens staan, wat het gevoel van vrijheid en privacy schaadt. Bovendien belemmert de bebouwing het vrije uitzicht, wat het gevoel van ruimte en vrijheid beperkt. Om dit tot een minimum te beperken lijkt het indieners noodzakelijk om met name het zorggebouw verder van de erfgrens af te positioneren en zodoende meer richting de beek te verplaatsen. Aan die zijde van het gebouw is er nog ruimte beschikbaar en zijn er geen directe omwonenden die overlast van het gebouw hebben. |                                                                                                            |                                                                                            |

### *Gemeentelijke reactie*

Het opgestelde uitwerkingsplan is zorgvuldig ontworpen, waarbij rekening is gehouden met de kaders die de gemeenteraad heeft vastgesteld op 16 december 2014.

De school De Meerwaarde (het voormalige Groen van Prinsterercollege) is verhuisd naar een nieuwe plek nabij de wijk Veller en op de locatie aan de Schoutenstraat heeft de Eben-Haëzerschool zich gevestigd. Ook de Detmar- en Rehobothschool wilden naar dit gebied verplaatsen. De gemeente heeft daarvoor in 2013/2014 een ontwerp gemaakt voor het gehele gebied om de voorzieningen in een passend raamwerk te realiseren, waarbij voldoende ruimte is voor de huisvesting van diverse maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Hierbij is in het deelgebied waarvoor het voorliggende uitwerkingsplan is opgesteld, ruimte opgenomen voor twee bouwvlakken. Belangrijk uitgangspunt is dat het gehele gebied een samenhangend geheel moet vormen, onder andere door de vaste afwisseling van open en bebouwde clusters. De maximale bouwhoogte is gesteld op 13 meter.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om het woonzorggebouw richting de beek te verplaatsen, mede gelet op de ruimte die nodig is voor het behoud van de zeer waardevolle treurwilg.

In het opgestelde uitwerkingsplan blijft de afwisseling van open en bebouwde clusters in stand. Het woonzorggebouw krijgt een bouwhoogte van zo'n 9,4 meter en de appartementengebouwen zullen een hoogte hebben van zo'n 12,9 meter.

De meeste massa van de beoogde nieuwbouw staat in het verlengde van de achtertuinen van de woningen nrs. 69-73. Hierdoor is er geen sprake van één langgerekte gevel waarop door de bewoners op uitgekeken wordt en is er vanaf de achtertuinen van de woningen aan de Thorbeckelaan gezien meer transparantie en openheid, wat ook het uitzicht vanuit de woningen ten goede komt.

Daarentegen was in de oude situatie wel sprake van een langgerekt gebouw parallel aan het fietspad, zie de luchtfoto 2013 hieronder. Ten opzichte van deze oude situatie is de positionering van de beoogde nieuwe gebouwen een verbetering.



*Afbeelding: luchtfoto 2013*

De afstand van het beoogde woonzorggebouw tot de achtertuinen van de woningen Thorbeckelaan 69-73 varieert van 14,5 tot 17,5 meter. De gevel van het woonzorggebouw welke is gericht op de achtertuinen bevat enkel ramen bij het trappenhuis/bordes. Hier is geen sprake van een verblijfsruimte, waardoor er vanaf deze zijde geen inkijk is te verwachten. Tevens ligt tussen het bouwvlak en de achtertuinen een bestaand fietspad en is een nieuwe bomenrij beoogd, wat het eventuele zicht zal beperken. Aan de andere gevels (oost- en westzijde) van het woonzorggebouw komen balkons, maar met de aanplant van de bomenrij zal het zicht vanaf de balkons op de achtertuinen worden belemmerd.

Gelet op de voorheen geldende maatschappelijke bestemming en de ligging binnen de bebouwde kom is er nooit sprake geweest van een recht op vrij uitzicht. De voorliggende ontwikkeling is passend binnen stedelijk gebied. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen sprake van een onacceptabele situatie.

De afstand van het appartementengebouw welke nabij de rotonde is beoogd tot de achtertuinen van de woningen Thorbeckelaan 69-73 varieert van 23 tot 51 meter. Dit is weliswaar stedenbouwkundig acceptabel – mede vanwege de nieuwe tussenliggende bomenrij wat zicht belemmerd –, maar in de uitwerking wordt rekening gehouden met het privacy-aspect van het perceel Thorbeckelaan 69. Bij de indeling van de appartementen worden er aan de zijde van Thorbeckelaan 69 met name slaapkamers gesitueerd en zijn vrijwel geen verblijfsruimten beoogd.

#### *b. Zienswijze*

Indieners vrezen geluidsoverlast. Dit betreft niet alleen het directe geluid dat de gebouwen en bewoners met zich mee brengen, maar met name ook de weerkaatsing van het geluid van het verkeer dat op de Thorbeckelaan rijdt. De hoge gebouwen zullen ervoor zorgen dat dit geluid nog een keer terug wordt gekaatst en zodoende achter de woningen van indieners blijft 'hangen'. Dit blijkt ook uit het akoestisch onderzoeksrapport (rapport 21800068.R01a) waarin het geluidsniveau is berekend op de gevels van de nieuw te bouwen gebouwen. Uit dit rapport blijkt dat met name door het verkeer van de Thorbeckelaan de geluidsbelasting op de gebouwen boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uitkomt. Om toch te mogen bouwen moet de geluidsgrens al worden opgerekt. Indieners geven aan dat dit hoge geluidsniveau zal weerkaatsen en zodoende een verhoogd geluidsniveau zal geven op de woningen van indieners. Opvallend vinden indieners het advies om de afstand tot de weg te vergroten om het geluidsniveau te verlagen. Voor het woonzorggebouw kan deze maatregel zonder meer worden toegepast, door dit gebouw richting de beek te verplaatsen. In het rapport staan overigens geen maatregelen genoemd om deze weerkaatsing van geluid te minimaliseren, wat wel gewenst is.

Indieners verzoeken om het woonzorggebouw meer richting de beek te positioneren, wat het geluidsniveau in en rondom de woningen zal verlagen en ook de weerkaatsing van dit geluid zal beperken.

#### *Gemeentelijke reactie*

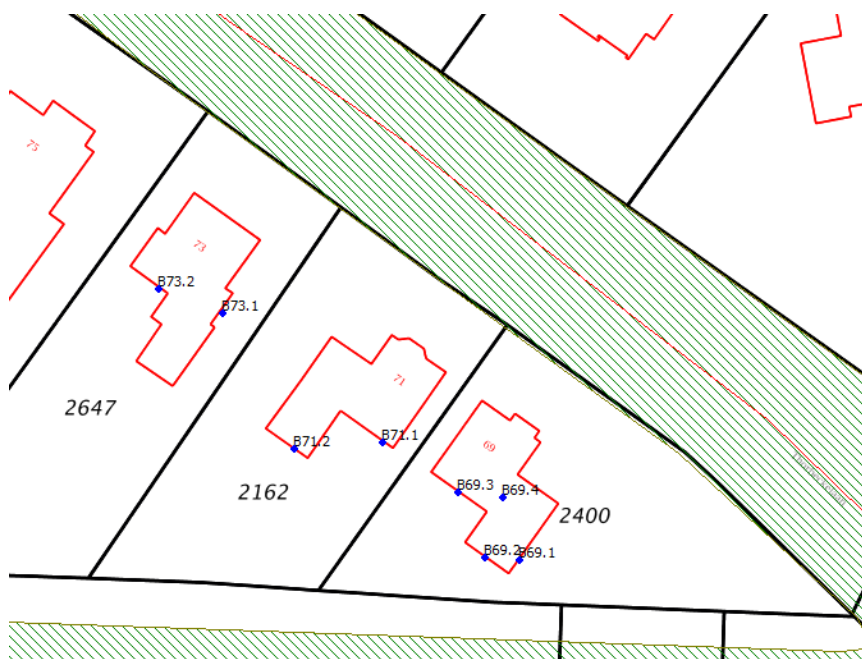
De indiener geeft als eerste aan indirect geluid te verwachten van de gebouwen en de toekomstige bewoners. Geluid als stemgeluid, geluid van parkerende auto's, etc. is niet toetsbaar. Dergelijke geluiden zijn gebruikelijk in stedelijk gebied.

De woningen Thorbeckelaan 69, 71 en 73 vallen eveneens binnen de geluidzone van de Thorbeckelaan en hebben een hoog geluidsniveau op de voorgevel en de zijgevels. Met de nieuwbouw van de gebouwen aan de achterzijde van deze woningen zal de geluidbelasting op de maatgevende gevels niet wijzigen.

Wanneer de nieuwe woongebouwen nog enkele meters verder van de wegen gerealiseerd worden, zal daarmee in deze situatie de geluidbelasting op de woningen van indieners niet relevant verlaagd worden. Daarnaast is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om het woonzorggebouw richting de beek te verplaatsen, mede gelet op de ruimte die nodig is

voor het behoud van de zeer waardevolle treurwilg, en ook niet om de appartementengebouwen verder van de Thorbeckelaan/Schoutenstraat af te situeren.

Met behulp van het akoestisch rekenmodel is door SPA WNP Ingenieurs de geluidbelastingen op de relevante zij- en achtergevels van de woningen aan de Thorbeckelaan 69, 71 en 73 berekend in de situaties zonder en met het nieuwbouwplan. De rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.



In onderstaande tabel zijn de gecumuleerde geluidbelastingen weergegeven en de verschillen.

| Naam<br>rekenpunt | Omschrijving<br>Adres | Hoogte<br>m+mv | Autonoom | + Plan | Vershil Plan - Autonoom | Gevel       |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------|--------|-------------------------|-------------|
|                   |                       |                | Lden     | Lden   | Lden                    |             |
| B69.1_A           | Thorbeckelaan 69      | 1,5            | 60,90    | 61,00  | 0,10                    | Zijgevel    |
| B69.2_A           | Thorbeckelaan 69      | 1,5            | 46,60    | 45,80  | -0,80                   | Achtergevel |
| B69.3_A           | Thorbeckelaan 69      | 1,5            | 41,50    | 41,90  | 0,40                    | Achtergevel |
| B69.3_B           | Thorbeckelaan 69      | 4,5            | 46,90    | 48,30  | 1,40                    | Achtergevel |
| B69.4_B           | Thorbeckelaan 69      | 4,5            | 62,70    | 62,70  | 0,00                    | Zijgevel    |
| B71.1_A           | Thorbeckelaan 71      | 1,5            | 48,30    | 48,40  | 0,10                    | Achtergevel |
| B71.1_B           | Thorbeckelaan 71      | 4,5            | 46,40    | 47,10  | 0,70                    | Achtergevel |
| B71.2_A           | Thorbeckelaan 71      | 1,5            | 45,60    | 41,40  | -4,20                   | Achtergevel |
| B73.1_A           | Thorbeckelaan 73      | 1,5            | 61,90    | 61,90  | 0,00                    | Zijgevel    |
| B73.1_B           | Thorbeckelaan 73      | 4,5            | 62,20    | 62,20  | 0,00                    | Zijgevel    |
| B73.2_A           | Thorbeckelaan 73      | 1,5            | 40,80    | 41,20  | 0,40                    | Achtergevel |
| B73.2_B           | Thorbeckelaan 73      | 4,5            | 51,60    | 51,70  | 0,10                    | Achtergevel |

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelastingen met maximaal 4,2 dB afnemen en toenemen met maximaal 1,4 dB. De afnamen worden gerealiseerd door de afschermende werking van het nieuwbouw ten opzichte van de Schoutenstraat. De toenames worden veroorzaakt door reflecties.

De toenames zijn relatief gering. Onder normale omstandigheden is een verschil van 3 dB net waarneembaar en is er vanaf 5 dB verschil pas sprake van een duidelijk hoorbaar verschil (zie onder andere "Fysische/theoretische Grondslagen van Geluid", PHTO A, Dr. Ing. A. von Meier, laatste revisie augustus 1996 en Geluidwering in de "woningbouw",

hoofdstuk Basisbegrippen en definities, Mw. Ir. P.E. Braat – Eggen, ir. L.C.J. van Luxemburg, uitgavejaar 1993).

Een verschil van 10 dB wordt ervaren als een halvering c.q. een verdubbeling van het geluid. Daar waar de toenames meer dan 0,1 dB zijn, is de gecumuleerde geluidbelasting, zonder aftrek, lager dan 48 dB (de voorkeurswaarde, zoals deze geldt, na 5 dB aftrek. Art. 110g Wgh).

Op basis van het voorgaande wordt bij de bewoners van de bestaande woningen aan de Thorbeckelaan geen extra hinder van verkeerslawaaï verwacht, ten gevolge van de realisatie van het nieuwbouwplan.

#### *c. Zienswijze*

Door de hoogte van de gebouwen alsmede de positionering kort op de erfgrans, zullen de gebouwen zorgen voor schaduw in de tuinen van indieners, wat niet wenselijk is.

Wanneer het woonzorggebouw meer richting de beek wordt gepositioneerd, dan zou aan de zijde van het fietspad bijvoorbeeld parkeerplaatsen kunnen worden gemaakt. Of mogelijk kan hier een tuin/groenvoorziening worden aangelegd. Een argument dat bij de inloopavond werd genoemd, was dat de tuin dan in de schaduw van het gebouw ligt. De tuin kan echter breder gemaakt worden dan het gebouw, waardoor er in de tuin altijd zowel zon als schaduw aanwezig is, zodat de bewoners kunnen kiezen wat zij het prettigst vinden.

Aan de zuidkant van het gebouw zal bovendien op iedere verdieping al een gemeenschappelijke buitenruimte (terras) worden gerealiseerd.

#### *Gemeentelijke reactie*

Zie ook de beantwoording onder punt a.

Ten aanzien van de schaduwwerking, er is een zonnestudie uitgevoerd (zie de bijlage).

Hieruit blijkt dat door de nieuwbouwplannen op een aantal momenten in het jaar zonlicht uit de achtertuinten van de percelen Thorbeckelaan 69, 71 en 73 wordt ontnomen. Dit is echter alleen in de ochtenden en avonden in de wintermaanden. Op de momenten dat de tuin volop wordt benut – het voorjaar en de zomer – is er geen schaduwwerking aanwezig door de nieuwbouw. De schaduwwerking op een beperkt aantal momenten in de donkere maanden van het jaar is op deze plek, in bebouwd gebied nabij het centrum, vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel.

#### *d. Zienswijze*

De indieners hebben bezwaar tegen de verkeersontsluiting van de nieuw te realiseren woningen. Nu al is de rotonde een knelpunt voor verkeer, met name ook rond de tijd dat de scholen beginnen of uitgaan. Door de nieuw te realiseren woningen zal dit probleem verergeren. Dit blijkt ook uit de memo zoals opgesteld op 30 oktober 2017 door de heer Jacobi, waarin de politie hiervoor aandacht vraagt.

#### *Gemeentelijke reactie*

De problematiek met betrekking tot de verkeersdoorstroming op met name de rotonde Thorbeckelaan-Schoutenstraat is ons bekend. Dit aspect is daarom nadrukkelijk meegenomen in de planvorming van betreffend gebied.

Hoewel de nieuwe (zorg)appartementen voor een toename van het verkeersaanbod zullen zorgen is de toename tijdens de spitsmomenten beperkt, onder andere vanwege de beoogde doelgroep. Daarnaast is nu sprake van een 'tijdelijke' toename van het verkeersaanbod door de aanleg van de Harselaartunnel. De Thorbeckelaan maakt onderdeel uit van een omleidingsroute. De verwachting is dat na openstelling van de Stationsweg het verkeersaanbod op de Thorbeckelaan weer fors zal afnemen. Tevens is een nieuwe ontsluiting en parkeergelegenheid beoogd aan de westzijde van de Rehobothschool, met als doel de rotonde en de toegangsweg richting de scholen te ontlasten van de schoolbusjes. Ook dit zal een positief effect hebben op de verkeersdoorstroming tijdens de spitsmomenten.

*e. Zienswijze*

Indieners maken bezwaar vanwege de waardedaling van hun woningen die de nieuwbouwplannen tot gevolg zal hebben.

*Gemeentelijke reactie*

Wanneer vaststelling van een planologische maatregel leidt tot waardevermindering van een woning, is er sprake van zogenaamde 'planschade'. Of en in hoeverre er sprake is van planschade moet een onderzoek uitwijzen. Ook zal daarbij beoordeeld worden of de planschade voor tegemoetkoming in aanmerking komt of dat de ontwikkeling voorzienbaar was.

*f. Zienswijze*

De bewoners van Thorbeckelaan 69 maken ook bezwaar tegen het appartementengebouw op de hoek bij de rotonde, omdat dat gebouw het uitzicht van deze woning geheel afsluit. Bovendien wordt door het gebouw de middagzon geblokkeerd. Zolang de woning er staat is de grond waarop dit appartementengebouw is gepositioneerd weidegrond geweest. Om de impact van het appartementengebouw te beperken is het noodzakelijk om dit gebouw verder van de erfgrans af te positioneren. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door aan deze kant eerst een strook met parkeerruimte te realiseren.

*Gemeentelijke reactie*

Zie ook de gemeentelijke reactie onder 1a.

De ontwikkeling van de voorliggende inbreidingslocatie past binnen het gemeentelijk beleid (zoals opgenomen in de Structuurvisie kernen Barneveld 2022) om locaties zoals deze te benutten voor de realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Ook is het bouwen op inbreidingslocaties van belang voor een kwalitatieve ontwikkeling van de kern Barneveld. Door de sloop van het oude schoolgebouw achter de woning Thorbeckelaan 69 en de voorliggende ontwikkeling zal het uitzicht vanuit de woning veranderen. Maar door de toepassing van de afwisseling van open en bebouwde clusters wordt het uitzicht vanuit de woning niet geheel afgesloten. Mede gelet op de afstand tussen het perceel van de woning en het appartementengebouw, is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk.

*g. Zienswijze*

Aan de zijde van de achtertuinen van de percelen aan de Thorbeckelaan is een nieuwe bomenrij van witte elen voorzien. Deze bomen geven een enorme hoeveelheid afval in het najaar, welke voor een groot deel in de achtertuinen komt. Indieners verzoeken daarom om deze bomen te vervangen door bomen die minder afval produceren.

*Gemeentelijke reactie*

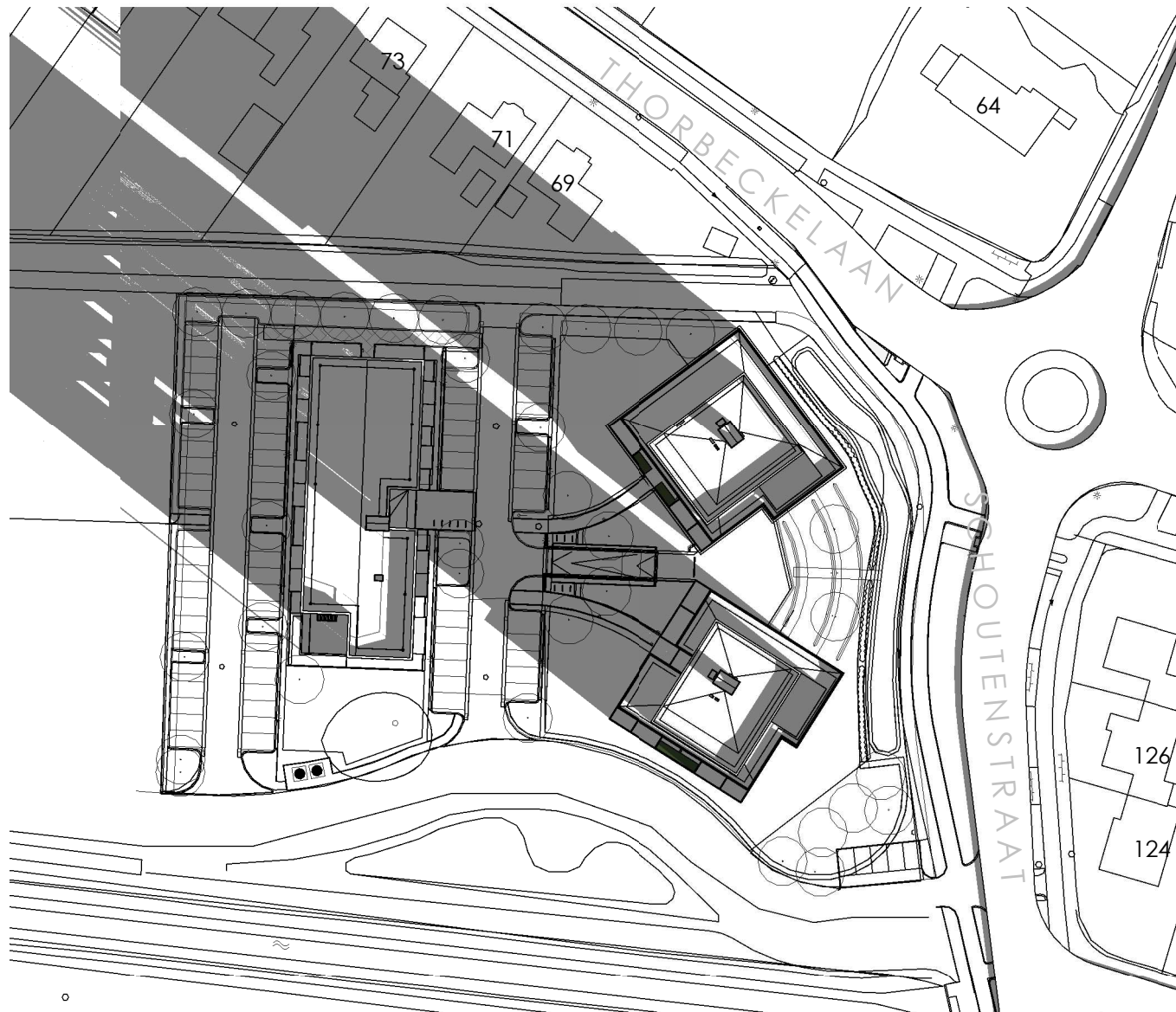
We willen aan het verzoek tegemoet komen en zullen in overleg met de indiener de in het inrichtingsplan opgenomen rij van witte elzen vervangen door een ander soort boom.

*Conclusie*

*De zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan aan te passen, maar wel om het inrichtingsplan aan te passen (namelijk het vervangen van een boomsoort).*

**Bijlage:** Zonnestudie, d.d. 23-05-2018, opgesteld door BOXXIS architecten

18 JAN 10:00



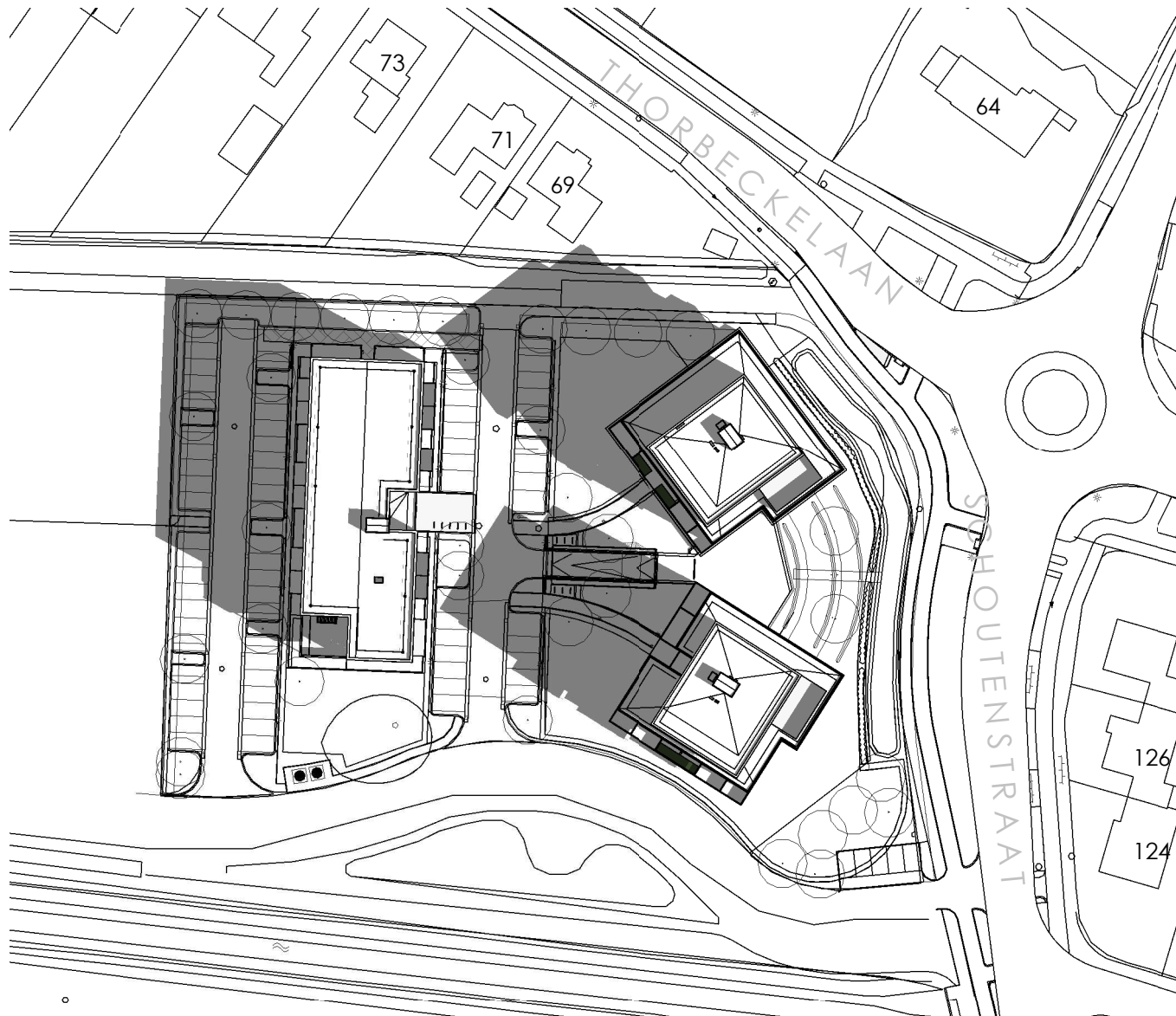
18 JAN 13:00



18 JAN 16:00



18 MRT 10:00



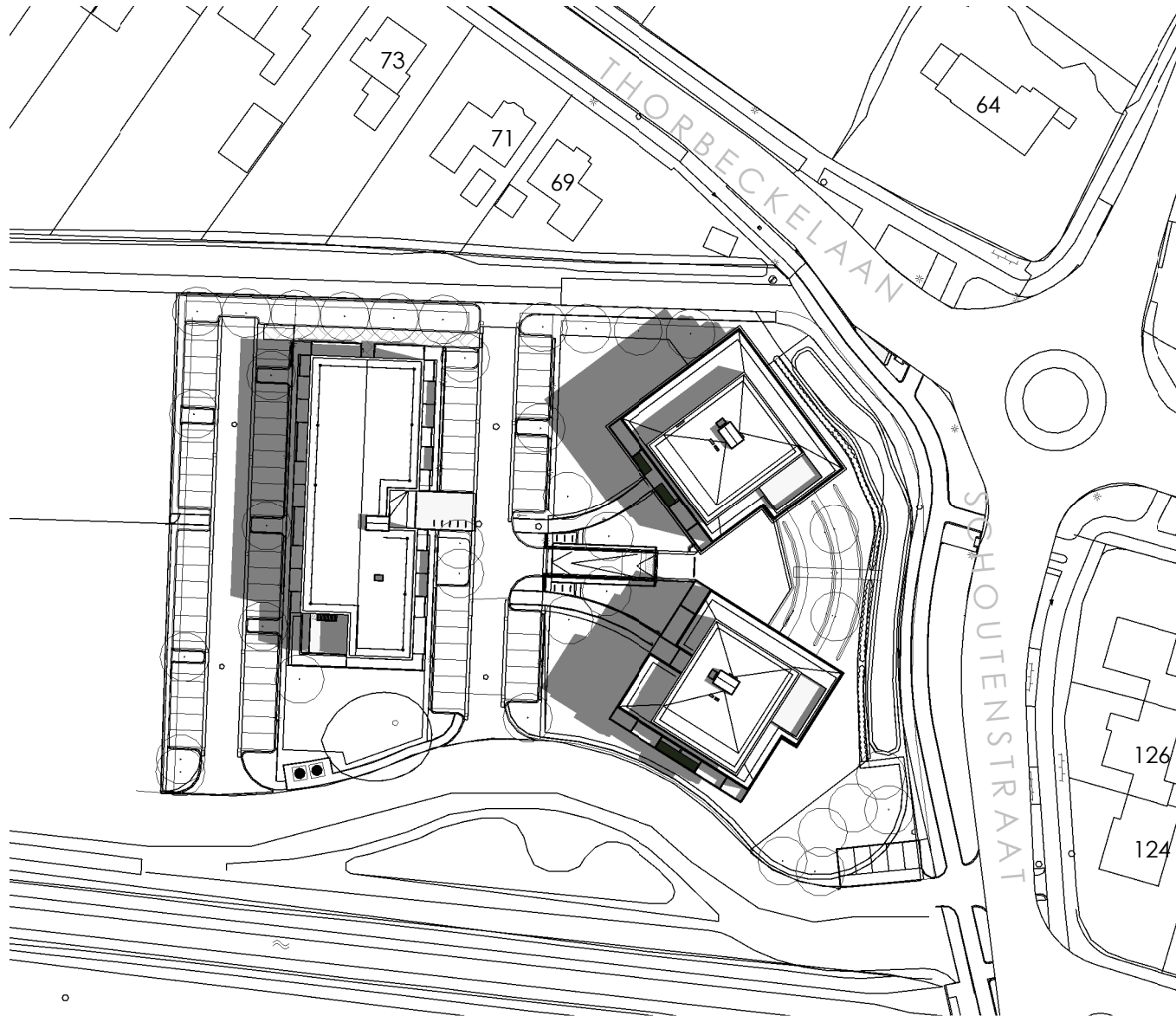
18 MRT 13:00



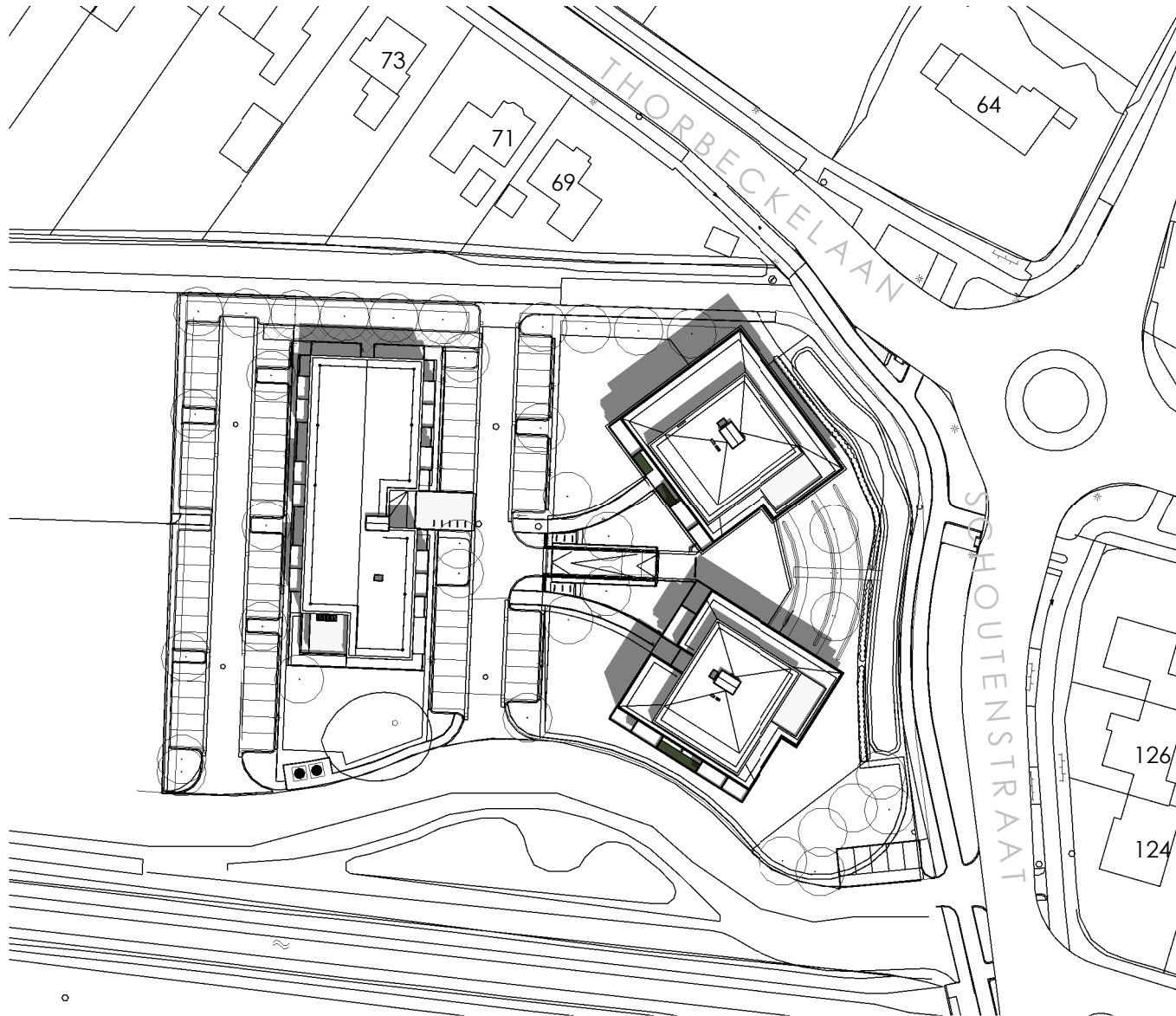
18 MRT 16:00



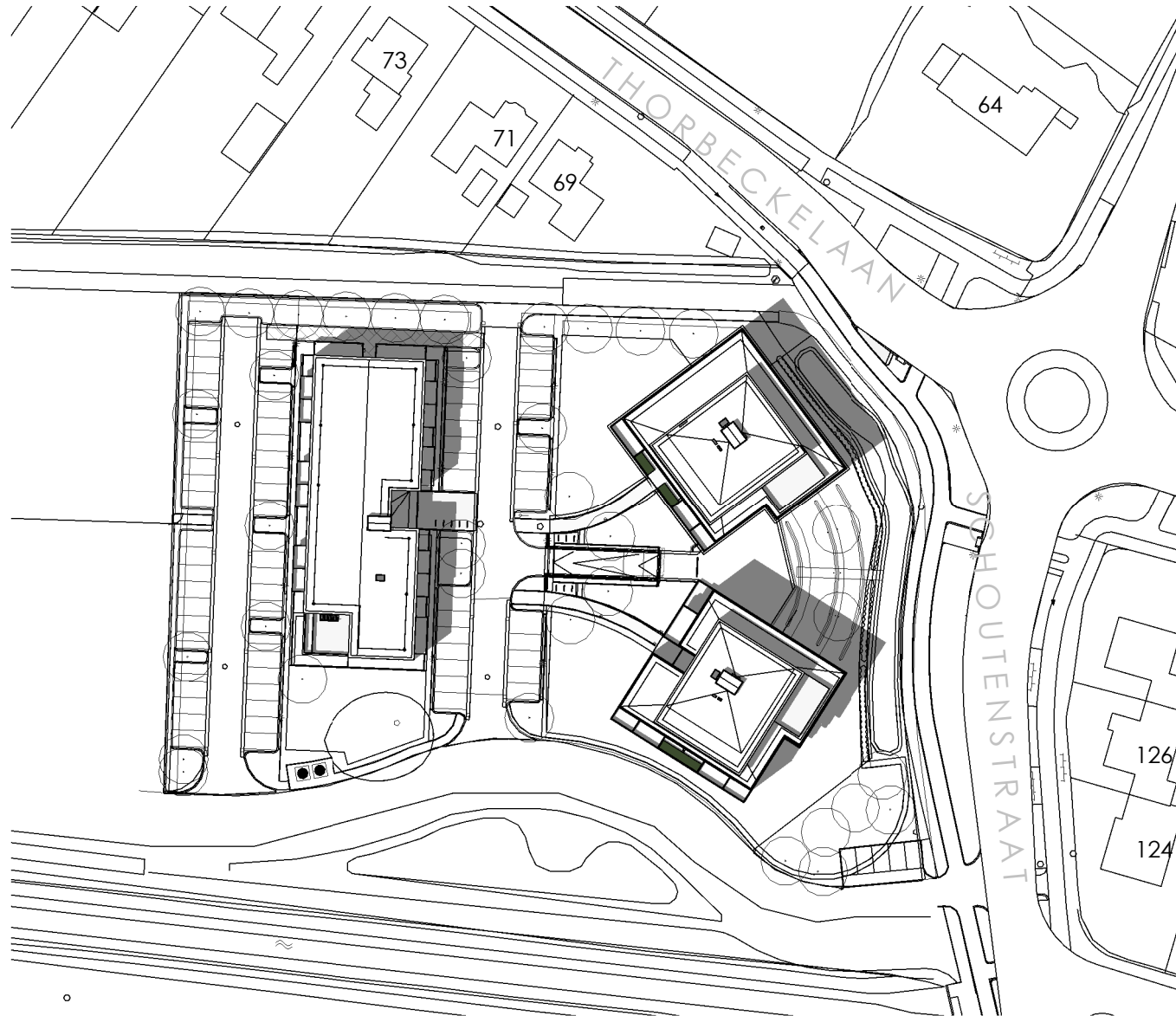
18 JUL 10:00



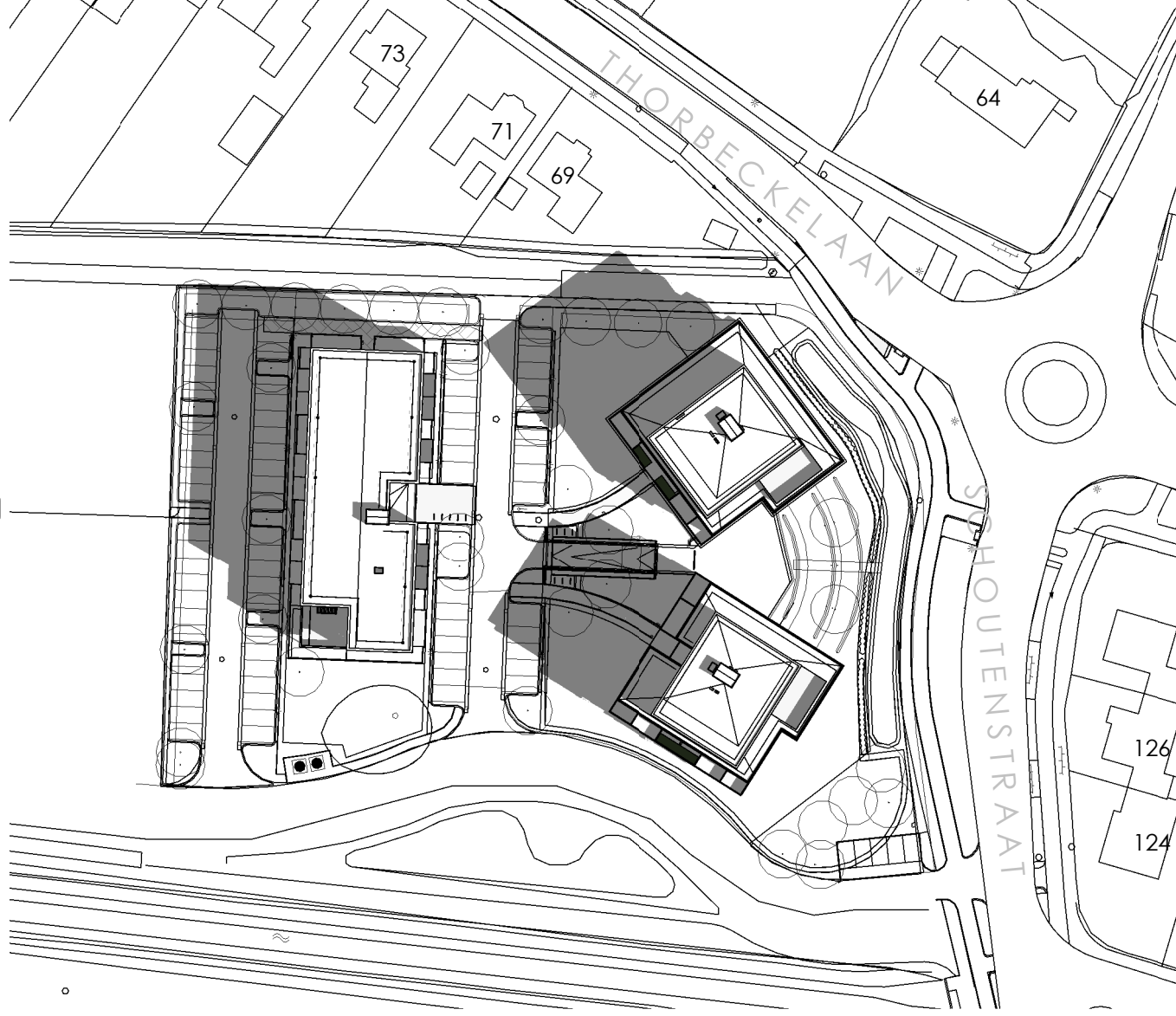
18 JUL 13:00



18 JUL 16:00



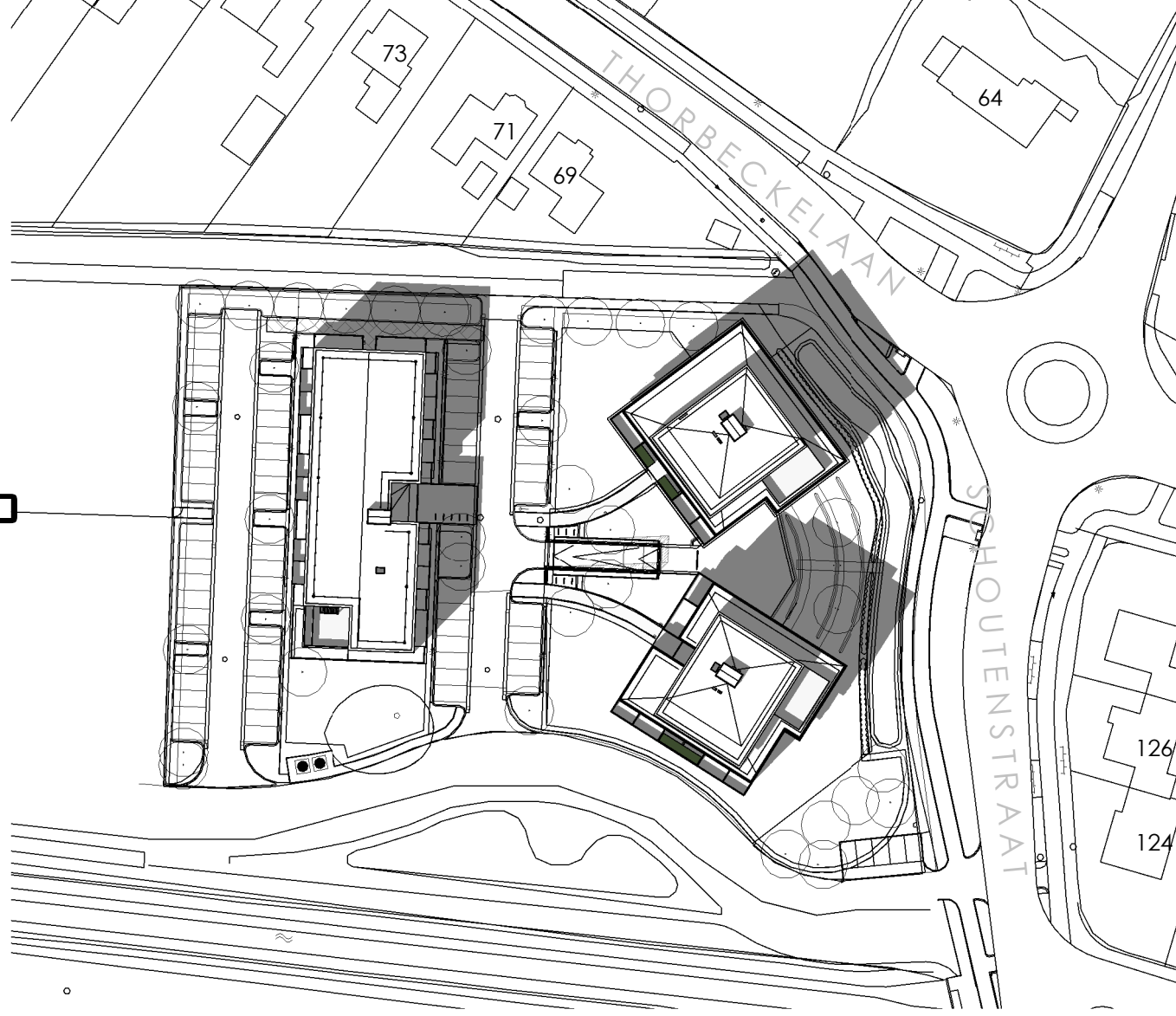
18 SEPT 10:00



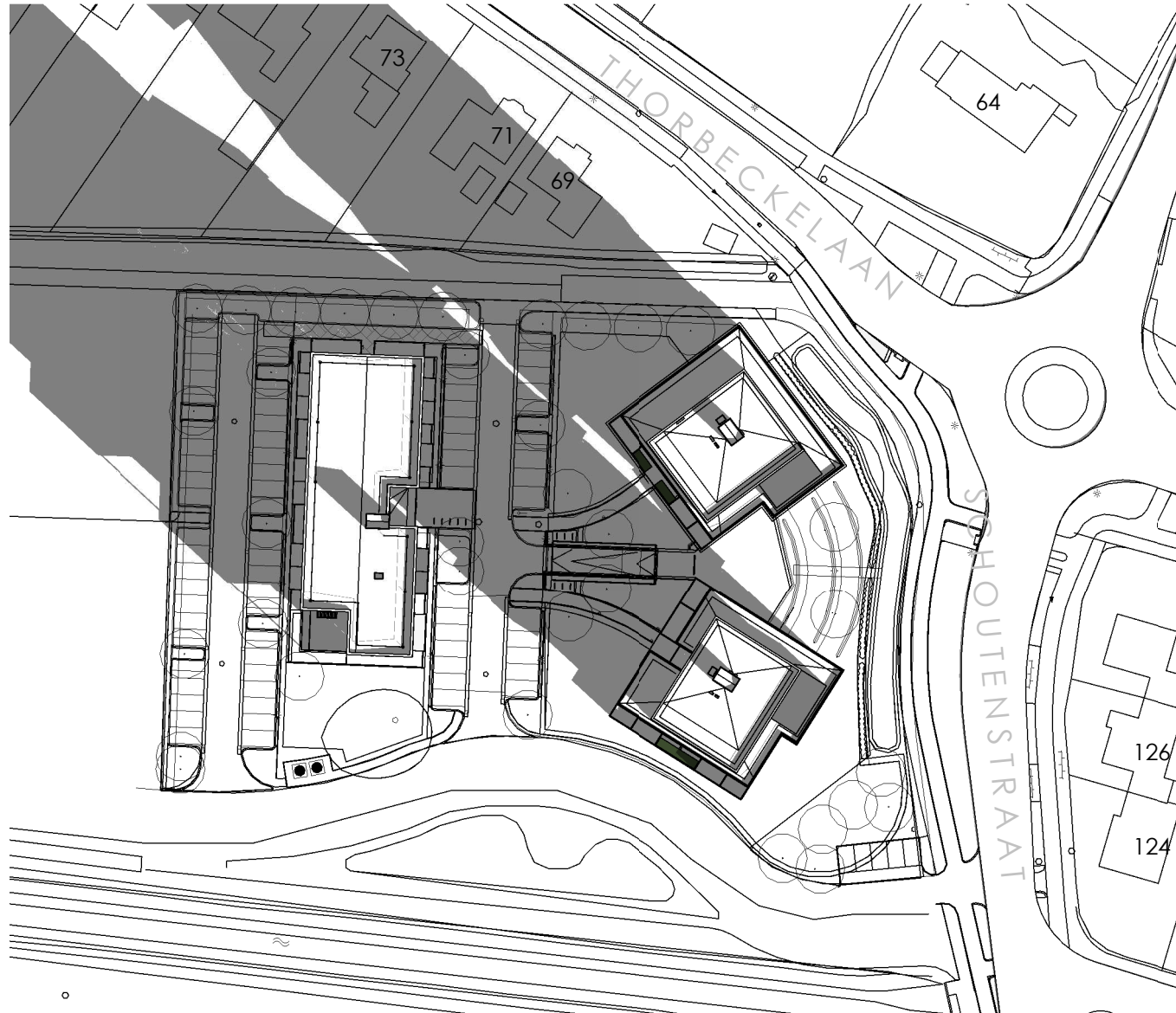
18 SEPT 13:00



18 SEPT 16:00



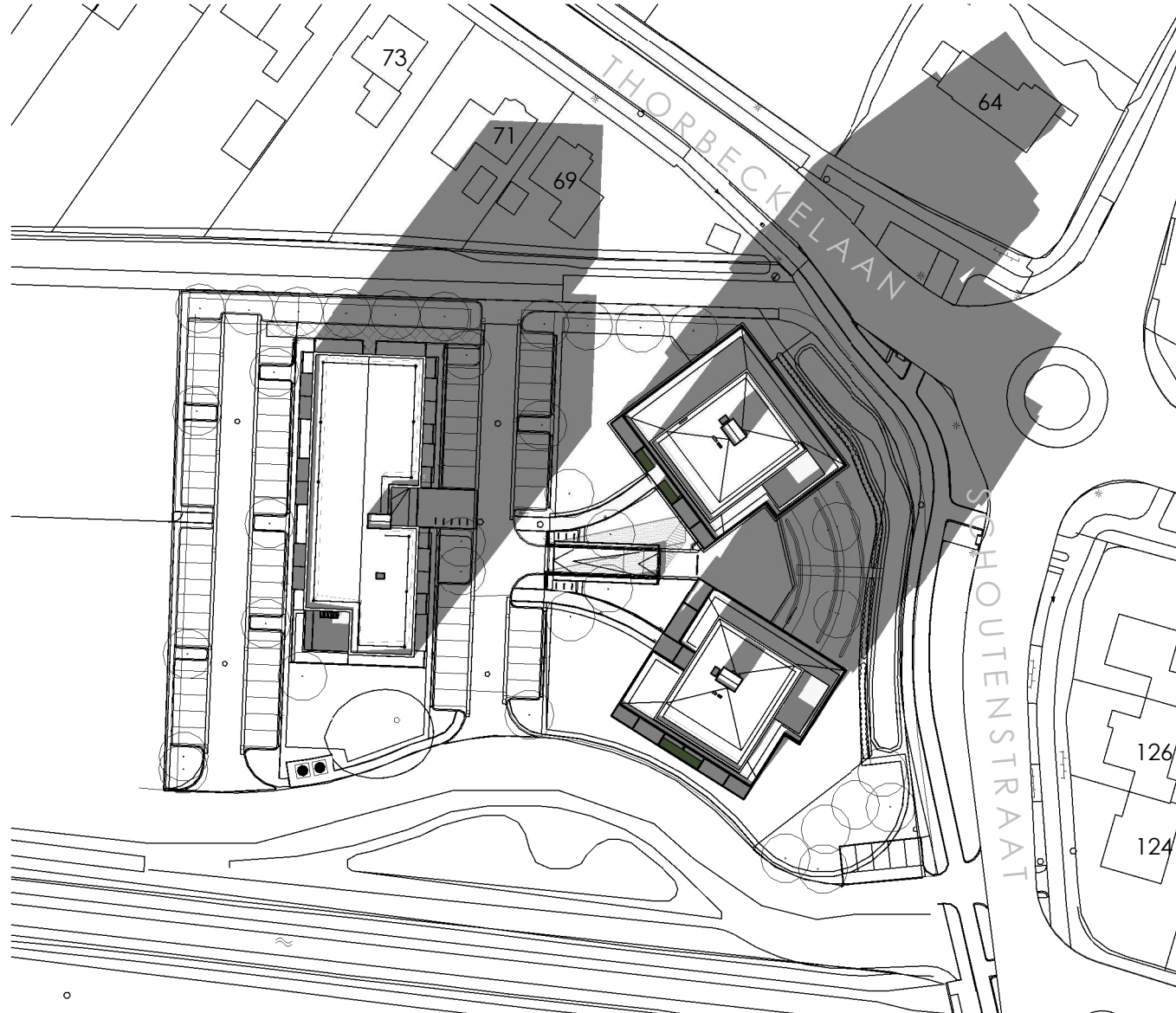
18 NOV 10:00



18 NOV 13:00



18 NOV 16:00





Parmentierstraat 11  
3722 MS BARNEVELD  
T 0342 444648  
F 0342 444001  
E architecten@boxxis.nl  
I www.boxxis.nl

**OUT OF THE BOXXIS**

|               |                                                               |            |                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| PROJECTNAAM   | Nieuwbouw appartementen aan de Schoutenstraat te Barneveld    | PROJECTNR. | <b>B16039</b>     |
| Opdrachtgever | Scatec Projects B.V.<br>Binnensteweg 27A<br>3743 AG BARNEVELD | Get        | : 08              |
| FASE          | Definitiefontwerp                                             | Schaal     | : 1: 1000         |
| Omschrijving  | Zonnestudie perceel                                           | Road       | : 40              |
|               |                                                               | GEW        | <b>ZB-01</b>      |
|               |                                                               | GEW        | Tuism: 23-05-2018 |
|               |                                                               | GEW        |                   |
|               |                                                               | GEW        |                   |