

## ***Nota Zienswijzen wijzigingsplan "Buitenhuisweg I"***

Het college van Barneveld heeft het wijzigingsplan "Buitenhuisweg I" (nr. 1673) in voorbereiding. Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van één extra nieuwe woning in het kader van functieverandering. Waarbij als compensatie een groot gedeelte van de voormalige agrarische opstallen gesloopt wordt.

Het ontwerp wijzigingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 21 januari tot en met 3 maart 2022. Eenieder 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.	De bewoners/eigenaren van het perceel: Nijkerkerweg 136, 3771 LB, Barneveld	Datum ontvangst: 10 februari 2022 Datum dagtekening: 10 februari 2022 Registratienummer: 1184759
<p><i>a. Zienswijze – Aanleiding/inleiding</i> De indieners van de zienwijze geven aan dat er verschillende zaken op het perceel Buitenhuisweg 6, mogelijk illegaal, anders zijn ingericht en worden gebruikt dan op de tekening is voorgesteld. Daarbij gaat het onder andere over de mantelzorgwoning, het kippenhok (nummer 3 op de tekening) en de stal (nr. 5).</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Het is correct dat de te slopen opstallen al langere tijd niet meer agrarisch in gebruik zijn en deels tijdelijk zijn verhuurd. Met deze bestemmingsplanwijziging worden deze zaken echter juist opgelost.</p> <p>Het gaat voornamelijk om tijdelijke verhuur die binnen afzienbare tijd stopt waarna de desbetreffende gebouwen, bijgebouwen worden zoals in de bestemmingsplanwijziging beoogd. Enkele zaken blijven in hun huidige vorm bestaan bijvoorbeeld de werkschuur.</p> <p>Voor de berekening van de sloopmetercompensatie worden alleen legale meters meegenomen.</p> <p><i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.</i></p> <p><i>b. Zienswijze -- Ontsluiting</i> De indieners van de zienswijze geven aan dat zij verwachten dat met de toevoeging van een extra woning op het perceel het aantal verkeersbewegingen behoorlijk zal intensiveren. Dit heeft volgens hen onder andere consequenties voor de veiligheid op het perceel Buitenhuisweg 1.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p>		

De agrarische opstallen die gesloopt worden genereren in zijn algemeenheid meer (vracht)verkeer dan één woonhuis. Naar een woonhuis gaan voornamelijk personenauto's en bij één woning gaat dat om enkele autoritten per dag. Wat betreft de (verkeers)veiligheid verbetert de situatie door de verwijdering van de agrarische bebouwing, aangezien er een afname van zwaar verkeer zal zijn, zowel over het erf van de Buitenhuisweg 1 als bij het afslaan van de Nijkerkerweg.

*Conclusie*

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

*c. Zienswijze – Gebied Esvelderbeekzone en Gebied Esvelderbeekzone (2)*

De indieners van de zienswijze geven aan dat er nog geen definitieve visie/bestemmingsplan is vastgesteld voor de resterende Esvelderbeekzone. Mogelijk is dit plan later een ruimtelijke belemmering voor de kwalitatieve inrichting van dit gebied. Aangezien nu nog geen ruimtelijke kaders zijn vastgesteld, kan onvoldoende worden getoetst of de voorgestelde ontwikkeling passend is. Er wordt tevens geopperd om de woning mogelijk kwalitatief hoogstaander in te passen door landgoed ontwikkeling op te nemen in de herinrichting van het gebied. Daarnaast zijn in het visiedocument Esvelderbeekzone verschillende afstanden genoemd, zo is (her)bouw binnen 35 meter vanuit de waterloop van de Esvelderbeek niet gewenst/verboden.

*Gemeentelijke reactie*

De volgende zinsnede komt uit de Gebiedsvisie Esvelderbeekzone: *“Voor wat betreft verandering in bebouwing komen die vooral voort uit de reeds bestaande mogelijkheden van het functiewijzigingsbeleid.”* Dat functiewijzigingsbeleid ligt verankerd in het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” middels de wijzigingsbevoegdheid, waar bij dit plan gebruik van wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de Gebiedsvisie Esvelderbeekzone. Daarnaast ontstaat ruimtelijke kwaliteitsverbetering door het toevoegen van extra groen en de vermindering van de hoeveelheid bebouwing. Van toetsing aan de totale inrichting van het gebied kan geen sprake zijn, doordat de ontwikkeling zich volledig afspeelt binnen het huidige bestemmingsvlak ‘Wonen’. Daardoor is landgoed ontwikkeling ook niet aan de orde. De (her)bouw van de nieuwe woning ligt overigens buiten de 35 meter van de waterloop van de Esvelderbeek.

*Conclusie*

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

*d. Zienswijze – Onrechtmatig gebruik van erfdiensbaarheid*

De indieners van de zienswijze geven aan dat de erfdiensbaarheid voorziet in verkeer van en naar de burgerwoning Buitenhuisweg 6/6bis. De erfdiensbaarheid voorziet volgens hen niet in de toename van woningen ter plaatse en maakt in principe een uitbreiding van het aantal woningen op private gronden niet mogelijk. Extra voertuigbewegingen hebben onwenselijke gevolgen voor het agrarische bedrijf in het kader van hygiëne, het woongenot van de bewoners en de veiligheid van de kinderen.

*Gemeentelijke reactie*

In 1991 is een kruiselingse erfdiensbaarheid gevestigd tussen de beide percelen. Daarin is onder meer afgesproken dat de aangelegde weg, van 4.50 meter breed, door beide partijen gebruikt mag worden richting de brug over de Esvelderbeek. Eveneens staat daarin dat de bewoners van de Buitenhuisweg 6 het recht hebben om vanuit hun eigen perceel over de Buitenhuisweg te komen en gaan van en naar de Nijkerkerweg. Sub 5 uit de gevestigde kruiselingse erfdiensbaarheid is daarbij van belang. Daarin wordt het volgende gesteld: *“De onder 1, 2, en 3 vermelde erfdiensbaarheden zullen niet worden geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of wijziging van de bestemming van desbetreffende heersend erf.”* Dat betekent dat bebouwing, meerdere bebouwing of wijziging van de

bestemming van de percelen (van de initiatiefnemers of de indieners van de zienswijze) geen verzwaring van de geldende erfdienstbaarheden zullen opleveren. Derhalve is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die in de weg staat van het vaststellen van het wijzigingsplan.

*Conclusie*

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

*e. Zienswijze – Geur en stankoverlast*

De indieners van de zienswijze stellen dat de nieuwe burgerwoning op een tiental meters van de erfgrans, waar het koeienpad loopt, ligt. Op dat pad ontstaat geuroverlast, zand- en stofverstuivingen en vliegenplagen. Men verwacht dat de bewoners hier over zullen gaan klagen en dat zij hierdoor in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

*Gemeentelijke reactie*

Vanuit milieuzonering wordt er gekeken naar emissies en geur vanuit stallen (dierenverblijven) van de inrichting. De jurisprudentie is hier eenduidig in, een weiland bij een melkrundveehouderij is geen onderdeel van de inrichting. Een weiland is evenmin een dierenverblijf tenzij er bijvoorbeeld geen overdekte ruimte of stal aanwezig is maar daar is hier geen sprake van. Daarom is er getoetst aan de vereiste afstanden voor geur vanuit de milieuwetgeving vanuit het dierenverblijf en daar wordt aan voldaan. De bedrijfsvoering wordt niet beperkt.

*Conclusie*

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

*f. Zienswijze – Geluidsoverlast*

De indieners van de zienswijze stellen dat in het akoestisch onderzoek is gerekend met de geluidsdruk van de spoorbaan. Maar er is geen paragraaf te vinden over het industriegeluid, de geluidsdruk van de veestapel en het geluid van landbouwvoertuigen.

*Gemeentelijke reactie*

Alle bedrijven liggen buiten de geldende afstandseis van 100 meter voor geluid, daarom is geen onderzoek naar industriegeluid uitgevoerd. Voor het houden van rundvee is voor geluid een richtafstand van 30 meter geldig tot de geluidsgevoelige bestemming. Bij een verhoogd achtergrondniveau, zoals hier aan de orde is vanwege het spoor, kan deze afstand nog verkleind worden tot 10 meter. Aan deze afstanden tot aan het betreffende melkveebedrijf kan ruimschoots worden voldaan. Daarom is er geen onderzoek naar geluid voor het melkveebedrijf uitgevoerd.

*Conclusie*

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

*g. Zienswijze – Aanplanting*

De indieners van de zienswijze stellen dat er erfdienstbaarheid bestaat op de strook richting de beekbrug. Op die strook is, in het inrichtingsplan, beplanting voorgesteld bij de insteek van de sloot. Dit is wat hen betreft bezwaarlijk en niet toegestaan omdat landbouwverkeer ongehinderd gerechtigd is de weg te gebruiken voor transporten over de volledige breedte en hoogte van de weg. Bovendien moet de sloot vanaf twee kanten schoon gemaakt kunnen worden. Beplanting aan de andere zijde van deze weg moet om dezelfde reden ook minimaal de wettelijke afstand uit de afrastering blijven. Ditzelfde geldt ook voor beplanting langs het koeienpad, parallel aan de beek.

*Gemeentelijke reactie*

Het is correct dat er sprake is van erfdiensbaarheid van de weg richting de beekbrug aan de oostkant van perceel kadastraal bekend gemeente Voorthuizen sectie H nummer 2193. Daar dient rekening mee te worden gehouden wat betreft de beplanting ter hoogte van de insteek van de sloot. De smalle strook tussen de woning en de Esvelderbeek moet geheel vrijgehouden worden. Bomen moeten twee meter van de erfgrens af, gerekend vanaf het midden van de stam, geplant worden. Heesters en heggen moeten minimaal 50 centimeter van de erfgrens verwijderd zijn. Dit wordt aangepast in het erfinrichting-/beplantingsplan en ook in de bijlage bij de voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan.

*Conclusie*

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

*h. Zienswijze – Stikstof*

De indieners van de zienswijze achten het verwerpelijk en menen dat de rechtsongelijkheid in het geding is, als wij als gemeente het niet noodzakelijk achten om onderzoek te doen naar de stikstofdepositie omdat deze nihil zou zijn. Bovendien geeft een uitspraak van de Raad van State aan dat vooruitlopend op een (ontwerp)bestemmingsplan toetsing moet plaatsvinden op de gevolgen voor Natura 2000 gebieden.

*Gemeentelijke reactie*

In Barneveld zijn bestuurlijke afspraken gemaakt om voor één woning verder dan 100 meter van Natura 2000 gebied geen AERIUS-berekening te vragen. De aanleg/bouwfase zijn inmiddels vergunningsvrij wat betreft stikstof. De stikstofuitstoot van één woning bestaat bij gasloze nieuwe woningen hoofdzakelijk uit verkeer. Inmiddels is onze ervaring dat één woning op meer dan vijf kilometer van een Natura 2000 gebied echt geen effect heeft. Om echter alle twijfel weg te nemen, heeft de initiatiefnemer een AERIUS berekening uit laten voren. Hieruit blijkt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

*Conclusie*

*De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting bij het wijzigingsplan aan te passen.*

*i. Zienswijze – Burgerparticipatie*

De indieners van de zienswijze geven aan dat behoudens een korte telefonische aankondiging, dat een verzoek bij uw college is ingediend, de verzoekers geen of nauwelijks voorbereidend overleg over de casus met hen als belanghebbende hebben gevoerd. Het traject is wat hen betreft onvoldoende voorbereid. Met name over de private kwesties had het nodige voorafgaand geregeld moeten worden.

*Gemeentelijke reactie*

Hoewel wettelijk nog niet verplicht, adviseren wij initiatiefnemers om, voorafgaand aan de gemeentelijke publicatie, met burenen en/of andere belanghebbenden overleg aan te gaan en hen te informeren over het plan. Dit kan ook bijdragen aan een meer soepel verloop van de te volgen procedure.

De initiatiefnemer heeft bij ons aangegeven dat in het kader van buurtdialog de burenen, tot tweemaal toe, zijn geïnformeerd door de initiatiefnemers. Daarbij is aangegeven dat de definitieve stukken vrij en onafhankelijk te raadplegen zijn via ruimtelijke plannen. Op die manier kon geen twijfel bestaan over de voorgenomen plannen. De erfdiensbaarheden liggen vast en er is dan ook geen sprake van evidente privaatrechtelijke beperkingen.

*Conclusie*

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