

Agendapunt: VIII-21

Barneveld, 18 augustus 1998.

Voorstel nr: 98-116

Portefeuillehouder: J.W. Bakkenes

Sector: VROM/RO

Commissie: Ruimtelijke Ordening

Onderwerp: **vaststellen bestemmingswijziging woningbouw particuliere kavels van het bestemmingsplan Garderen-I.**

Aan de raad,

Op de voorgeschreven wijze heeft op de afdeling ruimtelijke ordening gedurende vier weken ter inzage gelegen het ontwerp voor de gedeeltelijke herziening woningbouw particuliere kavels van het bestemmingsplan Garderen-I; deze herziening heeft tot doel de bouw van vier woningen in Garderen mogelijk te maken, respectievelijk op percelen aan de Roeëkamperweg, naast huisnummer 19, de Koudhoornseweg, tussen huisnummer 18 en 28, de Hoge Boeschoterweg, naast huisnummer 10 en de Buurtstraat naast huisnummer 10.

Voor de woningen aan de Koudhoornseweg en de Hoge Boeschoterweg hebben wij inmiddels bouwvergunning verleend, na het voeren van een procedure ex. art. 19 WRO.

Ten behoeve van de woning aan de Buurtstraat hebben gedeputeerde staten van Gelderland besloten tot vaststelling van een hogere grenswaarde ingevolge artikel 83 van de wet geluidhinder.

In het kader van de voorbereiding van de herziening hebben wij een inspraakprocedure gehouden. In de toelichting op de herziening zijn de resultaten van die inspraakprocedure vermeld.

Over de herziening heeft [REDACTED] te Garderen een zienswijze ingediend, welke betrekking heeft op de locatie aan de Buurtstraat.

Deze zienswijze, die voldoet aan de eisen voor ontvankelijkheid, en het verslag van de hoorzitting die door de commissie ruimtelijke ordening is gehouden liggen voor u bij de stukken ter inzage.

De bezwaren van [REDACTED] kunnen als volgt worden samengevat:

De bouw van de pastorie is landschappelijk schadelijk (daarbij is verwezen naar de inspraakreactie van najaar 1997). Het perceel van [REDACTED] wordt ingebouwd door de nieuw te bouwen woning aan de Buurtstraat, waardoor de waarde van zijn woning daalt. Bij de lokatiekeuze voor de pastorie is er sprake van willekeur.

Deze zienswijze is besproken in een vergadering van de raadscommissie ruimtelijke ordening. Op verzoek van de commissie is deze lokatie daarna nogmaals onder de loep genomen, waarbij ook door commissieleden aangedragen alternatieven zijn onderzocht. Naar aanleiding daarvan kan het volgende worden opgemerkt.

Beoordeling van de in het plan voorgestelde locatie

Karakteristiek voor de Buurtstraat is het uiterst smalle profiel, dat wordt begrensd door (hoge) hagen. Deze hagen omzomen de woonkavels, die hierdoor een besloten karakter krijgen. Anderzijds is er de wisselwerking tussen de beslotenheid van de erven en de openheid van het landschap, zoals die in de groene "vensters" aan weerszijden van Buurtstraat 11 kan worden ervaren.

De bestaande "paardenwei" doet zich door een omringende begroeiing ervaren als een besloten ruimte, die zich onderscheidt van het open landschap aan de overzijde en van het naastgelegen parkeerterrein. In dit licht gezien speelt situering van de pastorie op deze plek het best in op de ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

Beoordeling van de ingebrachte bezwaren

Voor elke willekeurige locatie in en buiten Garderen geldt, dat het oprichten van een gebouw het ruimtelijk beeld verandert. Wanneer verandering op zich als een overwegend bezwaar zou worden ervaren, zou er helemaal niet meer gebouwd kunnen worden.

Gegeven het feit, dat er toch voor bepaalde functies bebouwing nodig is, moet gezocht worden naar die locaties, waar bebouwing het best past in (dan wel de minste schade toebrengt aan) het landschappelijke karakter en de ruimtelijk-visuele karakteristiek. Dit is ook het doel geweest van de nota "Mag het ietsje meer zijn?"

Hiervoor is reeds aangegeven, dat de bouw van een pastorie op de voorgestelde plek zich goed voegt in de ruimtelijke karakteristiek. Het terrein bevat bovendien geen waardevolle beplanting, die voor de bouw zou moeten wijken. De aantasting van het landelijke karakter van de plek is dan ook zo gering, mede in vergelijking met andere locaties, dat het bouwplan op dit punt geen overwegend bezwaar ontmoet.

Verder voert reclamant als bezwaar aan dat zijn perceel door het voor-liggende plan zou worden ingebouwd. De woning van betrokkene is echter qua oriëntatie en qua erfinrichting geheel afgekeerd van de beoogde bouw-locatie. Bovendien is het perceel visueel vrijwel volledig afgeschermd door bijgebouwen en begroeiing. Reclamant zal de nieuwbouw op de voorgestelde locatie dan ook slechts in zeer beperkte mate ervaren.

Tenslotte spreekt reclamant van willekeur. Er zijn in de buurt nog andere "bouwterreinen" beschikbaar, waar echter niet gebouwd mag worden.

In de nota "Mag het ietsje meer zijn?" is zorgvuldig nagegaan welke terreinen voor bebouwing in aanmerking komen. Op grond van deze nota is het onderhavige perceel in de directe omgeving van de Buurtstraat de enige potentiële bouwlocatie.

Alternatieve locaties bij de kerk

Vanuit de gedachte dat een pastorie bij voorkeur in de directe nabijheid van het kerkgebouw zou moeten komen is primair gekeken naar twee alternatieve locaties bij de kerk.

De locatie aan de Putterweg, tussen het kerkgebouw en nr. 34, leent zich niet voor de bouw van een pastorie. Weliswaar zou er fysiek net voldoende ruimte zijn om een (bescheiden) woning te bouwen, maar het kerkgebouw zou hierdoor te zeer worden ingebouwd. Een kerk heeft als bijzonder gebouw enige ruimte om zich heen nodig. Dit is zeker in een landelijke omgeving van groot belang. Een andere bezwaar is, dat de doorgang naar het achter-gelegen parkeerterrein door de bouw van een woning zou worden geblokkeerd en dat de toegang tot de entree aan de rechterzijde van de kerk zou worden bemoeilijkt.

Een ander alternatief zou kunnen zijn het achterste deel van het parkeer-terrein, tegenover nr. 13. Deze locatie leidt er evenwel toe, dat een deel van het parkeerterrein wordt geoccupeerd. Om voldoende parkeercapaciteit te houden, zal dit deel aan de andere zijde van de pastorie, naast Buurtstraat 10, moeten worden gecompenseerd. Het parkeerterrein wordt dus in tweeën gesplitst en de pastorie komt ingeklemd te liggen tussen deze twee delen. De open ruimte wordt op deze manier versnipperd, terwijl de situering van de pastorie minder gunstig is. In het voorliggende plan sluit de kavel van de pastorie aan bij een aantal bestaande woonkavels.

Ook dit alternatief valt dus om stedenbouwkundige redenen af.

Alternatieve locatie elders

De dichtstbijzijnde locatie elders in Garderen is het manegeterrein aan de Speulderbosweg. Ter plaatse van het huidige kantinegebouw zou, in aansluiting op de bestaande woonbebouwing, een pastorie kunnen worden gebouwd. Indien deze plek bestuurlijk de voorkeur zou krijgen, zou echter tevens moeten worden uitgesproken, dat het terrein aan de Buurtstraat niet voor bebouwing in aanmerking komt. Dit om te voorkomen, dat een andere initiatiefnemer hier alsnog een woning zou gaan bouwen.

Conclusie

De voorgestelde locatie aan de Buurtstraat is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar, in weerwil van de ingebrachte bezwaren. Alternatieve locaties naast en achter het kerkgebouw zijn in stedenbouwkundig opzicht niet geschikt.

Wij stellen u voor, dit mede op advies van een meerderheid van de commissie ruimtelijke ordening uit uw raad en overeenkomstig het concept-besluit dat voor u ter inzage ligt:

- a. te besluiten dat de zienswijze geen aanleiding geeft het plan te wijzigen of niet vast te stellen;
- b. de gedeeltelijke herziening Woningbouw particuliere kavels van het bestemmingsplan Garderen-I vast te stellen zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
D. Bakhuizen.	A.C.Ph. Hardonk.