

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Burgthoven III”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Burgthoven III” (nr. 1535) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in maximaal 18 grondgebonden woningen in deelgebied “Burgthoven III” van woonwijk De Burgt aan de zuidzijde van de kern Barneveld.

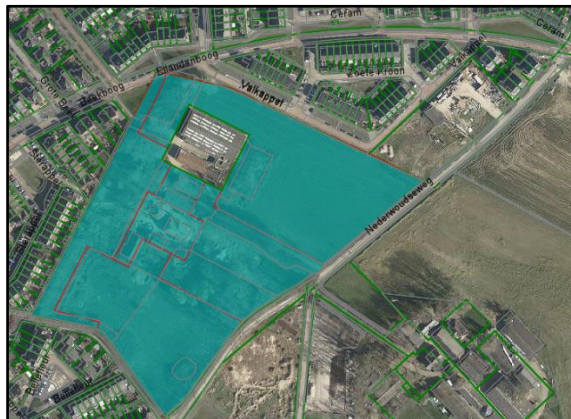
Het ontwerp-bestemmingsplan, de ontwerp-vergunning voor 18 woningen (kenmerk 2019W2535), en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 28 februari tot en met 9 april 2020. De gemeentelijke coördinatieregeling is toegepast.

Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over de ontwerpbesluiten naar voren te brengen. Er is één zienswijze naar voren gebracht in de inzageperiode.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	GRXX Management BV T.a.v. de heer G. van der Vlies Riesenberg 100 3825 DB AMERSFOORT	Datum ontvangst: 7 april 2020 Datum dagtekening: 4 april 2020 Registratienummer: 1137133
<i>a. Zienswijze</i> De zienswijze is naar voren gebracht namens de eigenaren van de percelen Nederwoudseweg 25 (nummers E6376, E6377, E6378, E4182, E4183, E4185). Voor deze locatie is een principeverzoek gedaan tot herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van 100 à 120 woningen. Tot op heden is van de gemeente geen schriftelijke reactie ontvangen. <i>Gemeentelijke reactie</i> Boven de zienswijze is als onderwerp genoemd: ‘zienswijze ontwerpbestemmingsplan Burgthoven III’. In de eerste alinea van de zienswijze is vervolgens vermeld dat deze is gericht tegen het ontwerp van bestemmingsplan “Burgthoven III” (NL.IMRO.0203.1535-0001) én tegen de ontwerp-omgevingsvergunning (kenmerk 2019W2535). De zienswijze bevat echter geen argumenten die betrekking hebben op de ontwerp-omgevingsvergunning. Het woord ‘vergunning’ komt in het vervolg van de zienswijze niet meer voor. De inhoud gaat over het ontwerp-bestemmingsplan. Wij stellen dan ook vast dat de zienswijze welbeschouwd is gericht tegen slechts één van de gecoördineerde (ontwerp-)besluiten. De zienswijze is naar voren gebracht namens twee natuurlijke personen en een rechtspersoon, die gezamenlijk een zestal percelen in eigendom hebben. Op de bewuste percelen willen betrokkenen 100 à 120 woningen oprichten. Volgens kadastrale informatie is echter één van de in de zienswijze opgesomde percelen, te weten het perceel, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie E, nummer 6376 niet in eigendom van betrokkenen. Op 30 april 2020 heeft de heer Van der Vlies van GRXX Management BV desgevraagd telefonisch bevestigd dat een verschrijving is geslopen in de zienswijze; in plaats van het perceel BNV E 6376 was bedoeld het perceel, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie E, nummer 6379.		

De percelen van betrokkenen zijn op de onderstaande afbeelding blauw gemarkeerd. Het plangebied “Burghoven III” is gelegen ten noordoosten van de gemarkeerde percelen.



Luchtfoto 2020 met kadastrale ondergrond

In het bestemmingsplan “De Burgt-Veller e.o.” (2013, NL.IMRO.0203.1014-0003) is aan de gronden van het perceel Nederwoudseweg 25 (BNV E 6379) de bestemming ‘Wonen – 1’ (artikel 17) toegekend. De gronden zijn bestemd voor een grondgebonden woning. Op de gronden van de overige percelen (BNV E, nrs. 4182, 4183, 4185, 6377, 6378) rust de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3) – zonder bouwvlak.

In de “Structuurvisie Kernen Barneveld 2022” heeft de raad van gemeente Barneveld het plangebied “Burghoven III” aangewezen als ‘woongebied in voorbereiding’. Hetzelfde geldt voor de percelen van betrokkenen. In de zienswijze staat abusievelijk dat die percelen in de structuurvisie ook zijn aangeduid als ‘zoekgebied voorzieningen – korte termijn’. Dat is echter niet aan de orde.

Op 9 januari 2018 ontving het college van Barneveld van GRXX Management BV een brief (nr. 1066518), inhoudende een ‘principeverzoek tot herziening bestemmingsplan’ met betrekking tot de locatie Nederwoudseweg 25. Als bijlage bij de brief is gevoegd een concept d.d. 20 juli 2017 voor een stedenbouwkundige opzet met beeldkwaliteitsplan voor ‘erf Collins’. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van 100 tot 120 nieuwe woningen. Betrokkenen hebben van gemeente Barneveld inderdaad nog geen schriftelijke reactie gekregen op de brief. Een inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige opzet met oog voor alle relevante omgevingsfactoren heeft nog niet plaatsgevonden. Er is wel gecommuniceerd over de plannen van betrokkenen. Zoals in de zienswijze terecht is opgemerkt, is door vertegenwoordigers van gemeente Barneveld, waaronder wethouder A. de Kruijf, aan de betrokkenen meermalen gemeld dat zij eerst met de eigenaresse van het perceel, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie E, nummer 3379 – de locatie van de voormalige manage, te weten de vennootschap Van de Mheen Planontwikkeling B.V., overeenstemming dient te bereiken over de voorgenomen ontwikkeling van haar gebied, want dat perceel ligt daar middenin.

Voor zover bekend hebben de partijen nog geen overeenstemming. Evenmin is er overeenstemming over de door betrokkenen aan CV De Burgt te betalen exploitatiebijdrage voor de ontwikkeling van woonwijk De Burgt. Onder deze omstandigheden is het concept van de stedenbouwkundige opzet niet rijp voor nadere beoordeling. Overigens is in deze voorbereidingsprocedure het ontwerp-bestemmingsplan “Burghoven III” aan de orde, en gaat het nu niet om de haalbaarheid van het concept-plan voor ‘erf Collins’.

b. Zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan is ten onrechte niet afgestemd op de plannen op de genoemde percelen en in strijd is met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Er moet eerst een samenhangend en integraal stedenbouwkundig plan worden vastgesteld alvorens de deelplannen in procedure te brengen.

Gemeentelijke reactie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied “Burgthoven III” sluit direct aan op het bestaande plangebied “Burgthoven (2e fase)” (2013, NL.IMRO.0203.1080-0003) en is een logische afronding van het deelgebied Burgthoven in woonwijk De Burgt. In § 3.1 van de toelichting bij het laatstgenoemde bestemmingsplan is gemotiveerd dat de opzet in overeenstemming is met het stedenbouwkundige plan “Barneveld De Burgt” uit 1996. In het plangebied “Burgthoven III” komen er nog zes woningen bij met ontsluiting via de Nederwoudseweg.

Wij zijn van mening dat een actualisering van het stedenbouwkundige plan uit 1996 wenselijk is met het oog op de verdere ontwikkeling van woonwijk De Burgt – na de verwezenlijking van de deelgebieden “Burgthoven III” en “Woudse Erven” (NL.IMRO.0203.1579-0001), gebieden waarvan de voorbereiding al vergevorderd is. Het stedenbouwkundige plan wordt momenteel opnieuw ‘tegen het licht gehouden’. De actualisering heeft ook betrekking op het deelgebied dat door betrokkenen is aangeduid als ‘erf Collins’.

c. Zienswijze

Er ontbreekt een integrale afweging op grond waarvan een gedeelte van de Nederwoudseweg (ter plaatse van Burgthoven III) blijkbaar wel als auto-ontsluitingsweg kan fungeren en de noordzijde (ter plaatse van Nederwoudseweg 25) niet. Neem een ‘verkeersknip op ter plaatse van de uitrit van Nederwoudseweg 25, zodanig dat de Nederwoudseweg autoluw wordt en doorgaan[d] autoverkeer wordt verhinderd’.

Gemeentelijke reactie

De beoogde afwikkeling van het verkeer is beschreven in § 5.15 van de toelichting bij het (ontwerp-)bestemmingsplan “Burgthoven III”. Daar staat onder meer het volgende: ‘*De huidige afsluiting voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de Eilandenboog [bij de woning aan Nederwoudseweg 37A] wordt verplaatst naar de zuidelijke plangrens.*’ Het betreft een verplaatsing in zuidelijke richting over een afstand van ongeveer 150 meter. Op dit weggedeelte van de Nederwoudseweg is autoverkeer dan toegestaan. Het verkeer gaat in noordelijke richting of via het plangebied “Woudse Erven”. Dit zal bijdragen aan het verminderen van de hoeveelheid autoverkeer op het zuidelijke gedeelte van de Nederwoudseweg. Verkeer van en naar de nieuwe woningen zal slechts een beperkt gedeelte over de Nederwoudseweg hoeven te rijden (waarbij dit gedeelte van de Nederwoudseweg ingericht wordt als erftoegangsweg met gemengd gebruik).

Bij de verdere ontwikkeling van het gebied ten zuiden van “Burgthoven III” blijft het uitgangspunt om hier een hoofdfietsroute te maken zonder autoverkeer. Dit wordt ook vastgelegd in het geactualiseerde stedenbouwkundige plan dat wij in onze reactie onder punt 1b hebben genoemd. De ontsluiting van het ‘erf Collins’ zal moeten plaatsvinden via de Beekboog dan wel via een nog te bepalen route naar het zuiden. Het voorgaande is niet in tegenspraak met hetgeen hierover in het verleden is gedeeld met betrokkenen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan dan wel de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen.