

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Koudhoornseweg III

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Koudhoornseweg III” (nr. 1689) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024. 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. Op 25 januari 2024 is op de zienswijze nog een aanvulling binnengekomen.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	Namens de bewoner/eigenaar van het perceel: Koudhoornseweg 22. Ingediend door mw. F. Wuijts MSc	Datum ontvangst: 17 januari 2024 Datum dagtekening: 16 januari 2024 Registratienummer: 1165710
<i>a. Zienswijze - Privacy en verlies van het woongenot</i> Door toevoeging van de woning neemt de privacy en het woongenot af omdat er aan weerszijden van de woning bouwplannen zijn. De privacy wordt aangetast door de verwachte situering van de woning ten opzichte van de ramen in de bestaande woning aan de westzijde, waaronder de badkamer. Er was niet voorzien dat de aangrenzende percelen bebouwd zouden gaan worden. Verzocht wordt niet aan de voorgenomen bestemmingswijziging mee te werken. <i>Gemeentelijke reactie</i> Er is begrip voor het standpunt dat er sprake is van verandering in het huidige woongenot en de privacybeleving nu er voor weerszijden van de woning aan de Koudhoornseweg 22 plannen ter inzage zijn gelegd voor de bouw van woningen. In de gemeente Barneveld is er echter een grote behoefte aan woningen. Dit geldt ook voor de kern Garderen. Vanwege de ligging van de kern Garderen, omsloten door de Veluwe, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van het dorp zeer beperkt. Nieuwe woningen moeten daarom vooral gezocht worden op inbreidingslocaties die ruimtelijk passend zouden kunnen zijn en niet op uitbreidingslocaties buiten de bestaande bebouwde kom. De voorkeur voor inbreidingslocaties ten opzichte van uitbreidingslocaties is ook opgenomen in de gemeentelijke visie. Het perceel tussen nummers 18 en 22 betreft een dergelijke inbreidingslocatie waarbij het toevoegen van woningen stedenbouwkundig passend is in het bebouwingslint van zowel de Koudhoornseweg als de nabijgelegen straten binnen de bebouwde kom van Garderen. In de visie “Kompas naar 2015” (de op 15 april 2003 vastgestelde structuurvisie) is het gebied tussen de Koudhoornseweg en de Putterweg aangewezen als gebied dat geschikt is voor verdichting. Het voorliggende plan past binnen dit uitgangspunt.		

In dit gebied langs de Koudhoornseweg staan vrijstaande en geschakelde woningen. Daartussen komen braakliggende terreinen voor, met de oorspronkelijke agrarische bestemming, waar soms hobbymatig dieren worden gehouden of die begroeid zijn. Deze kavels liggen binnen de bebouwde kom en zijn in particulier eigendom. Vanwege de ruimte op de kavels en de stedenbouwkundige beoordeling, bieden deze locaties de mogelijkheid, passend in de omgeving, te benutten voor woningbouw. Daarnaast is hiermee al rekening gehouden met de uitgifte van de huisnummering. In de bestaande situatie zijn er nummers niet uitgegeven die voor de op te vullen kavels benut kunnen worden.

De beoogde woning binnen het plan "Koudhoornseweg III" woning komt ten goede aan de vraag naar woningen en bieden doorstroombmogelijkheden in Garderen. Dit neemt niet weg dat deze verdichting voor de huidige bewoner van nummer 22 effect heeft op het woongenot en de privacybeleving. Dit gebeurt echter niet op dermate grote schaal dat dit plan ruimtelijk onacceptabel is.

Conclusie

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

b. Zienswijze - Bouwhoogte

Vanwege de planologische bouw mogelijkheden die het toekomstige bestemmingsplan voor het perceel biedt, wordt verwacht dat de bestaande woning, Koudhoornseweg 22, in het niet zal vallen ten opzichte van de nieuwbouw. De reden hiervoor is andere maatvoering waardoor er meer schaduwwerking in onder andere tuin zal plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

De opgenomen bouw hoogten (nok- en goothoogte) is de gebruikelijke maatvoering die in de gemeente Barneveld in de bestemmingsplannen voor woningen in de kern wordt gehanteerd. Dat bestaande bebouwing soms lager is dan nu is toegestaan, komt door de in het verleden geldende maatvoering of door de in de bouwaanvraag gemaakte keuze om lager te bouwen dan was toegestaan.

Van belang is de situering van de voorgevelrooilijn van de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woning. Deze ligt achter de bestaande voorgevelrooilijn van de bestaande woning aan Koudhoornseweg 22. Verder lopen de nokrichtingen parallel aan elkaar. Hiervoor is gekozen om de schaduweffecten op aangrenzende percelen zo klein mogelijk te houden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze - De voorgevelrooilijn is te dicht bij de Koudhoornseweg

De indiener van de zienswijze is van mening dat der voorgevel van de nieuwe woning te dicht bij de Koudhoornseweg komt te staan, waardoor het vrije uitzicht belemmerd wordt.

Gemeentelijke reactie

Bij de stedenbouwkundige beoordeling is gekeken naar de huidige situatie. Daaruit is gebleken dat de voorgevels op verschillende afstanden staan ten opzichte van de Koudhoornseweg. Met de situering van de beoogde woning is rekening gehouden met Koudhoornseweg 22 door deze achter de voorgevelrooilijn van Koudhoornseweg 22 te plaatsen. Door de nokrichting haaks op de weg te plaatsen wordt invulling gegeven het beperken van de schaduwwerking. Het bouwvlak van de beoogde woning is daarom niet in het midden van het perceel getekend, waardoor een grotere afstand tussen de twee woningen aanwezig is dan de woning aan de linkerzijde. Hierdoor blijft nog een ruim zicht veld open. Ook het onder f genoemde zal positief van invloed zijn op het behoud van het zichtveld.

Conclusie

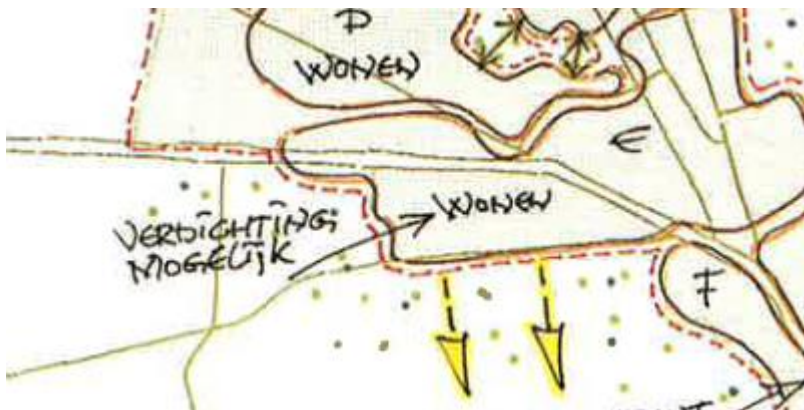
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Zienswijze - Karakter van de woonomgeving

Met het toevoegen van deze woning en de woningen die planologisch met de in dezelfde periode ter inzage gelegde plannen mogelijk worden gemaakt, verandert de landelijke omgeving in een stedelijke omgeving.

Gemeentelijke reactie

Met het bebouwen van de open plekken tussen de bestaande bebouwing komt er met de voorgestelde bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt meer eenheid in het straatbeeld. Daarnaast is in het gemeentelijke beleid opgenomen dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Al in de structuurvisie "Kompas naar 2015" (vastgesteld door de raad 15 april 2003) is dit deel van Garderen is aangewezen voor inbreidingmogelijkheden ten behoeve van de woningbouw. (Zie onderstaande afbeelding.)



De Koudhoornseweg wordt aangemerkt als overgang tussen het bebouwde gebied en het ten zuiden daarvan gelegen landelijke gebied. De woning aan Koudhoornseweg 22 maakt hiermee onderdeel uit van het bebouwde gebied.

Conclusie

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

e. Zienswijze – Onveilige verkeerssituatie Koudhoornseweg

De indiener van de zienswijze is van mening dat er met het toevoegen van een extra woning een onveilige verkeerssituatie ontstaat aan de Koudhoornseweg.

Gemeentelijke reactie

De toename van de verkeersbewegingen is vanuit verkeersoogpunt acceptabel. Om te voorkomen dat de doorstroom gehinderd wordt moet het parkeren op eigen terrein plaatsvinden.

Conclusie

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

f. Zienswijze – Riool en werkzaamheden

Aangegeven wordt dat bestaande riolering onder het perceel loopt waarmee in de planvorming geen rekening is gehouden. De riolering loopt van noord naar zuid variërend op 1 – 2 meter van de perceelsgrens met Koudhoornseweg 22. Daarnaast loopt de riolering vanaf Koudhoornseweg 28 schuin door de voortuin en over het perceel van het plangebied.

Gemeentelijke reactie

Uit onderstaande afbeelding blijkt dat het opgenomen bouwvlak voor de beoogde woning geen belemmering vormt voor de bestaande riolering. Dat neemt niet weg dat ter bescherming van de aanwezige riolering voorkomen moet worden dat daarbovenop gebouwd kan worden. Ter bescherming van de riolering en ter voorkoming van de bouw van gebouwen wordt daarvoor over de lengte van noord naar zuid, aan de oostzijde van het plangebied, aan een strook van 2,5 meter breed de bestemming 'Tuin' opgenomen. De bestemming 'Tuin' komt voor een deel in de plaats van de bestemming 'Wonen' en sluit aan op de bestemming 'Tuin' zoals deze aan de voorzijde van de beoogde woning is opgenomen. Op onderstaande afbeelding is de riolering (paarse lijn met rode stippen) ten opzichte van de beoogde nieuwe woning (midden) weergegeven.



Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door aan de oostzijde van het perceel een strook van 2,5 meter breed met de bestemming 'Tuin' op te nemen.

g. Zienswijze – Erfgrens

Deze zienswijze gaat in op de bestaande perceelsgrens en de verwachting dat bestaande erfgrensafbakening niet in stand gaat blijven. Bestaande groenvoorzieningen zijn niet adequaat onderhouden, ondanks verzoeken daartoe. Daarnaast staan in de bestaande situatie enkele bomen dicht op de perceelsgrens dan toegestaan. Opgeroepen wordt dat overleg met toekomstige bewoners mogelijk moet zijn voor de aanpassing van de erfgrensafbakening en groenaanplant.

Gemeentelijke reactie

De aandachtspunten die hier genoemd worden, zijn niet direct terug te herleiden naar wat geregeld is in de regels en/of op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor de erfafscheiding geldt een in het bestemmingsplan opgenomen hoogte waar toekomstige bewoners zich moet houden. Voor de hoogte van groen zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen die over de hoogte gaan. Wel geldt een afstand tot de perceelsgrens zoals in het Burgerlijk wetboek is opgenomen. Dit staat echter los van voorliggende ruimtelijke procedure.

Conclusie

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

h. Zienswijze - Beschermde soorten

Geconstateerd is dat er onaangekondigd een opruimactie op het perceel heeft plaatsgevonden. Deze actie is uitgevoerd voordat ecologisch onderzoek heeft kunnen plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

Bij planologische procedures moet minimaal een Quickscan worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van flora en/of fauna, als daar aanleiding voor is. Vanwege de geïsoleerde ligging van planlocatie is beoordeeld dat een onderzoek niet uitgevoerd hoefde te worden omdat er geen sprake is van sloop van bebouwing en er geen sprake is van verbindingen met aaneengesloten leefgebieden. Voor het opruimen van het erf is geen ruimtelijke procedure nodig en hiervoor hoeft dan ook geen ecologisch onderzoek aan vooraf te gaan.

Conclusie

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

i. Zienswijze - Parkeren

Opgemerkt wordt dat de huidige eigenaar van het perceel woonachtig is aan de Putterweg (loopt parallel aan de Koudhoornseweg) en het perceel via de Koudhoornseweg benaderd en er parkeert. Voor het voorkomen van parkeerdruk op de Koudhoornseweg wordt opgemerkt dat het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

Gemeentelijke reactie

Voor de nieuwe situatie is geregeld dat bij de toekomstige woning het parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Voor het overige wordt kennis genomen van de gemaakte opmerking.

Conclusie

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

j. Zienswijze - Onevenredige financiële schade

Gesteld wordt dat er onevenredige financiële schade zal optreden door de komst en de beoogde woning en een separaat plan voor twee woningen aan de rechterzijde van de indiener van deze zienswijze. Gevraagd wordt of het mogelijk is om de planschade voor beide plannen met één verzoek te mogen af doen.

Gemeentelijke reactie

Of er sprake is van planschade, kan pas beoordeeld worden nadat de planologische procedure is afgerond. Omdat er sprake is van twee afzonderlijke planologische procedures met daarbij behorend afwegingskader, is het niet mogelijk deze te combineren.

Conclusie

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

k. Zienswijze - Bouwschade en -hinder

Verwacht wordt dat er tijdens het bouwen hinder zal worden ervaren. Verzocht wordt om voorwaarden op te nemen dat tijdens de bouwperiode voorkomen wordt dat er geparkeerd wordt voor de woning van de indiener van de zienswijze. Verder wordt verzocht of er vooraf een bouwkundige beoordeling (nulmeting) van de woning kan plaatsvinden en dat ingrijpende werkzaamheden vooraf gemeld worden.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze betreft niet zo zeer de planologische wijziging die de bouw van de woningen mogelijk maakt. Deze zienswijze heeft daarom geen gevolgen voor het plan. Wel geeft de zienswijze aanleiding om deze bij de initiatiefnemers onder de aandacht te brengen

met als doel over de genoemde aspecten afspraken te maken. Dit zal voorgelegd worden aan de initiatiefnemers. Genoemde aspecten kunnen onderdeel uitmaken van de later te verlenen vergunning voor bouwen.

Conclusie

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

l. Zienswijze - Afwijkingen bestemmingsplan

In verband met voornoemde bestreden punten wordt verzocht het bestemmingsplan niet op deze punten, zoals hoogte bebouwing te mogen wijzigen.

Gemeentelijke reactie

Het is gebruikelijk dat in de bestemmingsplannen een bepaalde flexibiliteit is opgenomen ten aanzien situering van de bebouwing, bouwhoogten, uitbreidingen en gebruik. De aangevraagde woning is primair aangevraagd om te gebruiken voor bewoning. Opgemerkt wordt dat voor de woning Koudhoornseweg 22 dezelfde bouwhoogten gelden als voor de woning in voorliggend plan.

Om de indiener van zienswijze tegemoet te komen wordt de binnenplanse afwijkingsbepaling die in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen, verwijderd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

m. Zienswijze – Aanvulling 26 januari 2024

Deze aanvulling betreffen ondersteunend beeldmateriaal bij de zienswijze onderdeel f.

Gemeentelijke reactie

Zie onderdeel f. waarin inhoudelijk op de zienswijze is ingegaan.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.