

Nota Zienswijzen wijzigingsplan Koudhoornseweg V

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Koudhoornseweg V” (nr. 1781) in voorbereiding. Dit wijzigingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op het perceel tussen de Koudhoornseweg 30 en 34 in Garderen.

Het ontwerp wijzigingsplan 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 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.	Post & Bouter advocaten Stationsweg 123, 3771 VE Barneveld Namens de bewoner/eigenaar van het perceel: Koudhoornseweg 34	Datum ontvangst: 23 januari 2024 Datum dagtekening: 23 januari 2024 Registratienummer: 141387
<i>a. Zienswijze - Minimale maatvoering kavels.</i> Aangevoerd wordt dat wordt afgeweken van het beleid voor de kavelgrootte van vrijstaande woningen. De minimale afmeting van een perceel zou 14 meter breed en 23 meter diep moeten zijn. Verwezen wordt naar een collegebesluit van 20 maart 1995. Het voorliggende plan voldoet hier niet aan. <i>Gemeentelijke reactie</i> In het aangehaalde collegebesluit, dat uit 1995 komt, wordt de te hanteren maatvoering als vuistregel beschreven. Hierbij zijn de volgende opmerkingen te plaatsen: - Een vuistregel is een regel dat dient als uitgangspunt, maar is geen blauwdruk dat voor alle inbreidingslocaties één op één moet worden toegepast. In het aangehaalde besluit staat voorafgaand aan de vuistregel dat perceelsbreedte en -diepte moet overeenkomen met kavels in de omgeving. De kavel binnen het plangebied heeft de breedte van ruim 13 meter en een diepte van 52 meter. In de nabije omgeving komen percelen voor die breder zijn dan 14 meter maar ook percelen die vergelijkbaar breed zijn. Het uitgangspunt voor de diepte van de kavel, te weten 23 meter, wordt met de diepte van 52 meter ruimschoots gehaald. Deze diepte sluit aan bij de diepte van de aangrenzende kavels. Wat betreft deze diepte wordt de met één meter beperktere breedte ruimschoots gecompenseerd. - Het collegebesluit uit 1995 moet gelezen worden in de context van die tijd. Sinds 1995 zijn er nieuwe inzichten en besluiten genomen voor wat betreft ruimtelijke visie en bestemmingsplannen. Het uitgangspunt van de huidige Structuurvisie kernen Barneveld 2022 is dat potentiële inbreidingslocaties moeten worden benut. Dit is wenselijk vanuit de beperkte uitbreidingsmogelijkheden die met name voor Garderen gelden en vanuit de huidige wenselijkheid om woningen te bouwen. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan “Garderen” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de voorgenomen bouw mogelijk maakt, maar waarbij rekening moet worden gehouden met het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In		

het vast te stellen wijzigingsplan is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat op onder andere deze punten wordt ingegaan.

Conclusie

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

b. Zienswijze - Archeologie.

Aangevoerd wordt dat de onderbouwing binnen de aanduiding hoge archeologische waarde onvoldoende is om te stellen dat geen nader onderzoek nodig is omdat het aannemelijk is dat er meer bebouwing komt dan de voor onderzoek vrijgestelde oppervlakte van 250 m².

Gemeentelijke reactie

Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 70 m². De bij de aanvraag genoemde schuur en bijgebouw met bijbehorende oppervlakte overschrijden gezamenlijk niet de voor het hoofdgebouw genoemde oppervlakte. Bij elkaar betreft dan de oppervlakte ongeveer 140 m². Deze oppervlakte valt nog steeds ruim binnen de vrijgestelde oppervlakte van 250 m² waarvoor geen archeologisch onderzoek nodig is. Verder wordt opgemerkt de oppervlakte van 250 m² in samenhang met de genoemde diepte van 30 cm dat moet worden beoordeeld.

Conclusie

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

c. Zienswijze - Wijzigingsbevoegdheid.

Gesteld wordt dat er in het geldende bestemmingsplan geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen ten behoeve van voorliggend plan. Verder wordt hier herhaalt wat onder a. wordt opgevoerd.

Gemeentelijke reactie

Het voorliggende vast te stellen wijzigingsplan is gebaseerd op de bevoegdheid die is opgenomen in het moederplan "Garderen". In de regels van de bestemming 'Wonen' is in artikel 15.6 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee binnen deze bestemming het mogelijk is nieuwe bouwvlakken binnen een woonbestemming toe te kennen. Daarvan is hier gebruik gemaakt.

Conclusie

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

d. Zienswijze - Feitelijke bebouwing aangrenzende percelen.

De eigen woning aan Koudhoornseweg 34 staat volgens de indieners van de zienswijze vrij dicht op de perceelsgrens. Met de komst van de geplande woning wordt een beperking van het zicht vanuit de ramen in de zijgevels verwacht. Met name de lichtinval zal hierdoor verminderen.

Ondanks een bouwvlak voor het hoofdgebouw, biedt vergunningvrij bouwen de mogelijkheid te bouwen tot op de perceelsgrens, wat onwenselijk is.

Gemeentelijke reactie

De beoogde woning komt ruim 5 meter achter de voorgevelrooilijn van Koudhoornseweg 34 te staan. Het bouwvlak van de beoogde woning en de bestaande woning ligt ruim 7 meter uit elkaar. De samenhang met de op het zuiden gerichte voorgevel met de daarbij behorende route van de zon en dat de nieuw te bouwen woning verder naar achter ligt zal door de ontwikkeling de lichtinval iets veranderen. Wij zijn van mening dat met de situering van de toekomstige woning rekening is gehouden met de bestaande woning aan de Koudhoornseweg 34. Dit komt tot uiting door het toepassen van een bouwvlak en dat de

voorgevelrooilijn ruim 5 meter achter de voorgevelrooilijn van Koudhoornseweg 34 komt te liggen.

We kunnen ons wel indenken dat de voorgenomen ontwikkeling voor het uitzicht gevolgen heeft voor de huidige bewoners van nummer 34.

Daar staat tegen over dat vanwege de grote vraag naar woningen, locaties als deze, benut moeten worden als inbreidingslocatie wanneer dit geen onevenredig negatief effect op de omliggende percelen zal hebben. Van dit laatste is ons inziens geen sprake.

Conclusie

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

e. Zienswijze - Rechtszekerheids-, vertrouwens- en gelijkheidsbeginsel.

Vanwege de beperkte kavelbreedte is er vanuit gegaan dat er op de aangrenzende kavel naast Koudhoornseweg 34, geen inbreiding zou plaatsvinden. Verwezen wordt naar een perceel achter de Putterweg 17, die als een vergelijkbare situatie wordt voorgelegd.

Gemeentelijke reactie

Er is geen gemeentelijk ruimtelijk beleid en/of een ruimtelijke visie vastgesteld waaruit blijkt dat het voorliggende perceel nooit bebouwd kan worden.

In de opeenvolgende visies voor de kernen, waaronder Garderen, is benoemd dat inbreiding gaat vóór uitbreiding. Specifiek voor het gebied tussen de Putterweg en de Koudhoornseweg is opgenomen dat dit gebied benut kan worden voor het bebouwen van de open gebieden.

Zelfs met de huidige woonbestemming is het mogelijk bebouwing te realiseren op het perceel. Weliswaar minder hoog en beperkter.

Dat er een woning zou kunnen komen tussen nummer 30 en 34, kan worden aangemerkt dat dit al in de lijn de verwachting kon liggen omdat huisnummer 32 nog niet gebruikt was.

Het niet meewerken aan een verzoek voor inbreiding in een vergelijkbare situatie, is geen reden om onder de huidige omstandigheden voor een aantal percelen aan de Koudhoornseweg wel of niet in te stemmen om er woningen te bouwen. Elke situatie kent daarin zijn eigen afwegingskader.

Wel moet er vanuit gegaan worden dat geldende wet- en regelgeving waaraan getoetst moet worden op de juiste wijze is toegepast. Op grond daarvan is naar onze mening geen sprake van het schenden van rechtszekerheids, vertrouwens- en gelijkheidsbeginsel.

Conclusie

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

f. Zienswijze - Toetsing toepassing wijzigingsbevoegdheid.

Indieners van de zienswijze zijn van mening dat sprake is van onevenredige aantasting en dat het plan daarom strijdig is met de wijzigingsbevoegdheid. Aangehaald worden de vier toetsingsgronden uit de wijzigingsbevoegdheid:

- Het straat- en bebouwingsbeeld;
- De woonsituatie;
- De verkeersveiligheid; en
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Gemeentelijke reactie

De ontwikkeling past binnen de doelen die de gemeente hanteert ten aanzien van het ruimtelijke gebruik en de volkshuisvesting.

Ingegaan wordt de aangehaalde toetsingsgronden.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het citaat dat in de zienswijze wordt aangehaald is afkomstig van de stedenbouwkundig adviseur die bij het plan betrokken is geweest. Het aangehaalde 'beleid' is een vuistregel die wordt toegepast voor inbreidingslocaties. Dit beleid is geen blauwdruk. Stedenbouwkundig is de te bebouwen kavel voldoende groot voor de bouw van een vrijstaande woning. De iets smallere kavel wordt ruimschoots gecompenseerd in een grotere diepte. Bij de situering van de bebouwing dient hiermee rekening te worden gehouden.

Opgemerkt wordt dat de afstand tussen het hoofdgebouw van de woning aan de Koudhoornseweg 36 nagenoeg op dezelfde afstand staat als de beoogde toe te voegen woning naast nummer 34. Het gaat hierbij om ongeveer 8 meter. Wel wordt de beoogde woning verder naar achteren geplaatst, zodat er meer openheid blijft met behoud van zichtlijnen vanuit de zijgevel van de woning op nummer 34.

De woonsituatie

Het plangebied ligt in een gebied waar de woonbestemming overheersend is. De toevoeging van een woning in een woongebied wordt daarom als een passende invulling aangemerkt.

Op onderstaande afbeelding wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect van de beoogde woning op de veranda met zonnepanelen kan zijn. Het plangebied is schematisch in de luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven. Op de foto is de schaduwwerking in het vroege voorjaar te zien. De bomen hebben namelijk nog geen blad en de schaduwen zijn nog lang. De afstand ten opzichte van de woning en de toegestane hoogte zal nauwelijks tot geen nadelige gevolgen hebben voor de geplaatste zonnepanelen.



In de opeenvolgende visies voor Garderen is het gebied tussen de Koudhoornseweg en de Putterweg aangewezen als gebied waar verdichting met woningbouw mogelijk wordt geacht.

Mochten de bewoners aanspraak willen maken op planschade, dan is hiervoor een afzonderlijke procedure waarvan na afronding van de wijzigingsprocedure gebruik gemaakt kan worden.

De verkeersveiligheid

De komst van 1 woning, tot enkele woningen, in een straat waar grotendeels aan één kant van de straat woningen staan, wordt verkeerskundig aangemerkt als een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. Op grond hiervan wordt de toevoeging van een woning niet als een belemmering gezien dat de verkeersveiligheid negatief beïnvloed ten opzichte van de huidige situatie. De weg is berekend op het aantal verkeersbewegingen zoals deze bedoeld is voor het bestemmingsverkeer. Dit aspect wordt meegewogen.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Met de komst van een woning worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden van de aangrenzende woningen niet belemmerd, gezien vanuit milieutechnische toetsing, of bestemmingen anders dan wonen.

Deze toetsingsgronden maken onderdeel van het afwegingskader zoals deze is opgenomen, samen met de andere onderwerpen, in de ruimtelijke onderbouwing bij het wijzigingsplan "Koudhoornseweg V". Op grond hiervan is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dat neemt niet weg dat de huidige bewoners geconfronteerd worden met een wijziging in hun woonomgeving die zij niet hadden verwacht.

Conclusie

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

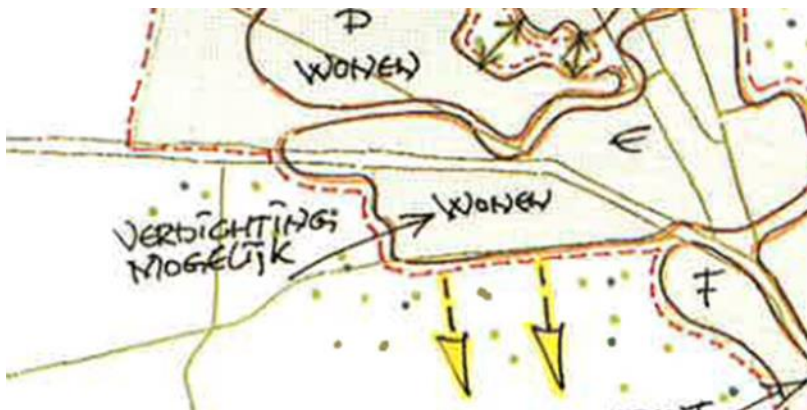
2.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Koudhoornseweg 22, 3886 PK Garderen	Datum ontvangst: 23 januari 2024 Datum dagtekening: 17 januari 2024 Registratienummer: 141387
----	--	---

a. Zienswijze - Karakter woonomgeving.

Met het opvullen van de open plekken wordt het karakter van de woningen aan de noordzijde van de Koudhoornseweg gewijzigd, doordat deze meer verdicht wordt.

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.).



Conclusie

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

b. Zienswijze - Onveilige verkeerssituatie Koudhoornseweg.

In de huidige situatie is de Koudhoornseweg een smalle weg. Verwacht wordt dat met meer woningen de verkeersveiligheid gaat afnemen.

Gemeentelijke reactie

In beginsel komt deze zienswijze 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 niet overschreden, zo blijkt uit de advisering van de verkeerskundigen in de gemeente Barneveld.

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.

c. Zienswijze - Beschermde soorten.

Gewezen wordt op de aanwezigheid van beschermde soorten zoals roodbuiksalamander en vleermuizen. Afggevraagd wordt of er ecologisch onderzoek heeft plaatsbegonden.

Gemeentelijke reactie

In de voorbereiding op het voorliggende plan is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om te beoordelen of er beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Uit deze scan is gebleken dat daarvan geen sprake is. In de scan is te lezen dat er vleermuizen zijn waargenomen maar dat binnen het plangebied geen geschikte verblijfplaatsen aanwezig zijn. Ook voor reptielen geldt dat binnen het plangebied geen geschikt habitat aanwezig is om te kunnen overleven.

Wel geldt in zijn algemeenheid zorgplicht, waarbij de initiatiefnemer eventuele verstoring en/of verontrusting moet voorkomen.

De Quickscan is als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd en is raadpleegbaar op Ruimtelijkeplannen.nl.

Conclusie

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

d. Zienswijze - Bouwverkeer hinder.

Gevraagd wordt voorwaarden op te nemen in de eventueel te verlenen vergunning voor wat betreft het voorkomen van parkeren voor de oprit van indiener zienswijze en het tijdig melden van ingrijpende werkzaamheden.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze gaat niet in op het voornemen om een woning planologisch mogelijk te maken. Het gevraagde kan worden opgenomen in de voorwaarden in de benodigde omgevingsvergunning. Dit betreft echter een separate procedure die op dit moment nog niet aangevraagd is.

Conclusie

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

3.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Koudhoornseweg 34, 3886 PK Garderen	Datum ontvangst: 01 februari 2024 Datum dagtekening: 01 februari 2024 Registratienummer:
<i>a. Zienswijze</i> Deze zienswijze betreft inhoudelijk dezelfde zienswijze als bij zienswijze 1 is beantwoord. <i>Gemeentelijke reactie</i> Zie beantwoording bij zienswijze 1.		

Conclusie

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