

Nota Zienswijzen wijzigingsplan 'Molenweg-Irenelaan'

Het college van Barneveld heeft het wijzigingsplan "Molenweg-Irenelaan" (nr. 1539) in voorbereiding. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning aan de Irenelaan en het realiseren van één extra aaneengebouwde woning aan de Molenweg in Voorthuizen.

Het ontwerp-wijzigingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 17 april tot en met 28 mei 2020. 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-wijzigingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	Bewoners/eigenaren van het perceel: Margrietlaan 23, 3781 VJ, Voorthuizen	Datum ontvangst: 26 mei 2020 Datum dagtekening: 26 mei 2020 Registratienummer: 1140218
<i>a. Zienswijze – Kennis van ontwikkeling tijdens aankoop</i> De indieners van de zienswijze geven aan dat de plannen voor het naastliggende perceel nog niet bekend gemaakt waren tijdens het doen van een bod en de uiteindelijke koop van hun perceel, de Margrietlaan 23. Zij hebben hier dus geen rekening mee kunnen houden bij hun beslissing. <i>Gemeentelijke reactie</i> In het geldende bestemmingsplan 'Voorthuizen-Oost' (2010) heeft het perceel ten noorden van nummer 23 reeds de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is, ook ten tijde van de aankoop van de Margrietlaan 23 in 2012, een wijzigingsbevoegdheid aanwezig om een extra bouwvlak te kunnen realiseren. Ook geeft de 'Structuurvisie kernen Barneveld 2022' (vastgesteld in 2011) aan dat de gemeente Barneveld de voorkeur geeft aan gebruik van inbreidingslocaties, zoals in dit wijzigingsplan. Vanwege de wijzigingsbevoegdheid en het ruime perceel waar de nieuwe vrijstaande woning op gerealiseerd wordt, had een aanvraag voor een nieuwe woning verwacht kunnen worden. Dat er ten tijde van de aankoop van nummer 23 wellicht nog geen concrete plannen voor waren geeft geen reden om het wijzigingsplan hiervoor aan te passen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. <i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.</i>		
<i>b. Zienswijze - Privacy</i> De indieners van de zienswijze stellen dat door het toestaan van een nieuwe vrijstaande woning op zeer korte afstand van de Margrietlaan 23 hun privacy ernstig wordt aangetast.		

Gemeentelijke reactie

Het nieuwe bouwblok is op ruim 11 meter vanaf de woning nummer 23 gelegen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens varieert, vanwege de schuin lopende grens. De verkaveling is vanaf de Irenelaan passend binnen het ritme van de bouwblokken. Vanwege de schuine perceelsgrens is hier al gekozen voor een grotere afstandsmaat van ruim 11 meter, waar normaal een afstand van 6 tot 8 meter voldoende is. De nieuwe kavel voldoet ruim aan de eisen die de gemeente stelt voor een normale inbreidingslocatie en zodoende is de toevoeging van de vrijstaande woning op deze locatie ruimtelijk acceptabel.

De inrit en garage van de nieuwe woning komen aan de noordzijde, dus hier zal nummer 23 geen hinder van ondervinden. Aan de zuidzijde is ruimte voor een erker, doch ligt het niet voor de hand om aan die zijde een terras te situeren. Dat zal eerder aan de achterzijde gebeuren met minder hinder voor nummer 23.

Het ontwerp van de nieuwe woning is nog niet bekend. Het is bij de aanvrager neergelegd om bij het ontwerp in het vergunningentrajact extra rekening te houden met het zo veel mogelijk behouden van de privacy van nummer 23.

Conclusie

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

c. Zienswijze – Uitzicht

De indieners van de zienswijze hebben aan de betreffende kant van de ontwikkeling een vrijstaand uitzicht, bosrijke natuur met rust en stilte en een woning die buiten de woonwijk lag. Door het toevoegen van de vrijstaande woning verdwijnt dit en komen zij vast te liggen aan de woonwijk. Dit vinden zij onwenselijk.

Gemeentelijke reactie

Het benoemde vrije uitzicht aan de noordzijde is in de huidige situatie onderdeel van de woonbestemming horende bij Molenweg 32, wat gebruikt werd als tuin. Het betreft particuliere grond, waardoor de vormgeving van de tuin grotendeels bepaald wordt door de eigenaar. Dat een tuin op enig moment veel groen bevat geeft geen garantie dat dit altijd zo zal blijven. In dit geval werd de tuin al lange tijd slecht onderhouden en had veel overwoekerd groen. Inmiddels is veel groen uit de tuin verwijderd om het perceel op te ruimen, ruimte te bieden aan de gevraagde ontwikkeling, en het overblijvende en nog aan te planten groen de ruimte te bieden. Het is aan de ontwikkelaar meegegeven om vóór de bouw van de vrijstaande woning in gesprek te gaan met de eigenaren van de Margrietlaan 23 om te kijken of zij in overleg een nieuwe (groene) erfscheiding kunnen realiseren.

Tevens ligt de woning van de Margrietlaan 23 ook in de huidige situatie al binnen de woonwijk, zoals onderstaand te zien. De vrije ligging komt vooral door de ligging naast de tuin van de Molenweg 23. Zoals hierboven gezegd is dit echter particuliere grond waarbij een groene invulling niet verplicht is.



Afbeelding: ligging Margrietlaan 23 (rode kader) in huidige bestemmingsplan

Conclusie

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

d. Zienswijze – Waarde Margrietlaan 23

De indieners van de zienswijze geven aan dat door de aantasting van de groene, vrije omgeving en de privacy de waarde van de Margrietlaan aanzienlijk zal dalen. Indien de wijziging van het bestemmingsplan doorgang vindt willen zij financiële compensatie voor.

Gemeentelijke reactie

Middels een door de ontwikkelaar aangeleverde planschaderisicoanalyse is aangetoond dat de voorgenomen wijziging geen onevenredig negatief effect op de waarde van de Margrietlaan 23 zal hebben dat dit een normaal maatschappelijk risico overstijgt. De indieners van de zienswijze hebben het recht om (binnen 5 jaar) een verzoek tot planschade tegemoetkoming aan te vragen. Dit is een separate procedure en kan via de gemeentesite aangevraagd worden. Omdat het een separate procedure betreft wordt het aspect 'planschade' niet verder in deze zienswijzebeantwoording behandeld.

Conclusie

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

e. Zienswijze – Zichtbaarheid en lawaai Molenweg en Irenelaan

De Molenweg en de Irenelaan zijn geheel zichtbaar geworden door het verwijderen van het groen. Hierdoor zijn de lampen en het geluid van auto's zichtbaar en hoorbaar. Dit veroorzaakt tevens fysieke klachten bij de bewoonster van de Margrietlaan 23.

Gemeentelijke reactie

Zoals aangegeven onder c is het perceel direct ten noorden van de Margrietlaan 23 reeds vrijgemaakt van veel (slecht onderhouden) groen. Hierdoor kunnen de Molenweg en de Irenelaan zichtbaar zijn geworden. Het zicht op de wegen zal door de nieuwe vrijstaande woning zelf, alsmede een nieuwe te plaatsen/aan te planten erfscheiding naar verwachting ook weer verdwijnen. Zoals tevens onder c aangegeven is aan de ontwikkelaar aangegeven om in gesprek te gaan met de eigenaren van de Margrietlaan 23 om gezamenlijk de invulling van een nieuwe erfscheiding te bepalen. De eigenaren van de Margrietlaan 23 hebben zelf

ook altijd nog de optie om zelf alvast invulling te geven aan een nieuwe erfscheiding op hun eigen perceel.

Conclusie

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

f. Zienswijze – Fysieke klachten bewoonster Margrietlaan 23

De bewoonster van de Margrietlaan 23 geeft aan fysieke klachten (migraine) te ondervinden bij het toenemen van de drukte rondom het huis door het toevoegen van een woning op dichte afstand. Ook voor deze gezondheidsschade vragen zij, indien de bestemmingsplanwijziging doorgang vindt, financiële compensatie.

Gemeentelijke reactie

Zoals reeds onder c aangegeven komt de rust aan de noordzijde momenteel door het tuinperceel van de Molenweg 23. De exacte invulling van het perceel is echter aan de betreffende eigenaar. Een groene en rustige invulling is dan ook geen verplichting. Zo kan de bewoner van de Molenweg 23 de tuin zelf ook intensiever gaan gebruiken, waardoor de rust minder zou worden. Het toevoegen van een woning in de nabijheid van de Margrietlaan 23 past binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Een financiële compensatie voor eventuele gezondheidsschade als gevolg van voorliggend plan valt zowel buiten de procedure van het wijzigingsplan als de procedure voor een tegemoetkoming in planschade omdat dit geen ruimtelijke relevantie heeft.

Conclusie

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