

Nota Zienswijzen bestemmingsplan

'Kallenbroekerweg-Brummelkamperweg, partiële herziening Barneveld-Noordwest'

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan "Kallenbroekerweg-Brummelkamperweg, partiële herziening Barneveld-Noordwest" (nr. 1564) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning, het realiseren van een appartementencomplex met 9 appartementen, het omvormen van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen en het verkleinen van twee bedrijven.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 17 april tot en met 28 mei 2020. 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.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	Bewoner/eigenaar van het perceel: Kallenbroekerweg 19, 3771 DA, Barneveld	Datum ontvangst: 27 mei 2020 Datum dagtekening: 27 mei 2020 Registratienummer: 1140359
<i>a. Zienswijze - Privacy</i> De indiener van de zienswijze geeft aan dat de bewoners van de appartementen deels in de tuin van de Kallenbroekerweg 19 kunnen kijken, wat voor een verminderde privacy zorgt. De achterzijde van het appartementengebouw ligt richting de tuin van de indiener. Aan deze achterzijde zijn onder andere de (open) galerijen gepland. Hierdoor zullen er de hele dag door mensen kunnen lopen die op de tuin kijken, vooral vanuit de bovenste (derde) verdieping. Ook zullen geluiden vanuit de tuin het appartementengebouw bereiken, en vice versa. <i>Gemeentelijke reactie</i> De afstand van het appartementengebouw tot de woning Kallenbroekerweg 19 is circa 35 meter. De appartementen zijn haaks op de woning gesitueerd waardoor er is geen sprake is van rechtstreeks inzicht in de woning zelf. Tot de achterliggende tuin is de afstand circa 16 tot 19 meter. Voor ongeveer de helft van de circa 50 meter diepe tuin ligt er nog een (bestaand) bedrijfsgebouw voor, die het zicht al grotendeels weg zal nemen. De achterste helft van de tuin en het appartementengebouw zijn gescheiden door parkeerplaatsen, een heg en enkele bomen. Er zal vanuit de appartementen op de tweede en derde verdieping in lichte mate zicht zijn op het achterste gedeelte van de tuin waardoor de privacy in de achterste helft van de tuin enigszins kan verminderen. De huidige schets van het appartementengebouw geeft aan dat aan de achterzijde van het appartementengebouw zich open galerijen met de voordeuren naar de appartementen zullen bevinden. Tevens zijn in de schets de slaapkamers aan de achterzijde gesitueerd. De leefruimten zoals de woonkamer en het balkon zitten aan de voorzijde en kijken richting de Brummelkamperweg. De bewoners van de appartementen zullen daardoor naar		

verwachting niet continu op de tuin kijken. De vermindering in privacy voor het perceel Kallenbroekerweg 19 blijft daarmee beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar.

De exacte indeling en vormgeving van het appartementengebouw komt pas aan bod in een aanvraag omgevingsvergunning. Tijdens de procedure van die omgevingsvergunning kan er eventueel gekeken worden naar mogelijkheden om het zicht en eventuele geluiden op en vanuit de tuin van nummer 19 verder te beperken, bijvoorbeeld door de vormgeving van de galerij. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit echter niet noodzakelijk. Het is wel bij de ontwikkelaar neergelegd om hier tijdens de vergunningsaanvraag extra aandacht aan te besteden.

Conclusie

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

b. Zienswijze - Beplanting

Indiener geeft aan dat er enkele bomen zijn gepland tegen de perceelsgrens met nummer 19 die het zicht extra weg zouden moeten nemen. Echter zijn bomen bij het aanplanten nooit erg hoog, en zal het lang duren tot deze hoog genoeg zijn om het zicht weg te kunnen nemen. Tevens zijn er zorgen over het onderhoud van die bomen. Ook loopt de huidige haag tussen de percelen niet geheel over de daadwerkelijke kadastrale grens.

Gemeentelijke reactie

Er worden vier zuilbeuken nabij de perceelsgrens geplant, welke het zicht op de tuin nog iets zullen verminderen. De hoogte van de bomen bij aanplant is niet vastgelegd. Voor het grootste deel betreft de afscheiding een heg van 2 meter hoogte. De indeling van het terrein tussen het appartementengebouw en de tuin van Kallenbroekerweg 19 is zorgvuldig ingedeeld met de noodzakelijke parkeerplaatsen en verschillende groenelementen.

Gezien de afstand tot de tuin en de situering van de leefruimten aan de andere zijde van het appartementengebouw, is het vanuit ruimtelijk oogpunt niet noodzakelijk om extra (hoge) groenelementen te plaatsen om het zicht op de tuin extra te verminderen. Verdere aanpassingen om het zicht op de tuin te verminderen kunnen daardoor eerder gevonden worden bij de uitwerking voor de omgevingsvergunning van het appartementengebouw zelf, zoals genoemd onder a.

De aanplant en het behoud van de groene elementen is vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Het betreft particuliere grond, waarbij de gemeente over het precieze onderhoud aan de bomen geen zeggenschap heeft.

Bij de erfscheiding wordt er gebruik gemaakt van bestaand hekwerk met beplanting. Indiener geeft aan dat deze huidige erfscheiding niet geheel op de kadastrale grens loopt. Het bestemmingsvlak houdt de kadastrale grens tussen de percelen aan. Kwesties rondom erfbegrenzing worden privaatrechtelijk geregeld en staan verder los van deze bestemmingsplanprocedure. Het is bij de ontwikkelaar neergelegd om hier samen met de eigenaar van Kallenbroekerweg 19 verder naar te gaan kijken.

Conclusie

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

c. Zienswijze – Zicht op gebouw

De bebouwing wordt een stuk hoger dan in de huidige situatie. Hierdoor zal er vanaf het perceel Kallenbroekerweg 19 tegen veel meer bebouwing aankijken dan in de huidige situatie met lagere bebouwing. Het vrije uitzicht wordt hiermee verminderd.

Gemeentelijke reactie

In de huidige situatie staat er circa 413 m² bedrijfsbebouwing op het perceel Brummelkamperweg 1 met een maximale goot- en nokhoogte van 4 en 8 meter. Deze bedrijfsbebouwing staat op zeer korte afstand (circa 1 á 2 meter) van de perceelsgrens met de Kallenbroekerweg 19 aan.

Ten behoeve van het appartementengebouw worden de goot- en nokhoogte verhoogd naar 7 en 12 meter. Deze verhoging van de toegestane bebouwing is ruimtelijke afgewogen en aanvaardbaar. Het nieuwe bouwvlak is circa 260 m² en ligt op ongeveer 16 tot 19 meter afstand van de perceelsgrens, waar de huidige bebouwing deels vrijwel direct tegen de perceelsgrens aan ligt. Hoewel de bebouwing hoger wordt ontstaat er hierdoor wel meer ruimte en openheid bij de perceelsgrens. De opgenomen goot- en nokhoogte van 7 en 12 meter sluiten aan bij de toegestane goot- en nokhoogtes van de woningen direct ten zuiden van het geplande appartementengebouw.

Conclusie

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

d. Zienswijze – Waarde perceel

Indiener geeft aan dat Met de komst van het appartementengebouw de waarde van het perceel Kallenbroekerweg 19 waarschijnlijk zal dalen door de verminderde privacy en het verminderde uitzicht. Dit is ongewenst.

Gemeentelijke reactie

De eventuele waardevermindering van de omliggende percelen door deze ontwikkeling wordt niet dermate hoog ingeschat dat dit als een belemmering voor het plan gezien wordt. Hoewel een (beperkte) vermindering van privacy en uitzicht in de tuin wellicht effect op de perceelswaarde kan hebben, heeft het wegbestemmen van een bedrijfsperceel, met de bijhorende milieueffecten, ook juist een positief effect op de omgeving. Tevens krijgt het straatbeeld aan de Brummelkamperweg een positieve impuls.

Indien er door de eigenaar van Kallenbroekerweg 19 verwacht wordt dat de waarde van het perceel inderdaad minder wordt door deze ontwikkeling, dan kan er een verzoek tegemoetkoming in planschade ingediend worden waarbij onderzocht zal worden in hoeverre er sprake is van waardevermindering. Afhankelijk van de resultaten kan er daarbij sprake zijn van tegemoetkoming. De procedure van een verzoek om tegemoetkoming in planschade loopt separaat van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

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