



GEMEENTE BARNEVELD

bestemmingsplan

GEMEENTE BARNEVELD

17 JAN. 1997

C: -1.731.212 BK

N: 566 VZ:

S: 2002

Aan het college van burgemeester
en wethouders

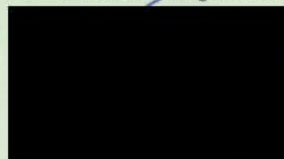
Onderwerp:

verkenning naar de mogelijkheden van extra bouwpercelen in de kom van Garderen.

Voorstel:

notitie ^{u.k.a} vaststellen, waarna deze wordt gehanteerd als leidraad bij de beoordeling van verzoeken.

Akkoord/Aantekeningen secretaris:



Datum: 10-1-1997

Steller:

[Redacted]

Afd.:

VRM

Sector:

ro

Afd. hoofd:

[Redacted]

Sectordirecteur:

[Redacted]

Via:

[Redacted]

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester	[Redacted]		
Wethouder	[Redacted]		
Wethouder	[Redacted]		
Wethouder	[Redacted]		
Wethouder	[Redacted]		
Wethouder	[Redacted]		

Bij bepaling van bouwpercelen
beoordeling van verzoeken met ook in beschou-
wing genomen wordt of a'voldende anti-fet' is!

Beslissing burgemeester en wethouders:

21 JAN. 1997

Nummer op besluitenlijst:

510

Openbaar: ja / nee

aangehouden in afwachting
van aanvullende rapportage

→ VRM / RO

28 JAN. 1997

! notitie vormt een vd bouwstenen
voor de beoordeling van individuele
verzoeken. Ook het beschikbare wo-
ningaanbod speelt daarin een rol.

ARCHIEF

Bijgevoegd treft u een exemplaar aan van de notitie "Mag het een ietsje meer zijn?", welke een verkenning inhoudt naar de mogelijkheden van extra bouwpercelen in de kom van Garderen.

Deze notitie is besproken in de openbare vergadering van de raadscommissie ruimtelijke ordening van 12 december 1996. Naar aanleiding van de commissievergadering heeft een beperkte aanpassing van de tekst plaats gevonden. Op pagina 11 is aan de eerste alinea de zin toegevoegd "Zone B biedt wellicht nog mogelijkheden voor enkele eengezinsrijenwoningen aan de oostkant". Voor het overige hebben er geen wijzigingen plaats gevonden.

Voorgesteld wordt de inliggende notitie vast te stellen. Deze kan vervolgens als basis dienen bij de beoordeling van verzoeken om medewerking voor de bouw van woningen in het dorp Garderen.

Aan: burgemeester en wethouders

Van: [REDACTED]

Betreft: verzoek omtrent aanvullende rapportage m.b.t. de status van de notitie

Datum: 22 januari 1997

Aanleiding van de notitie was, het toenemend aantal verzoeken om een bouw-mogelijkheid voor een woning op een particuliere kavel. Om te voorkomen dat telkens weer ad-hoc afwegingen zouden moeten worden gemaakt, werd het zin-vol geacht door onderzoek eventuele "inbreidingslokaties" met een stofkam boven tafel te krijgen. Dat heeft geresulteerd in de notitie "Mag het een ietsje meer zijn?".

In de notitie worden geen uitspraken gedaan ten aanzien van specifieke percelen. Er wordt een beeld geschetst van de dorpskern, met daarin per gebied aangegeven welke waarden bescherming behoeven en welke criteria in beginsel dienen te worden gehanteerd wil een perceel eventueel geschikt zijn als bouwterrein.

De notitie is niet bedoeld als aanzet voor een nieuw bestemmingsplan. Tij-dens de behandeling in de raadscommissie ruimtelijke ordening hebben de commissieleden nadrukkelijk gesteld dat ieder verzoek dat wordt ingediend op zijn eigen merites dient te worden beoordeeld. Er zal dus nooit kunnen worden volstaan met een simpele verwijzing naar de tekst van de notitie.

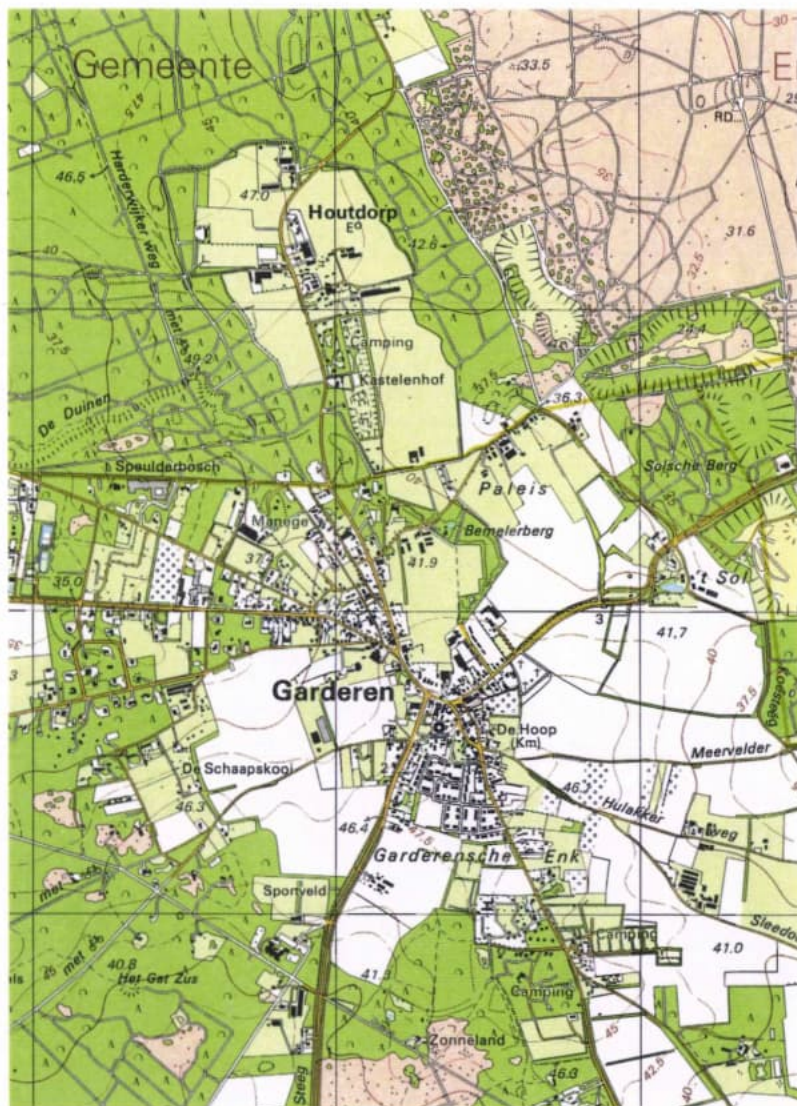
Bij de beoordeling van een verzoek worden diverse aspecten beoordeeld. T.a.v. de algemene ruimtelijke aspecten zijn onderzoeksresultaten weergege-ven in het voorliggende rapport. Deze kunnen per verzoek worden gebruikt, waarbij dan tevens de voor het betrokken perceel specifieke zaken aan de orde komen. Op basis daarvan neemt uw college dan - en eventueel vervolgens de gemeenteraad - een beslissing over een concreet verzoek.

Gelet op het voorgaande wordt geen aanleiding gezien om over dit rapport een inspraakprocedure te volgen. Immers, er is een geldend bestemmingsplan dat geen mogelijkheden biedt voor nieuwbouw van woningen en dat blijft zo. Het betrokken rapport is een stuk algemeen voorwerk, teneinde de beoorde-ling van individuele verzoeken gestructureerder en op eenduidige wijze te kunnen laten plaats vinden. Het rapport op zich heeft geen consequenties of rechtsgevolgen.

ARCHIEF

"MAG HET EEN IETSJE MEER ZIJN?"

Een verkenning naar de mogelijkheden van extra bouwpercelen in de kom van Garderen



Notitie, opgesteld door
[redacted] in
samenwerking met
[redacted]

Concept zoals be-
sproken in de open-
bare vergadering van
de commissie RO
dd 12/11/96

GEMEENTE BARNEVELD, afdeling ruimtelijke ordening.

Concept
18 november 1996

ARCHIEF

Inhoud

Inleiding

1. Iets over het dorp Garderen
 2. De structuur van de kern Garderen als uitgangspunt voor de verkenning
 3. Garderen in zones
 4. Enige mogelijke verdichting
-



INLEIDING

Voor het grootste deel van de dorpskern Garderen geldt het bestemmingsplan Garderen-I. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zijn destijds meerdere bouw mogelijkheden op particuliere kavels "weggepoetst". Argument daarvoor was niet alleen dat dit de enige manier bleek om medewerking te krijgen voor het realiseren van (sociale) woningbouw in het gebied Kastanjelaan/Acacialaan. (Gezien de ligging van de kern Garderen in het Centraal Veluws Natuurgebied wilde de provincie daaraan alleen meewerken wanneer het totale bouwvolume voor het dorp binnen de perken bleef). In de loop van de jaren was namelijk ook steeds meer het besef ontstaan dat gewaakt moet worden voor het behoud van de karakteristiek van het dorp. Uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan Garderen-I blijkt dan ook, dat zeer terughoudend werd aangekeken tegen het opvullen van open plekken met woningen. Deze immers zijn juist, naast de bestaande bebouwing en begroeiing, bepalend voor de ruimtelijke structuur van een dorp.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Garderen-I in 1980 zijn met enige regelmaat verzoeken ingediend om medewerking voor bebouwing van een particulier perceel. Stelselmatig zijn deze afgewezen. Veelal lagen daar puur ruimtelijke motieven aan ten grondslag, maar daarnaast werd ook altijd als argument genoemd het vaste beleid ten aanzien van Garderen om aan verzoeken om particuliere bouw mogelijkheden geen medewerking te verlenen.

In de loop van de jaren is het probleem van gebrek aan bouwlocaties in Garderen steeds nijpender geworden. Nadat de geplande woningbouw aan de Kastanjelaan/Acacialaan vrijwel was gerealiseerd, werd gewerkt aan een plan voor woningbouw in de Beumeleereng. Uiteindelijk is het gelukt hier een plan rond te krijgen dat mogelijkheid biedt voor de bouw van 47 woningen, met de realisering waarvan dit jaar zal worden begonnen. Afgezien van een aantal woningen dat aannemer Bronkhorst heeft gerealiseerd, zijn er nu toch al geruime tijd geen mogelijkheden voor woningbouw meer geweest in Garderen. Dit uit zich onder meer door een toename van het aantal verzoeken om medewerking op particuliere kavels.

Het is inmiddels zestien jaar geleden dat het nu geldende bestemmingsplan Garderen-I is vastgesteld door de raad (onherroepelijk geworden bij KB d.d. 13 juni 1986). Wellicht kan ook hierin een verklaring worden gevonden voor de toename van het aantal verzoeken, omdat bij burgers de idee leeft dat een bestemming na 16 jaar wel eens zou kunnen worden gewijzigd.

Mede naar aanleiding van discussie in de raadscommissie ruimtelijke ordening, heeft de stelling post gevat dat het tijd is voor een "doorlichting" van Garderen, teneinde te beoordelen of er wellicht nog incidentele mogelijkheden zijn voor "inbreiding" of dat door gegaan moet worden op de ingeslagen weg. Met een dergelijke doorlichting wordt er duidelijkheid geschapen naar de burgers omdat hun kansen van slagen ten aanzien van een verzoek concreter zijn aan te geven en is een eenvoudiger afhandeling van dergelijke verzoeken mogelijk omdat er een actueel toetsingskader is.

In deze notitie worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven.



1. IETS OVER HET DORP GARDEREN

Garderen wordt - nog steeds - de parel van de Veluwe genoemd. Beschouwt men oude foto's, dan ziet men dat er veel karakteristieks verloren is gegaan. Zelfs vanaf het tijdstip dat het conserverende bestemmingsplan Garderen werd vastgesteld heeft het proces van vernieuwing doorgewerkt.

Wegen werden aangepast, gebouwen gesloopt en nieuwbouw op gevoelige plekken geplaatst. Toch is er nog zo veel aanwezig dat de term "parel" bestaansrecht heeft.

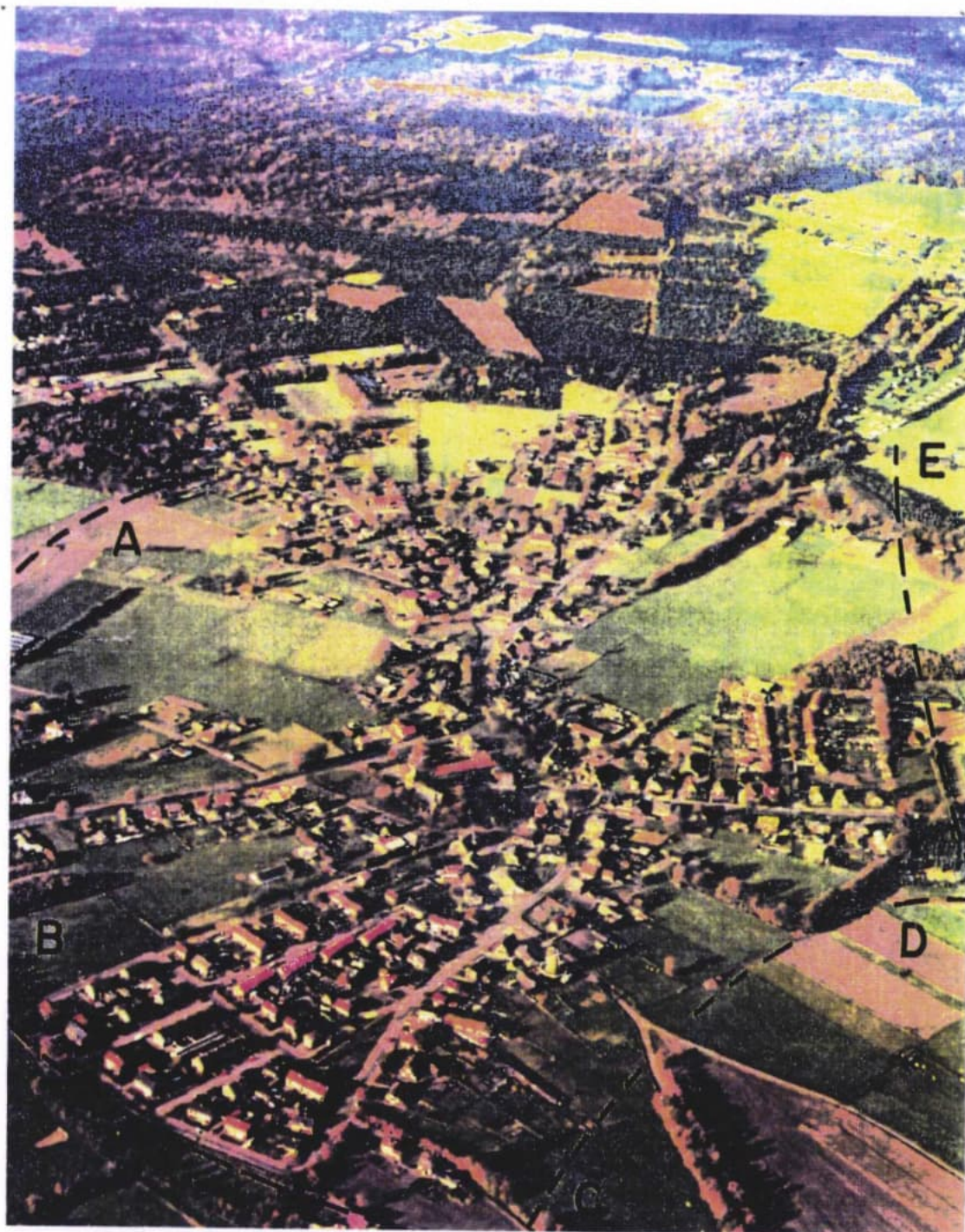
Waaruit bestaat nu dat karakteristieke?

Dat bestaat in zijn zuiverste vorm uit het ruime samenstel van eenvoudige lage boerenhuizen en schuren op erven die omzoomd zijn met hagen en hekjes en rijk voorzien van geboomte, bereikbaar ^{over} door smalle klinkerweggetjes.

Van alle kanten is daaraan in de loop der jaren getornd: wegen werden verbreed en soms wat verlegd, huizen werden vervangen door bungalows met garages en ruime boerenerven werden verdicht. Alles met recht en reden, maar toch...

Dit proces van verandering is niet geheel te stoppen, maar wel enigszins in goede banen te leiden. Dat begon met het bestemmingsplan Garderen-I, eind jaren zeventig voorbereid, en dat heeft nu na 15 jaar zijn vruchten opgeleverd.

In de toelichting behorende bij dat plan is zeer uitvoerig stilgestaan bij alle denkbare kenmerken van de nederzetting. Het is voldoende hiernaar te verwijzen; het hierna volgende geeft een iets andere blik op de ruimtelijke kenmerken en dat is nodig om de verkenning zinvol te maken.



Figuur 2

2. DE STRUCTUUR VAN DE KERN GARDEREN ALS UITGANGSPUNT VOOR DE VERKENNING

De structuur van Garderen kenmerkt zich door een stelsel van uitwaaiende zich vertak-kende wegen vanuit twee middelpunten van kleine omvang. Tot voor enige decennia fungeerden deze wegen als ontsluitingen voor ruime lintbebouwing. Nieuwbouw in de vorm van eengezinsrijenhuizen dateert pas van na de oorlog; anders dan als lintbebou-wing komt deze woonvorm pas voor in de laatste zuidelijke uitbreiding.

In dit nederzettingsspatroon, dat in verhouding met het aantal inwoners uitgestrekt is, kan men niet gemakkelijk spreken van een contour of grens van de bebouwde kom.

De behoefte om een contour te bepalen deed zich voor bij de verantwoording van de uitbreiding Beumelereng. Het provinciale beleid gaf daar alle aanleiding toe, omdat een contour een grens kan inhouden tot waar nieuwe bebouwing nog mogelijk zou kunnen zijn (zie figuur 2).

Onderzoek naar de contour van Garderen toen leverde enkele interessante gezichtspunten op, die echter voor de onderhavige verkenning niet voldoende zijn. Toch is het van essentieel belang op basis van ruimtelijk-structurele gegevens te bepalen waar nog enig soelaas kan worden geboden voor nieuwbouw, omdat anders met te enge blik en wel-licht daardoor enigszins willekeurig voorstellen zouden worden gedaan.

Derhalve is een oplossing gezocht door binnen het patroon van wegen, bebouwing, groen en open ruimten, nieuwe kleinschaligere "contouren" te bepalen om de materie bespreekbaar te kunnen maken en dus vatbaar voor beslissingen. Aldus wordt de struc-tuur van Garderen in zijn meest complete vorm uitgangspunt voor de verkenning.

3. GARDEREN IN ZONES

De huidige kom is uit een oogpunt van bebouwing te onderscheiden in een noordelijk en een zuidelijk deel, gescheiden door het historische hart met brink en kerk (zie figuur 3). Dit hart is tevens de "taille" van de bebouwing, "ingesnoerd" door twee grote open ruimten aan de west- en oostzijde.

Dit gegeven is van groot karakteristiek belang.

Een tweede belangrijk kenmerk is het stelsel van uitwaaiende wegen vanuit de kern. Deze is eenvoudig te herkennen: eerst Dorpsstraat-Koningsweg-Oud Milligenseweg en Hogesteeg en vervolgens in het noordwesten zich zeer fijnmazig verder vertakkend.

Op basis van het wegenstelsel in het hart van het dorp is aan de zuidzijde nieuwbouw ontwikkeld in de jaren zeventig en tachtig en aan de noordzijde in de jaren vijftig en zestig alsmede in de jaren negentig (in uitvoering). Een en ander in een eigen verkavelingsvorm, maar wel opgehangen aan de oorspronkelijke hoofdstructuur.

Het levert vooreerst drie bebouwingszones op:

- A. dorpshart
- B. nieuwbouw noord (inclusief Beumelereng)
- C. nieuwbouw zuid

De noordwestelijke lob van de dorpsbebouwing is buiten het kerngebied het meest karakteristiek voor Garderen. Ondanks verdichting met vrijstaande woningen tussen de naoorlogse bebouwing en ondanks - overigens noodzakelijke - wegverbredingen en verkeersmaatregelen, is hier sprake van een uniek samengaan van open ruimten, gebouwen en hoofdzakelijk kleinschalige woonpercelen.

Dit gebiedje is op zijn mooist ten noordwesten van de Buurtstraat tussen de bebouwing langs de Putterweg en die langs de Speulderweg. Dit is te zien als een aparte zone D die onaangetast ware te laten, omdat op de meeste plaatsen dit gebiedje als één geheel te beleven valt en elke nieuwe woning een onevenredig grote (nadelige) invloed heeft op de ruimtewerking.

Het resterende deel van deze lob is te zien als compactere lintbebouwing: zone E. Hierbinnen is enige verdichting niet ondenkbaar (zie onder 4.)

Tenslotte zone F ten westen van de Dorpsstraat en Bakkerstraat. Deze ware zo mogelijk transparant te houden (respectievelijk eventueel te maken) ten behoeve van de beleving van de grote ruimte daar achter.

4. ENIGE MOGELIJKE VERDICHTING

Op grond van de hiervoor vermelde zonering is het mogelijk op verantwoorde wijze onder voorwaarden nieuwbouwlokaties aan te wijzen.

De verdichtingsmogelijkheden blijven daarbij beperkt: enkele bouwpercelen voor vrijstaande woningen zijn nog aan te wijzen in zone E en C. Hiermee kan gedeeltelijk tegemoet worden gekomen aan enkele aanvragen, welke niet vallen in de zones die omwille van het behoud van het nog bestaande oude karakter bescherming behoeven (zones A, D en F). *Zone B heeft niet veel mogelijkheden voor enkele afzonderlijke woningen aan de oorkant.*

In maart 1995 zijn als vuistregel algemene criteria vastgesteld voor de beoordeling van particuliere initiatieven voor woningbouw. Voortbordurend daarop, kunnen voor mogelijke beperkte invulling van kavels in de deelgebieden C en E de volgende ruimtelijke voorwaarden worden gehanteerd:

1. maat en schaal dienen aan te sluiten bij de omringende woonbebouwing; gezien de huidige bebouwingsritmes wordt derhalve uitgegaan van enkele kavels voor vrijstaande woningen;
2. perceelsbreedte en -diepte moeten overeen komen met die van vergelijkbare woningen in de directe omgeving, waarbij voldoende leefruimte en privacy dient te worden gewaarborgd;
3. niet alleen is een perceelsbreedte van ten minste 15 m vereist, ook moet rekening worden gehouden met een minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van ten minste 3 m niet alleen van de nieuw te bouwen woning, maar ook van bestaande, naastgelegen woningen;
4. wanneer een bestaande woning nu al op minder dan 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd, wordt de minimum afstand van de nieuw te bouwen woning tot de perceelsgrens vergroot om toch een onderlinge afstand tussen de woningen van ten minste 6 m te bereiken.

In de inleiding is reeds aangegeven, dat uitgangspunt is, dat de enkele nieuwe woningen welke zouden kunnen worden gebouwd ten goede dienen te komen aan Garderenen. Speculatie moet worden voorkomen. Een overweging is daarom in voorkomende gevallen een overeenkomst af te sluiten met een boetebeding.

Een ander volkshuisvestingsaspect is de ruimte in het woningbouwprogramma. In het nieuwe programma is ruimte gereserveerd voor particuliere initiatieven. In verband met de cijfers in het nieuwe streekplan en de benodigde woningaantallen voor de uitleggebieden zoals De Burgt, is het nog onduidelijk in hoeverre er op termijn daadwerkelijk ruimte zal zijn voor incidentele inbreidingsplannen. Ook dit aspect zal bij de beslissing op een verzoek duidelijk moeten meewegen.

