

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Koudhoornseweg IV

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Koudhoornseweg IV” (nr. 1779) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee aan-één-gebouwde woningen aan de Koudhoornseweg tussen 18-22, Garderen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 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. De zienswijze is tijdens de ter inzage legging nog aangevuld.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Koudhoornseweg 22, 2886 PK Garderen	Datum ontvangst: 17 januari 2024 Datum dagtekening: 16 januari 2024 Registratienummer: 140178
<i>a. Zienswijze</i> Aantasting privacy en woongenot. In de huidige situatie heeft de bestaande woning Koudhoornseweg 22 aan weerszijden geen bebouwing aangrenzend aan het perceel. Door de plannen van voor het bouwen van woningen aan weerszijden van het perceel wordt een afname van privacy en woongenot verwacht. Tussen het perceel Koudhoornseweg 22-28 ligt namelijk gelijktijdig een plan ter inzage voor de bouw van een woning. <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 woningen binnen het plan “Koudhoornseweg IV” woningen komen ten goede aan de vraag naar woningen en bieden doorstroombmogelijkheden in Garderen. Dit neemt niet weg dat deze verdichting voor de huidige bewoners 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 en voorgevelrooilijn, afname opbrengst zonnepanelen. De toegestane bouwhoogte en gesitueerde voorgevelrooilijn doen inbreuk op de privacy en zorgen naar verwachting voor een lagere opbrengst van de aanwezige zonnepanelen. De voorgestelde bouwhoogte is namelijk hoger dan de woning aan de Koudhoornseweg 22. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld voor de afname in zonneopbrengst.

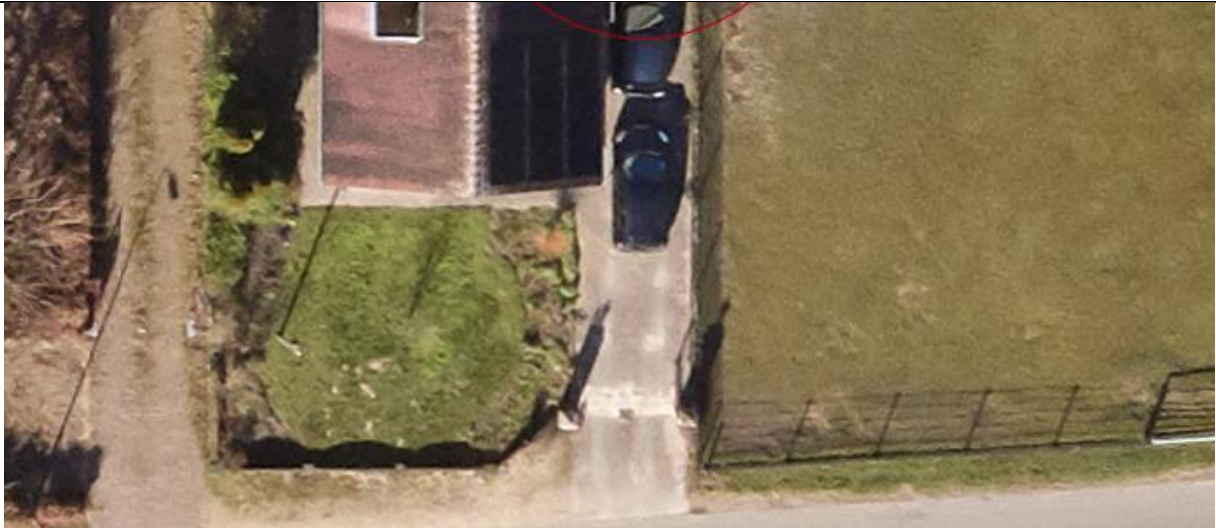
Gemeentelijke reactie

De opgenomen bouwhoogten (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 de keuze die door de aanvrager(s) zijn gemaakt om lager te bouwen dan was toegestaan.

De voorgevelrooilijn is bepaald op basis van het stedenbouwkundige ritme van de aanwezige woningen aan de Koudhoornseweg. De woning naast Koudhoornseweg 18 wordt op dezelfde afstand van de weg geprojecteerd als de woning op het perceel Koudhoornseweg 18. De voorgevel van de woning naast Koudhoornseweg 22 komt ruim achter de voorgevel van de woning op het perceel Koudhoornseweg 22 te liggen (zie onderstaande afbeelding).



De aanwezige zonnepanelen op de woning Koudhoornseweg 22 liggen aan de wegzijde op de op het oosten gerichte dakhelling.



Het is niet aannemelijk dat de opbrengst van de zonnepanelen sterk zal teruglopen vanwege de bouw van de nieuwe woningen. Redenen die hiervoor worden aangevoerd zijn de beweging van de zon van oost naar west, de situering van de zonnepanelen op het dak ten opzichte van de nieuw te bouwen woningen en de nokrichting en afstand van de nieuw te bouwen woningen ten opzichte van Koudhoornseweg 22.

De optimale situering van zonnepanelen is gericht op het zuiden en het westen, dit vanwege de beweging en de stand van de zon. De nieuw te bouwen woningen komen, ten opzichte van de voorgevelrooilijnen, achter de zonnepanelen te liggen. Een sterke afname van de opbrengst van de zonnepanelen is daarom niet aannemelijk.

Conclusie

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

c. Zienswijze

Aantasting karakter woonomgeving en onveilige verkeerssituatie Koudhoornseweg. Door de toename van het aantal woningen aan de Koudhoornseweg neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Met de toename aan verkeersbewegingen neemt het woongenot af. Dit punt is ook in een afzonderlijke brief bij de raad onder de aandacht gebracht.

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. De toename van de verkeersbewegingen is vanuit verkeersoogpunt acceptabel. Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

Het voorgaande neemt niet weg dat ook in de huidige situatie de Koudhoornseweg een smalle weg is met de daarbij horende belemmeringen. Dit gegeven vergt van de gebruikers een daarbij behorend gepast gedrag in het verkeer.

Conclusie

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

d. Zienswijze

Onevenredige financiële schade. Door initiatiefnemers wordt met het wijzigen van de bestemming en de mogelijkheid tot het bouwen van woningen en waardevermeerdering van de grond verwacht. Doordat er aan weersijden van Koudhoornseweg 22 wordt gebouwd, zal bij eventuele planschadeverzoeken twee keer het maatschappelijke risico worden gehanteerd. Verzocht wordt één keer het maatschappelijke risico te hanteren.

Gemeentelijke reactie

Het indienen van verzoeken om te bepalen of er sprake is van planschade maken geen onderdeel uit van de huidige ruimtelijke procedure maar kan na vaststelling van een bestemmingsplan middels een separate procedure ingediend worden. Het staat de indiener van de zienswijze vrij om ter zijner tijd een planschadeclaim in te dienen. Met deze reden is het nu niet mogelijk om een uitspraak te doen over het in behandeling nemen van een mogelijke planschadeclaim.

Conclusie

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

e. Zienswijze

Bouwschade en -hinder. Verzocht wordt een bouwkundige opname op kosten van de initiatiefnemer als voorwaarde op te nemen in de vergunning zodat bij eventuele ontstane schade deze verhaalt kunnen worden. Daarnaast wordt verzocht tijdens de bouw de oprit van Koudhoornseweg 22 niet te belemmeren en ingrijpende werkzaamheden tijdig door te geven.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze betreft niet zo zeer de planologische wijziging die de bouw van de woningen mogelijk maakt. Deze zienwijze 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.

Conclusie

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

f. Zienswijze

Afwijking 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 woningen zijn primair aangevraagd om te gebruiken voor bewoning. Opgemerkt wordt dat voor de woning Koudhoornseweg 22 dezelfde bouwhoogten gelden als voor de woningen in voorliggend plan.

Om de indiener van zienswijze tegemoet te komen worden enkele bepaling die in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen verwijderd. Te denken valt aan de regels welke het met een binnenplanse afwijken mogelijk maken de bouwhoogte te wijzigen. Daarnaast worden enkele functies die met een binnenplanse afwijking kunnen worden toegestaan verwijderd. De reden hiervoor is dat deze functies doorgaans een extra verkeersaantrekkende werking hebben.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.	AANVULLING De bewoner/eigenaar van het perceel: Koudhoornseweg 22, 3886 PK Gardereren, namens meer bewoners aan de Koudhoornseweg	Datum ontvangst: 23 januari 2024 Datum dagtekening: 25 januari 2024 Registratienummer: 140178
----	---	---

a. Zienswijze

Betreft een gecombineerde zienswijze waarin wordt ingegaan op de te verwachten verkeerstoename op de Koudhoornseweg vanwege de plannen voor de bouw van vier extra woningen. In deze zienswijze zijn een aantal buurtbewoners meegenomen.

Gemeentelijke reactie

In beginsel komt deze reactie er op neer dat in de huidige situatie al tegen de beperkingen wordt aangelopen vanwege dat de Koudhoornseweg een smalle weg is, met smalle bermen. Met de toevoeging van de extra woningen aan de Koudhoornseweg wordt de verkeersdruk echter niet overschreden, zo blijkt uit de advisering van de verkeerskundigen in de gemeente Barneveld. De toevoeging van woningen zorgt niet voor een verkeerskundig onacceptabele situatie.

Deze zienswijze gaat inhoudelijk niet in op het voorliggende ontwerp van het bestemmingsplan "Koudhoornseweg IV". Er wordt daarom in deze beantwoording niet verder ingegaan op deze zienswijze.

Conclusie

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

3.	AANVULLING De bewoner/eigenaar van het perceel: Putterweg 29A, 3886 PA Garderen	Datum ontvangst: 25 januari 2024 Datum dagtekening: 25 januari 2024 Registratienummer: 140178
<i>a. Zienswijze</i> Privacy en waardevermindering. Door de komst van twee woningen grenzend aan het achtererf wordt het vrije uitzicht ontnomen en is er vermindering van privacy. Dit zal tot resultaat hebben dat de woning minder waard wordt. <i>Gemeentelijke reactie</i> Met de toevoeging van de twee woningen is het aannemelijk dat het uitzicht aan de achterzijde van de bestaande woningen veranderd. Echter de afstand tussen de huidige en toekomstige woningen is ongeveer 40 meter. Met deze afstand is naar onze mening nog steeds sprake van privacy bij de woning aan de Putterweg 29A. Of er sprake is van waardevermindering kan pas beoordeeld worden als daartoe een verzoek wordt ingediend. <i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>		