

Gedeeltelijke
herziening
woningbouw parti-
culiere kavels

van het bestemmings-
plan Garderen-I

Inhoud:

Toelichting

Voorschriften

Plankaart

GEMEENTE BARNEVELD

Nr 823-899

272

TOELICHTING

Inhoud:

- Hoofdstuk I Aanleiding en beschrijving
- Hoofdstuk II Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk III Gevoerd overleg

HOOFDSTUK I AANLEIDING EN BESCHRIJVING

1. Ligging van het plangebied.

De herziening heeft betrekking op vier percelen in Garderen, aan de

- Roeëkamperweg, naast huisnummer 19
- Koudhoornseweg, tussen huisnummer 18 en 28
- Hoge Boeschoterweg, naast huisnummer 10;
- Buurtstraat, naast huisnummer 10.

2. Bestemmingen volgens het geldende bestemmingsplan Garderen-I.

- "Tuinen" (kavel aan de Buurtstraat) en
- "Agrarisch gebied II" (overige kavels)

3. Aanleiding en beschrijving.

Voor het dorp Garderen is jarenlang een terughoudend beleid gevoerd wat betreft het toekennen van mogelijkheden voor woningbouw op particuliere (inbreidings)lokaties. Het geldende bestemmingsplan Garderen-I is in 1980 vastgesteld. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan 17 jaar oud is en het toenemend aantal verzoeken om medewerking voor een bouwmogelijkheid, is er onderzoek verricht in hoeverre er wellicht nog mogelijkheden zijn voor incidentele inbreidingsmogelijkheden. Conclusie is, dat gezien de structuur van het dorp Garderen en het belang van het behoud van een zekere openheid de mogelijkheden beperkt zijn.

Bebouwing van de vier voordliggende lokaties is binnen dit kader aanvaardbaar.

Roeëkamperweg

Het betreft hier een kavel ten behoeve van een Garderense ondernemer, wiens bedrijf (en daarmee woning) wordt overgenomen door zijn zoon. Naast het feit dat het de wens is van de betrokken Gardereen in dit dorp te blijven wonen, is het ook in de overnamefase van de zaak van belang dat hij nog in de buurt woont. Bouw van een woning in de voorgestelde situering, in dezelfde voorgevelrooilijn als de naastgelegen woning en op enige afstand van de Putterweg is ruimtelijk aanvaardbaar.

Koudhoornseweg

Langs dit gedeelte van de Koudhoornseweg is sprake van lintbebouwing. Enige verdichting in de vorm van een vrijstaande woning is hier acceptabel.

Hoge Boeschoterweg

Betrokkene heeft het perceel al jaren in eigendom. Gezondheidsredenen hebben genoodzaakt de woning boven de eigen winkel te verlaten. Aan de Hoge Boeschoterweg kan worden voorzien in de vereiste gelijkvloerse woning. Door de woning zo dicht mogelijk naast de bestaande woning Hoge Boeschoterweg 10

te situeren, wordt het open karakter van dit gebied gehandhaafd.

Buurtstraat

Het betrokken perceel is eigendom van de Gereformeerde kerk en grenst ook aan het terrein waar de kerk staat. Tot voor kort had men de beschikking over een woning elders in Garderen, die werd bewoond door de predikant. Deze woning was, gezien de beperkte omvang, eigenlijk niet geschikt als pastorie. Daarom heeft de kerkelijke gemeente, na vertrek van de predikant, deze woning afgestoten met het voornemen een nieuwe woning te realiseren welke passend is om als pastorie te worden gebruikt. Door de ligging en eigendomsverhouding is het perceel aan de Buurtstraat daarvoor de meest voor de hand liggende lokatie. Bij een beschouwing van Garderen is aangegeven, dat wanneer gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding op particuliere kavels, deze lokatie zich daar goed voor leent.

Met deze vier woningen is rekening gehouden in het woningbouwprogramma, zodat deze kunnen worden gerealiseerd binnen het huidige woningcontingent.

Gekozen is voor een gedeeltelijke herziening, waarin voor alle vier de lokaties de bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming, overeenkomstig de systematiek van het geldende bestemmingsplan Garderen-I.

4. Milieuaspecten.

Bodem

Voor alle vier de lokaties heeft een bodemonderzoek plaats gevonden. Voor alle lokaties is op basis daarvan geconcludeerd dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de bodem van een zodanige kwaliteit is dat sprake is van reële risico's voor de volksgezondheid en het milieu.

Geluid

Voor de lokatie aan de Hoge Boeschoterweg is een ontheffingsprocedure ingevolge de Wet geluidhinder gevoerd. Op 12 december 1997, nr MW97.52941-6023087, hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland besloten tot vaststelling van hogere grenswaarden.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat wat betreft de andere drie lokaties het geluidsniveau niet hoger is dan maximaal toegestane 50 dB(A). De akoestische onderzoeksrapporten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

HOOFDSTUK II ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor alle vier lokaties geldt dat deze eigendom zijn van de verschillende aanvragers. Deze zullen de bouwplannen zelf (laten) uitvoeren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd geacht.

HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

Van 17 oktober tot en met 13 november 1997 heeft een inspraakplan ter inzage gelegen. Tijdens de inspraakprocedure zijn vier schriftelijke reacties ingediend. Hieronder volgt een samenvatting van de reacties met een beoordeling.

1. [REDACTED] en [REDACTED] Roeëkamperweg 42, 3886 PL Garderen.

Samenvatting:

In de reactie wordt een vijftal punten aangegeven.

1. Ruimte en openheid tussen de bebouwing wordt een schaars goed dat dient te worden behouden.
2. Toekennen van de vier gevraagde bouwmogelijkheden zal de nodige precedentwerking met zich brengen: er zijn nog vele vergelijkbare situaties.
3. Het plan strookt niet met het gemeentelijk beleid om de nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied tegen te gaan.
4. Gesteld is, dat er bij de verschillende lokaties specifieke redenen zijn om medewerking te verlenen. Dergelijke redenen zullen in de toekomst ook door anderen worden aangevoerd, zodat er keer op keer uitzonderingen zullen worden gemaakt.
5. Het feit dat er veel vraag is naar woningen wil niet zeggen dat er ook aanbod moet worden gecreëerd. Dit gaat ten koste van de nu nog aanwezige beeldbepalende open plekken.

Er dient een consistent beschermend beleid te worden gevoerd, waaraan de individuele belangen van 4 of meer mogelijke huizenbouwers ondergeschikt moeten zijn.

Beoordeling:

Het voor het dorp Garderen geldende bestemmingsplan Garderen-I is in 1980 vastgesteld. Sindsdien is er een zeer restrictief beleid gevoerd ten aanzien van het bouwen op particuliere kavels. 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 bouwmogelijkheden in beginsel geen medewerking te verlenen.

In de afgelopen jaren is er een toename geweest van het aantal verzoeken om medewerking voor de bouw van een woning. Enkele zijn toegekend, vele afgewezen. Wel is dit aanleiding geweest voor een "doorlichting" van Garderen, om te beoordelen of er wellicht nog incidentele mogelijkheden zijn voor "inbreiding" of dat door gegaan moet worden op de ingeslagen weg.

Uitgangspunt bij deze verkenning is de huidige structuur van Garderen geweest, die zich kenmerkt door een stelsel van uitwaaiende zich vertakkende wegen. Conclusie is geweest, dat de verdichtingsmogelijkheden beperkt blijven. Er zijn slechts nog enkele gedeelten waar een bouwperceel is aan te wijzen, buiten de zones van het dorp die omwille van het behoud van het nog bestaande oude karakter bescher-

ming behoeven.

Het nu voorliggende plan voorziet in realisering van vier bouw mogelijkheden. Uit het (al zestien jaar gevoerde) beleid ten aanzien van Garderen blijkt, dat de door insprekers aangevoerde zorg om het behoud van een zekere openheid en het karakter van het dorp wordt onderschreven. Dit wil evenwel niet zeggen dat de ontwikkelingen in een dorp volledig stil gezet moeten worden. Daarbij dient telkens een zorgvuldige afweging plaats te vinden in hoeverre inpassing van een woning binnen de bestaande karakteristiek nog acceptabel is. Ten aanzien van de vier voorliggende lokaties is invulling met een woning aanvaardbaar. Ter aanvulling wordt nog verwezen naar hetgeen hierover in de toelichting per perceel is vermeld.

Het door insprekers aangehaalde beleid wat betreft het tegen gaan van de bouw van nieuwe burgerwoning in het buitengebied is hier niet aan de orde, daar het gaat om bebouwing van lokaties die tot de kern Garderen worden gerekend.

2. [REDACTED] Putterweg 31, 3886 PB Garderen.

Samenvatting:

Inspreker heeft met name moeite met de voorgenomen bouwlokatie aan de Koudhoornseweg. Daarvoor wordt een drietal punten aangevoerd.

1. De kavel is 14 m breed, terwijl volgens gemeentelijke verordeningen de minimum breedte voor een bouw perceel 15 m is.
2. Er is geen sprake van sociaal-medische indicatie, hetgeen toch voorwaarde is om in Garderen een woning te mogen bouwen.
3. Bouw van een woning betekent aantasting van de aanwezige openheid. Voor inspreker betekent dit tevens verlies van uitzicht.

Beoordeling:

ad 1.

Er is geen gemeentelijke verordening die stelt dat een bouw perceel ten minste 15 m breed moet zijn. Wel is in het bij de beoordeling van inspraakreactie nr 1 vermelde onderzoeksrapport naar mogelijke inbreidingslokaties in Garderen gesteld dat in beginsel de afstand van de hoofdbouwmassa tot de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 4 m moet bedragen en dat voorts een perceel ten minste 15 m breed zou moeten zijn. In de concrete situatie aan de Putterweg is gesteld, dat nu de percelen aan weerszijden wat ruimer zijn, volstaan zou kunnen worden met een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3,5 m. Daardoor is er op het perceel een bouw mogelijkheid voor een woning met een breedte van 7 m. Een dergelijke invulling op deze lokatie is ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

ad 2.

Met de mogelijkheid voor particuliere woningbouw in Garderen is altijd erg terughoudend omgegaan. Daarbij komt dat, in verband met de beperkte mogelijkheden binnen het woningcontingent, voor de gehele gemeente een zeer terughoudend beleid gevoerd wordt.

Uitgangspunt is, dat in beginsel geen medewerking wordt verleend, tenzij er sprake is van zwaarwegende omstandigheden zoals bijvoorbeeld een sociaal-medische indicatie. Het verzoek van betrokkene voor de bouw van een woning aan de Putter-

weg dateert evenwel van eerdere datum. Wel is steeds gesteld dat een nieuw te bouwen woning in Garderen in beginsel ook ten goede moet komen aan iemand met een binding aan Garderen. Hiervoor dient een verklaring te worden ondertekend met boetebeding, hetgeen ten aanzien van deze kavel ook is gebeurd.

ad. 3

Juist ten aanzien van dit gedeelte van de Koudhoornseweg is gesteld, dat voortzetting van het bebouwingsritme aanvaardbaar is, waardoor op de voorgestane lokatie de bouw van een woning tot de mogelijkheden zou moeten gaan behoren. Door het ontbreken van een erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel van inspreker, is er nu inderdaad vanaf de woning Putterweg 31 vrij zicht over de toekomstige bouw-kavel. Dit betreft zicht via de achterzijde van het perceel, over de gronden van derden, dat in beginsel ook door andere zaken dan een woning teniet kan worden gedaan. Zeker daar, waar achterzijden van percelen aan elkaar grenzen, is het een algemeen iets dat erfafscheidingen in de vorm van schuttingen en/of hagen ontstaan. Dat daar aan de achterzijde van het perceel Putterweg 31 (nog) geen sprake is, kan geen aanleiding zijn de bouw van een woning te weren op een lokatie die ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

3. [REDACTED] Putterweg 30, 3886 PC Garderen.

Samenvatting:

Inspreker kan zich niet vinden in de voorgenomen bouw van een woning aan de Buurtstraat. Dit schaadt het landelijk karakter van de omgeving.

Beoordeling:

Voor een algemene zienswijze ten aanzien van de bouw van woningen in Garderen wordt verwezen naar de beoordeling van inspraakreactie nr. 1. De voorliggende lokatie is één van de weinige plekken in Garderen waar de bouw van een woning ruimtelijk gezien aanvaardbaar wordt geacht. Daarbij komt dat het hier een pastorie betreft ten behoeve van de naastgelegen kerk, waarvoor dit perceel zich goed leent. Overigens hebben de bewoners van de woning Putterweg 30, hoewel dit perceel grenst aan de voorgenomen bouwlokatie, door de situering van deze woning en andere opstellen op het perceel Putterweg 30, geen enkel (uit)zicht op deze bouwlokatie.

4. [REDACTED] Hogesteeg 3, 3886 MA Garderen.

Samenvatting:

Inspreker acht de bouw van een woning aan de Hoge Boeschoterweg zowel uit algemeen belang als uit persoonlijk belang niet aanvaardbaar.

1. Het betreft een beschermd dorpsgezicht, dat door de bouw van een woning nadelig wordt beïnvloed. Bij nadering van Garderen via de Hoge Boeschoterweg is er vrij uitzicht op de dorpskerk. Juist om die reden, mocht de bestaande woning nr. 10 enkele jaren geleden bij een renovatie slecht een (afwijkend lage) nokhoogte hebben.

2. Door de bouw van een woning zal het uitzicht vanuit de woonkamer en 1e verdieping van de woning van inspreker sterk worden belemmerd. Dit betekent waardedaling van zijn onroerend goed.

Beoordeling:

ad. 1

Er is hier geen sprake van een beschermd dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, met bijbehorende restricties. Door de situering van de nieuwe woning achter de bestaande woning nr. 10, heeft deze geen invloed op het zicht op de dorpskerk, gezien vanaf de Hoge Boeschoterweg. Voor de woning nr. 10 geldt op basis van het geldende bestemmingsplan Garderen-1 een maximum goothoogte van 3,5 m. Dit is een gangbare maat in Garderen, welke voor meerdere woningen (waaronder de nieuw te bouwen woning) van toepassing is. Een bouwvergunning voor verbouwing/renovatie van de woning Hoge Boeschoterweg 10 is niet bekend.

ad. 2

Het zicht vanuit de woonkamer van inspreker op het achter de Hoge Boeschoterweg gelegen open gebied wordt nu belemmerd door de bestaande woning Hoge Boeschoterweg 10 en de daarachter aanwezige opstallen en de paardenstal op de voorgenomen bouwlocatie. De situering van de nieuw te bouwen woning naast huisnr. 10 zal hierin vrijwel geen verandering brengen. Van een sterke belemmering van uitzicht door de nieuwbouw is dan ook geen sprake. Overigens kan betrokkene, indien hij van mening is schade te lijden, na afronding van de procedure een verzoek indienen om toekenning van een schadevergoeding ingevolge art. 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Een dergelijk verzoek zal dan beoordeeld worden conform de procedure welke daarvoor geldt.