



gemeente
Barneveld

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “De Lanen-Oost”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “De Lanen-Oost” (nr. 1676) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw gedeelte van woonwijk De Burgt aan de zuidzijde van de kern Barneveld met de bijbehorende ontsluitingswegen. Het is de bedoeling om daar circa 226 woningen te bouwen. Het plangebied De Lanen-Oost wordt begrensd door de Burgemeester Aschofflaan, Burgemeester van Diepeningenlaan, de Scherpenzeelseweg en de nieuwe Gamma. De Lanen-Oost is een uitwerking van het geactualiseerde stedenbouwkundig plan De Burgt.

Het ontwerp-bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 7 april tot en met 18 mei 2023. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingekomen in de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De bewoners/eigenaars van de percelen: [REDACTED] NAW-gegevens niet openbaar	Datum ontvangst: 17 mei 2023 Datum dagtekening: 16 mei 2023 Registratienummer: 1214731
<p><i>a. Zienswijze</i> Betrokkenen geven geen toestemming om de zienswijze openbaar te maken mede om privacy redenen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Op grond van de Wet open overheid (Woo) laten wij het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) zwaarder wegen dan het belang van openbaarmaking van de bewuste persoonsgegevens.</p> <p>Wij constateren dat de zienswijze alleen is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en niet tegen andere voorgenomen besluiten ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied “De Lanen-Oost”, zoals het ambtshalve besluit inzake het vaststellen van hogere waarden in de zin van de Wet geluidhinder.</p> <p><i>b. Zienswijze</i> Bezwaar tegen de hoogte en de afstand van het nieuw te bouwen appartementencomplex. In vergelijkbare situaties is de afstand circa 70 meter en de hoogte maximaal 10 tot 12 meter. Het door het college aangehaalde appartementencomplex is geen geschikte referentie.</p>		

De hoogtemaat van 14 meter is niet noodzakelijk om installaties op het dak aan het zicht te onttrekken. De installaties kunnen eenvoudig op een andere plaats bijvoorbeeld in de kelder worden geplaatst.

Gemeentelijke reactie

Zoals in ons antwoord onder punt 1a op paginanummer 2 van de Nota Inspraak en overleg bestemmingsplan “De Lanen-Oost” (bijlage 27 van de toelichting bij het bestemmingsplan) al is uiteengezet, is de maximum bouwhoogte van 14 meter van het nieuwe appartementengebouw passend in woonwijk De Burgt. De afstand van 60 meter tussen de bestaande woningen van betrokkenen en het nieuwe appartementengebouw is niet abnormaal noch onredelijk klein in vergelijking met situaties elders in de kern Barneveld. Kortheidshalve zij verwezen naar de genoemde passage uit de inspraaknota.

Het volgende dient ter nadere onderbouwing:

Met de KaartViewer van gemeente Barneveld heeft onze Specialist (GEO-) Informatievoorziening uitgebreid onderzoek gedaan naar de afstanden tussen appartementsgebouwen en omliggende grondgebonden woningen. Naar aanleiding van de zienswijze is daarbij uitgefilterd welke appartementsgebouwen later zijn gebouwd dan bestaande woningen in de omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat de gemiddelde afstand 32,4 meter bedraagt. De afstand die in het voorliggende geval is aangehouden is dus juist relatief groot.

Hoewel de in het ontwerpbestemmingsplan voorgenomen bouwhoogte van het appartementengebouw passend is in de woonwijk, is de maximum bouwhoogte in de vast te stellen versie van het bestemmingsplan voor circa 90% van het gebouw toch verlaagd van 14 naar 13 meter. Dat is een gedeeltelijke tegemoetkoming aan de zienswijze van omwonenden die de aanvankelijk geplande hoogte van het gebouw te fors vinden. Bij de uitwerking van het bouwplan door de projectontwikkelaar is gebleken dat het appartementengebouw lager uitvalt en dat de marge in de maatvoering van de ontwerpverbeelding niet meer nodig is. Slechts bij twee, qua oppervlakte geringe accenten op het gebouw is de maximum bouwhoogte van 14 meter gehandhaafd. Daar krijgt het appartementengebouw een hoogte van 13,5 meter, waarvan 0,5 meter bestaat uit de dakrand, die is bedoeld om installaties aan het zicht te onttrekken ten behoeve van omwonenden. Bij de maatvoering in het bestemmingsplan hanteren wij echter standaard hele meters. Vandaar dat bij de genoemde accenten de maximum bouwhoogte op de verbeelding van het bestemmingsplan 14 meter blijft en niet is verlaagd tot de feitelijke hoogte van 13,5 meter.

Wat betreft de installaties, waarvan in de zienswijze in twijfel is getrokken of deze op het dak moeten komen, is in het bouwplan een aanpassing gedaan. De buitenunits van de luchtwater-warmtepompen zijn geschrapt uit het bouwplan. Deze units komen niet meer op het dak, waardoor de hoogte van het gebouw wat kon worden verlaagd. In plaats daarvan zal het appartementengebouw worden verwarmd door middel van bodemwarmtepompen. Het gebouw zal echter ook moeten ventileren en de ventilatiekanalen die komen nu eenmaal uit op het platte dak. Verder komen er zonnepanelen op het dak. Anders dan betrokkenen veronderstellen is het dus niet mogelijk om alle installaties te plaatsen ‘in een kelder of een andere plaats in het gebouw’ met als gevolg dat bouwhoogte kan worden teruggebracht naar 12 meter. Gelet op de normen uit het huidige Bouwbesluit 2012 is het overigens niet maakbaar om bij een gebouw met vier bouwlagen de bouwhoogte te beperken tot 12 meter.

Wij concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied “De Lanen-Oost” past in woonwijk De Burgt. De argumenten uit de zienswijze over de maximum bouwhoogte en de afstand tussen bestaande woningen en het nieuwe appartementengebouw zijn in het voorgaande gemotiveerd weerlegd en geven geen aanleiding tot nadere aanpassingen van het bestemmingsplan.

c. Zienswijze

Het zou duidelijker moeten zijn dat de woningen aan de Willemarslaan behoren bij deelplan "De Lanen-West". Daarom zou de scheidende beukenhaag doorgetrokken moeten worden. Die beukenhaag zou de zorgen over privacy, verkeersgeluiden en verkeersveiligheid enigszins kunnen compenseren.

Gemeentelijke reactie

De gronden waar de beukenhaag zou moeten komen volgens de indieners van de zienswijze, maken deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie E, nummer 5141, en liggen buiten de grenzen van het plangebied "De Lanen-Oost". De bestaande beukenhaag parallel aan de Burgemeester Labreelaan is te zien op de onderstaande foto.



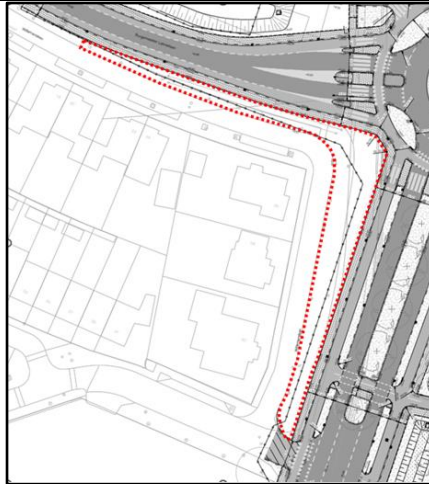
Beeld KaartViewer



Cycloramafoto d.d. 12 augustus 2022

Wij zijn bereid om de door betrokkenen gevraagde nieuwe beukenhaag aan te (laten) planten in de groenstrook tussen de Willemarslaan en de Burgemeester Aschofflaan, omdat dit volgens hen gevreesde gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wegneemt dan wel dempt. De beukenhaag is in overeenstemming met de bestemming 'Verkeer' die in het bestemmingsplan "De Burgt – Veller e.o." (2013) is toegekend aan de bewuste gronden. In artikel 15.1 onder sub c van dit bestemmingsplan is namelijk bepaald dat daar groenvoorzieningen zijn toegelaten. De landschapsontwerper van gemeente Barneveld heeft positief geadviseerd over het eventuele 'doortrekken' van de bestaande beukenhaag. Dit zou passen bij de hagenstructuur die al aanwezig is in de omgeving van de nabij gevestigde Intratuin aan Burgemeester Aschofflaan 1 in Barneveld.

Vanuit verkeerskundig oogpunt is er geen beletsel tegen de nieuwe beukenhaag. Er moet wel een nieuwe voetgangersdoorsteek komen tussen de Willemarslaan en de nieuwe rotonde met zebrapad. De exacte invulling van de groenstrook, die in de onderstaande afbeelding is aangeduid met een rode stippellijn, zal gemeente Barneveld afstemmen met de direct aanwonenden.



Groenstrook bij nieuwe rotonde
Burgemeester Labreelaan – Burgemeester Aschofflaan

d. Zienswijze

De voorkeur gaat uit naar een 30km-zone, gezien de veiligheid.

Gemeentelijke reactie

De Burgemeester Aschofflaan is en wordt één van de ontsluitingswegen van woonwijk De Burgt. Vanwege deze verkeersfunctie is het onwenselijk om daar een maximumsnelheid van 30 km/uur in te stellen. De weg wordt tussen de bestaande rotonde op de Scherpenzeelseweg en nieuwe rotonde op de Burgemeester Labreelaan veilig ingericht: door middel van vrijliggende fietspaden, voetpaden en een middenberm tussen de rijbanen voor de auto. Hierdoor wordt ook het oversteken veiliger en makkelijker.

e. Zienswijze

Graag de toezegging dat de nieuwe bomen die zijn ingetekend bij de Burgemeester Aschofflaan en voor het appartementencomplex relatief groot zijn.

Gemeentelijke reactie

Bij het planten hebben de nieuwe bomen, die komen bij het appartementengebouw, een stamomtrek van 18-20 centimeter (gemeten op een hoogte van 1 meter). De hoogte van de bomen is dan tussen 4,75 – 5,50 meter. Als de bomen volgroeit zijn, dan bedraagt de hoogte tussen 15 – 20 meter.

Langs hoofdwegen, zoals de Burgemeester Aschofflaan, op openbare gronden hanteert gemeente Barneveld een grotere aanplantmaat. De nieuwe bomen die daar komen, zullen bij de aanplant een stamomtrek tussen 20 – 25 centimeter hebben (gemeten op een hoogte van 1 meter).

Er is sprake van een stevige groenstructuur.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen:

- De maximum bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw is verlaagd.
- De groenstructuur (ook buiten het plangebied) wordt verstevigd.