Betoog inzake ontwerpbestemmingsplan Koudhoornseweg III

Aan de Commissie Grondgebied “Het Gesprek” op 23 mei 2024

Mevrouw Femke Wuijts, namens mevrouw J.M. Spruijt, wonende Koudhoornseweg 22, Garderen

Geachte Commissieleden,

In april stond ik hier ook, voor het bouwplan van de familie Mulder, Koudhoornseweg IV, aan de andere kant naast mijn cliënte. Er komt veel op haar af omdat er aan 2 kanten gelijktijdig bouwplannen zijn. Toen zij het huis kocht, was dit niet in de lijn van de verwachting en mede daarom heeft ze het huis destijds gekocht. De privacy rondom was haar veel waard. Aan beide zijden was de bestemming agrarisch. En de eigenaren van die percelen hebben een jarenlang durende juridische en politieke strijd gevoerd met initiatiefnemer de heer Heimgartner en daarmee de bouw van de Koudhoornseweg nr. 22 negen jaar uitgesteld.

Nu hebben deze mensen, tegen alle verwachting destijds in, zelf de wens om te gaan bouwen aan de Koudhoornseweg en nog wel gelijktijdig, aan weerszijden van nr. 22.

Op dit moment is mijn cliënte in gesprek met de fam. Mulder om tot een oplossing te komen.

Het ziet er naar uit dat er overeenstemming tussen beide partijen is bereikt over verplaatsing van de woningen 1,5 meter naar achteren, dit is echter nog niet schriftelijk vastgelegd. De verwachting is dat dit spoedig zal plaatsvinden.

Ik loof daarbij de rol van de gemeente, de heer Jasper Buist, die partijen heeft geïnformeerd welke ruimte er is binnen het kersverse en nog niet definitieve bestemmingsplan Koudhoornseweg IV om daarmee te bevorderen dat de bewoners in goede verstandhouding straks kunnen samenwonen.

Er is niet de indruk, dat een dergelijke onderhandeling met dhr. v.d. Born mogelijk is.

Op aanvraag van beide buren is er in 2022 een gesprek geweest met de buren en architect Hofman, die namens de initiatiefnemer het plan Koudhoornseweg III heeft toegelicht. Door beide buren is toen aangegeven welke wijzigingen het plan voor hun meer aanvaardbaar zouden maken.

Via de architect heeft de heer v.d. Born naar de buren (nrs. 22 en 28) gecommuniceerd dat hij niets wil wijzigen. Hij heeft veel rechtszaken in zijn leven gevoerd en deze vaak gewonnen door zijn “poot stijf te houden”. Een rechtszaak over deze bestemmingsplan wijziging kost de heer v.d. Born ook niets, alleen tijd. Mijn cliënte en de gemeente Barneveld, dus de gemeenschap, dragen alle kosten.

Uw raad kan dit plan ook aanhouden met een opdracht aan de initiatiefnemer om te proberen met mediation tot een meer gedragen plan te komen.

Namens mevrouw Spruijt, die direct naast het bouwplan woont, vraag ik u om:

1- de voorgevelrooilijn meer naar achteren te plaatsen, gelijk met of achter Koudhoornseweg nr. 28 te trekken

- de architectuur van nr. 22 is gericht op het uitzicht opzij naar het groen met een gehele glaswand aan die kant. Dit geldt overigens ook voor de Koudhoornseweg 28, waarvan ook een groot raam uitkijkt op het onderhavige perceel.

Wanneer een lijn getrokken wordt van nummer 18, via de in principe nieuw overeengekomen rooilijn bouw op nr. 20 via voorzijde garage 22 naar voorgevel 28 is dat een rechte lijn. Een tekening van de kadastrale situatie is bijgevoegd. Door de wijziging van de bouwplannen Koudhoornseweg IV, verandert het aanzicht van de Koudhoornseweg. De nu door het college voorgestelde rooilijn past niet meer en zou heroverwogen moeten worden.
Aanpassen van de rooilijn naar achteren (gelijk aan de voorkant nr. 28 of verder naar achteren) zou een evenwichtiger aanzien geven van de Koudhoornseweg en het plan beter aanvaardbaar maken voor omwonenden.

2- nokhoogte niet hoger dan bouwplan Koudhoornseweg IV (Mulder) toe te staan

- Het bouwplan IV, Koudhoornseweg 20 en 20/01 wordt al hoger dan de panden eromheen, we verzoeken u om bouwplan III maximaal dezelfde hoogte te gunnen. Dit past beter in het straatbeeld en maakt de nieuwbouw minder dominant.
- Er is dan nog genoeg ruimte voor extra bouwkundige eisen.
- De dakhelling komt dan ook meer overeen met de belendende bestaande gebouwen.

***