

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Jan van der Heydenstraat I

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Jan van der Heydenstraat I” (nr. 1767) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van drie woningen.

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 zijn drie zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.		Datum ontvangst: 22 januari 2024 Datum dagtekening: 22 januari 2024 Registratienummer: zns01
<i>a. Zienswijze</i> Het is een mooi en positief plan, met het oog op de verdwijnende schuur. <i>Gemeentelijke reactie</i> Ook wij zijn van mening dat het een positieve ontwikkeling is dat de bestaande loods verdwijnt en hiervoor in de plaats drie woningen in de prijsklassen sociale koopwoning (laag), sociale koop hoog respectievelijk 'betaalbaar' komen. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>b. Zienswijze</i> Het is jammer dat een groot deel van de privacy verdwijnt. Dit heeft waardevermindering tot gevolg. <i>Gemeentelijke reactie</i> Er is grote behoefte aan nieuwe, betaalbare woningen. De locatie is stedenbouwkundig en ruimtelijk geschikt voor woningbouw. Volgens de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding boven uitbreiding. In een stedelijke omgeving is altijd sprake van enige aantasting van de privacy (en belemmering van uitzicht). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: AbRS) heeft eerder geoordeeld dat de gemeenteraad bij een vaststellingsbesluit mag betrekken dat het om een stedelijke omgeving gaat en dat een woonsituatie die vrij is van enige inkijk in zo'n omgeving niet kan worden gegarandeerd. Zo in de nieuwe situatie al sprake is van een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer (privacy) van betrokkenen, dan achten wij deze tamelijk gering en niet van doorslaggevend belang. Daarbij nemen wij in overweging dat er wordt voldaan aan de regels uit het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). De nieuwe woning is op ruim 4,5 meter van de perceelsgrens van de indiener van de zienswijze gelegen zodat voldaan wordt aan de bepalingen uit artikel 5:50 van het BW. Hierin staat dat tenzij de eigenaar van het naburige		

erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
Er is een plataan aanwezig op de perceelsgrens die ook voor afscherming zorgt.

Een bestemmingsplan legt overigens voor wat betreft het bouwen alleen een bouwvlak en de maximum goot- en bouwhoogte vast, maar geeft geen inzicht in het bouwplan zelf. Initiatiefnemer heeft echter wel een schetsplan ingediend waarop het uiterlijk van de woning is te zien. Dit schetsplan laat zien dat bij de westelijke woning er twee gevelopeningen op de verdieping komen (maar geen dakkapel) gericht op de woning van betrokkene. De initiatiefnemer heeft tot slot een 'verklaring inzake bouwen woningen' opgesteld waarin hij verklaart als ontwikkelaar van de woningen dat er geen voornemen bestaat in het westelijk dakvlak één of meer dakkapellen op te nemen en dat dit ook niet in de bouwaanvraag zal worden meegevoerd, noch vergunningsvrij in het project zal worden uitgevoerd. Een afschrift van deze ondertekende verklaring wordt bij de verkoopakte aan de koper(s) van de meest westelijk gelegen woning toegevoegd ter kennisneming. Hoewel dit een privaatrechtelijke regeling is, geeft dit toch ook enig extra houvast voor de indiener van de zienswijze.

Het maximaal toegestane gebruik op grond van het geldende bestemmingsplan kan overigens ook negatieve invloed hebben op de privacy
Van een zwaarwegende planologische verslechtering is naar onze mening geen sprake.

Of waardedaling van het pand van de indiener van de zienswijze zich zal voordoen, zal moeten blijken uit de beoordeling van een eventuele toekomstige aanvraag om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Een onafhankelijk, deskundig adviesbureau zal de geldende planologische situatie vergelijken met de nieuwe planologische situatie. Indien er sprake is van een planologisch nadelige situatie welke niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven (en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd), komt de vraag aan de orde of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Nadat het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan "Jan van der Heydenstraat I" onherroepelijk is, kan een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro - oud) worden ingediend bij het college. Daarvoor dient gebruik te worden gemaakt van het aanvraagformulier dat via de website van gemeente Barneveld is in te vullen: <https://www.barneveld.nl/melden-en-meedoen/planschade-tegemoetkoming-aanvragen>. Vanzelfsprekend zijn de medewerkers van het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving van gemeente Barneveld desgewenst bereid om te assisteren bij het indienen van een aanvraag.

Het besluit van de raad is onherroepelijk als de beroepstermijn van zes weken na de vaststelling ongebruikt is verstreken of nadat de AbRS op het beroep heeft beslist en de uitspraak strekt tot niet-ontvankelijkverklaring dan wel (gedeeltelijke) ongegrondverklaring van eventuele beroepen.

Conclusie

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

2.	Datum ontvangst: 9 januari 2024 Datum dagtekening: 9 januari 2024 Registratienummer: znwz02
----	---

a. Zienswijze

Vijf parkeerplaatsen zijn te weinig voor drie huishoudens.

Gemeentelijke reactie

Het is onjuist dat het plan voorziet in slechts vijf parkeerplaatsen. Er wordt in het plan voorzien in zeven parkeerplaatsen waarmee aan de Nota Parkeernormen (2020) gemeente Barneveld voldaan wordt.

Wonen	Barneveld Centrum	Barneveld rest kom	Voortuizen Centrum	Voortuizen rest kom	Overige kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers	Eenheid (pp/...)
Koop, huis, vrijstaand	1,9	2,3	1,9	2,4	2,4	2,5	0,3	woning
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,8	2,2	1,8	2,3	2,3	2,3	0,3	woning
Koop, huis, tussen/hoek	1,6	2,0	1,6	2,1	2,1	2,1	0,3	woning
Koop, appartement, duur	1,7	2,1	1,7	2,2	2,2	2,2	0,3	woning
Koop, appartement, midden	1,5	1,9	1,5	2,0	2,0	2,0	0,3	woning
Koop, appartement, goedkoop	1,4	1,7	1,4	1,7	1,7	1,7	0,3	woning
Huur, huis, vrije sector	1,6	2,0	1,6	2,1	2,1	2,1	0,3	woning
Huur, huis, sociale huur	1,4	1,7	1,4	1,7	1,7	1,7	0,3	woning
Huur, appartement, duur	1,5	1,9	1,5	2,0	2,0	2,0	0,3	woning
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5	1,5	0,3	woning
Kamerverhuur, zelfstandig	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2	kamer
Kamerverhuur, niet-zelfstandig	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	kamer
Serviceflat	1,1	1,2	1,1	1,3	1,3	1,3	0,3	woning
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestal grondgebonden)	0,6	0,7	0,6	0,7	0,7	0,7	60%	wooneenheid

Afbeelding tabel 1 Parkeernormen wonen van de Nota Parkeernormen

Verwezen wordt verder naar paragraaf 5.15 Verkeer van de toelichting op het bestemmingsplan.

Conclusie

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

b. Zienswijze

Het groene, vrije en rustige uitzicht verdwijnt.

Gemeentelijke reactie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: AbRS) heeft al meermalen uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Dus het onbetwiste gegeven dat de woonsituatie verandert, maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling. Zoals ook opgemerkt bij de gemeentelijke reactie onder 1a. en 1.b van deze Nota zienswijzen vinden wij het een positieve ontwikkeling dat de bestaande loods verdwijnt en hiervoor in de plaats drie woningen in de prijsklassen sociale koopwoning (laag), sociale koop hoog respectievelijk 'betaalbaar' komen. Hieraan bestaat een grote behoefte.

Conclusie

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

c. Zienswijze

Nu is er geen inkijk van burens.

Gemeentelijke reactie

Zo in de nieuwe situatie al sprake is van een inbreuk op de persoonlijke levenssfeer (privacy) van betrokkenen, dan achten wij deze tamelijk gering en niet van doorslaggevend belang. Daarbij nemen wij in overweging dat de afstand tussen de voorgevel van de nieuwbouw en de voorgevel van de woning van de indiener van de zienswijze 21 meter is. Dit is een redelijke afstand in bebouwde kom.

Vanuit de nieuwe woningen zal er gelet op de afstand en mede gelet op het aan te leggen groen beperkt zicht zijn op de woningen van betrokkenen. De aan te planten bomen in de voortuin hebben een maat van minimaal 3 meter. Het perceel valt binnen de molenbiotoop. Daarom is ook de uiteindelijke hoogte van de aanplant van belang. Gekozen is om bomen te planten die onder de 15 meter blijven. Door deze hoogte zal in de toekomst het zicht vanuit de nieuwe woningen beperkt zijn.

Van een zwaarwegende planologische verslechtering is naar onze mening geen sprake.

Conclusie

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

d. Zienswijze

De waarde van het huis zal dalen.

Gemeentelijke reactie

Of waardedaling van het pand van de indiener van de zienswijze zich zal voordoen, zal moeten blijken uit de beoordeling van een eventuele toekomstige aanvraag om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Een onafhankelijk, deskundig adviesbureau zal de geldende planologische situatie vergelijken met de nieuwe planologische situatie. Indien er sprake is van een planologisch nadelige situatie welke niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven (en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd), komt de vraag aan de orde of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Nadat het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan “Jan van der Heydenstraat I” onherroepelijk is, kan een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro - oud) worden ingediend bij het college. Daarvoor dient gebruik te worden gemaakt van het aanvraagformulier dat via de website van gemeente Barneveld is in te vullen: <https://www.barneveld.nl/melden-en-meedoen/planschade-tegemoetkoming-aanvragen>. Vanzelfsprekend zijn de medewerkers van het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving van gemeente Barneveld desgewenst bereid om te assisteren bij het indienen van een aanvraag.

Het besluit van de raad is onherroepelijk als de beroepstermijn van zes weken na de vaststelling ongebruikt is verstreken of nadat de AbRS op het beroep heeft beslist en de uitspraak strekt tot niet-ontvankelijkverklaring dan wel (gedeeltelijke) ongegrondverklaring van eventuele beroepen.

Conclusie

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

3.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Essenerweg 19 3774 CA KOOTWIJKERBROEK	Datum ontvangst: 24 januari 2024 Datum dagtekening: 24 januari 2024 Registratienummer: znwz03
<i>a. Zienswijze</i> De privacy komt in het geding, omdat ramen in de gevel en een dakkapel op het dak makkelijk te realiseren zijn. <i>Gemeentelijke reactie</i> Zie de gemeentelijke reactie onder 1b van deze Nota zienswijzen.		

Conclusie

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

b. Zienswijze

Er wordt gevreesd voor overlast met het oog op verkeer drukte in de straat.

Gemeentelijke reactie

Het bouwen van drie woningen aan de Jan van der Heydenstraat zal naar verwachting geen aanzienlijke negatieve invloed hebben op de verkeersdrukte in de straat. Uit gegevens van CROW blijkt dat een gemiddelde woning op deze locatie ongeveer 6 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal genereert. Dit betekent dat drie woningen samen een toename van 18 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal zullen veroorzaken.

In 2023 heeft er een telling plaatsgevonden op de nabijgelegen Kosterijweg (waar de Jan van der Heydenstraat op aansluit). Deze toont aan dat de gemiddelde verkeersintensiteit op een doordeweekse dag gemiddeld 1382 voertuigen per etmaal bedraagt. De Jan van der Heydenstraat zal voornamelijk gebruikt worden voor bestemmingsverkeer, terwijl de Kosterijweg ook doorgaand verkeer te verwerken krijgt. Vanwege het hoofdzakelijk lokale verkeer in de Jan van der Heydenstraat, zal de verkeersdruk lager zijn in vergelijking met de Kosterijweg.

Er heeft ook een telling plaatsgevonden op de Essenerweg bij de aansluiting met de Veluweweg. Hier ligt de verkeersintensiteit gemiddeld wat hoger, namelijk 3632 voertuigen. Echter, net als op de Kosterijweg, bestaat het verkeer hier voornamelijk uit doorgaand verkeer. Een toename van gemiddeld 18 motorvoertuigbewegingen zou slechts een halve procent extra zijn ten opzichte van het totale aantal verkeersbewegingen, en daardoor verwaarloosbaar zijn. Dit zal naar verwachting niet merkbaar zijn voor bewoners aan de Essenerweg.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat een toename van ongeveer 18 motorvoertuigbewegingen niet zal resulteren in (extra) verkeersdrukte.

Conclusie

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

c. Zienswijze

Men wil de aanwezige bomen graag behouden in verband met de privacy.

Gemeentelijke reactie

Niet alle aanwezige bomen kunnen worden behouden. Deels vanwege de staat van de beplanting, deels vanwege het bouwplan. Verwezen wordt naar paragraaf 5.12 Natuur en landschap van de toelichting op het bestemmingsplan.

Wat betreft de instandhouding van de bomen wijzen wij erop dat in artikel 10.1.1 van de regels van bestemmingsplan "Jan van der Heydenstraat I" een voorwaardelijke verplichting is opgenomen, waarmee de inrichting van het terrein conform het beplantingsplan is geborgd. Het beplantingsplan is als bijlage 2 gevoegd bij de regels van het bestemmingsplan. Hierop zijn de te behouden bomen opgenomen (evenals de nieuwe beplanting).

Conclusie

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