

Onderwerp: **Voorstel over weigering verzoek om herziening bestemmingsplan Voorthuizen–West, Schoonengweg ongenummerd in Voorthuizen (RO-Sta)**

Samenvatting raadsvoorstel

Initiatiefnemer wenst op het perceel aan de Schoonengweg ongenummerd in Voorthuizen (kadastraal bekend als gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 3916) een woning te bouwen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Het perceel is onderdeel van een groene wig tussen de wijk Wikselaar en de nieuwe wijk Holzenbosch en het bouwen van een woning daarin is niet passend.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om het bestemmingsplan Voorthuizen–West te herzien op het perceel Schoonengweg ongenummerd (kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 3916).

1. Inleiding

Op 16 oktober 2020 diende initiatiefnemer een verzoek tot vooronderzoek in om een woning te bouwen op het perceel aan de Schoonengweg ongenummerd, ten noorden van Boeijenkamp 25 in Voorthuizen. Binnen het geldende bestemmingsplan “Voorthuizen-West” heeft het perceel de bestemmingen ‘Groen’. Daarbinnen past de bouw van een woning niet.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 3916. Op dit verzoek is op 16 december 2020 afwijzend gereageerd. Aangegeven is dat het plan vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet aanvaardbaar is aangezien het perceel onderdeel is van een groene wig tussen de wijk Wikselaar en de nieuwe wijk Holzenbosch. In deze groene wig is het bouwen van een woning met bijbehorende mogelijkheden voor bijgebouwen niet passend.

Ondanks de negatieve reactie op het vooronderzoek is een principeverzoek met een vergelijkbare strekking ingediend. Onderdeel van het principeverzoek is, net als bij het vooronderzoek, de overdracht van een stuk grond van de initiatiefnemer aan de gemeente. De betreffende grond heeft een openbare functie (berm en weg). Initiatiefnemer is van mening dat de bouw van een woning op de gevraagde plek goed inpasbaar is door de aanplant van een houtsingel/bosplantsoen aan de zuidzijde van 38 meter lang en 2 meter breed.

Initiatiefnemer is in kennis gesteld van de voorgenomen weigering en het daarvoor opgestelde raadsvoorstel. In bijlage 1 is zijn reactie opgenomen. Onder punt 4b ‘Kanttekeningen’ is ingegaan op de puntsgewijze reactie. Onder punt 5 ‘Alternatieve scenario’s’ zijn de twee door de initiatiefnemer geschetste scenario’s opgenomen en voorzien van een reactie. De reactie van initiatiefnemer is geen aanleiding geweest dit voorstel inhoudelijk aan te passen.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan Voorthuizen-West is vastgesteld op 29 maart 2011. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect

Met dit voorstel wordt beoogd de groene strook tussen de nieuwe wijk Holzenbosch en de wijk Wikselaar vrij te houden van (zelfstandige) bebouwing en als groene bufferzone tussen de wijken te laten blijven fungeren.

4a. Argumenten

1.1 *Het verzoek past niet binnen het masterplan Holzenbosch*

Ten behoeve van de nieuwe wijk Holzenbosch, ten zuiden van het perceel van initiatiefnemer, is het masterplan Holzenbosch opgesteld (vastgesteld 6 december 2011). Binnen het masterplan is met betrekking tot de randen van de nieuwe wijk het volgende aangegeven:

De noordrand van Holzenbosch grenst aan een aantal achtertuinen van vrijstaande woningen (Mozartlaan). Om een zekere afstand tot deze woningen te houden komt er tegen deze achtertuinen een wadi of een watergang met aangrenzend een onderhoudspad te liggen.

Door de bouw van een woning toe te staan wordt de bedoelde afstand (fors) beperkt.

1.2 *Het verzoek past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan Holzenbosch*

Het perceel ligt weliswaar niet in het bestemmingsplan Holzenbosch, maar bij de totstandkoming van dat plan is de groene ruimte tussen de bestaande woningen en Holzenbosch wel aan bod gekomen. Zo lezen we in de Nota inspraak het volgende:

Er is een ruim profiel aangehouden voor de groene zone tussen de wijken Wikselaar en Holzenbosch, om voldoende groenstructuur, waterberging en waterafvoer mogelijk te maken. De definitieve inrichting van het groen wordt nog uitgewerkt en besproken met de buurtbewoners. Het is de intentie deze groenstrook als zodanig te bestemmen en openbaar toegankelijk te maken voor onderhoudswerkzaamheden. De waterafvoer moet wordt gewaarborgd conform het rapport van Arcadis.

En in de Nota zienswijzen, welke hoort bij het vaststellingsbesluit van de raad van het bestemmingsplan Holzenbosch (16 december 2015), het volgende:

Wij nemen daarbij in overweging dat de afstand van de woning tot het bouwvlak van de nieuwe woning circa 60 meter bedraagt. De afstand van de perceelsgrens tot het bouwvlak is ongeveer 27 meter. Daarbij komt dat de achtergevel van de woning zijn georiënteerd in zuidoostelijke richting met uitzicht op het opgaande groen op het perceel Schoonengweg, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 3916.

Het is dus bestendig beleid dat de strook grond tussen Wikselaar en Holzenbosch groen en onbebouwd moet blijven. De bouw van de woning past daar niet binnen.

1.3 *Het verzoek is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst*

Uit de integrale beoordeling van het principeverzoek zijn geen onoverkomelijke punten naar voren gekomen anders dan dat de bouw van een woning op die plek stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst is.

Stedenbouwkundig en landschappelijk is een extra woning in de groene scheidingszone tussen Wikselaar en Holzenbosch ongewenst. Tegen de wijk Holzenbosch (ten zuiden van de locatie van de initiatiefnemer) zijn destijds veel bezwaren ingediend door de bewoners in de wijk Wikselaar (ten noorden van de locatie van de initiatiefnemer). Naar aanleiding daarvan is gesproken over de onderlinge afstand. De beoogde woning zou in die bufferzone komen die we graag onbebouwd laten.

Initiatiefnemer geeft aan dat na bouw van de woning vanuit de wijk Holzenbosch tegen een lange groenwal wordt aangekeken. De geschetste wal bestaat uit een bomenrij met ondergroei. Van een bosplantsoen kan echter niet gesproken worden gelet op de beperkte breedte van 2,1 meter. Daarvoor is minimaal de dubbele breedte noodzakelijk. De groenstrook achter de woningen aan de Mozartlaan kenmerkt zich daarnaast doordat deze grotendeels onbebouwd is. De bouw van een woning tast dit groene, onbebouwde karakter aan.

Door de woning niet mogelijk te maken blijft de bestaande groenzone tussen de bestaande woonkern en de nieuwe woonwijken Holzenbosch, Wikselaarse Eng, Kromme Akker Zuid II gehandhaafd en ononderbroken. Het uitgangspunt om bestaande en nieuwe wijken ruimtelijk van elkaar te (onder) scheiden middels een groenzone wordt tot op heden nog steeds toegepast bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van De Burgt en Veller.

1.4 *Initiatiefnemer kan het perceel verkopen aan de bureu, zodat zij dit onderdeel kunnen laten zijn van hun (groene) tuin*

Een deel van de percelen binnen de groene wig zijn in bezit van de bewoners van de Mozartlaan. Zij hebben hun deel van de groene wig in gebruik als tuin, waarin zij geen bouwwerken mogen realiseren volgens het bestemmingsplan. De initiatiefnemer kan zijn perceel verkopen aan een van de bureu, zodat zij hun tuin kunnen uitbreiden.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Het plan is niet gelegen in Holzenbosch en de afstand is voldoende groot voor een inbreidingsplan.

De aangehaalde afstand is tussen de nieuwe woningen in plan Holzenbosch en de achtertuinen van de woningen aan de Mozartlaan. Door toevoeging van de woning komt er een woning veel dichterbij de woningen in Holzenbosch. In de huidige situatie is deze afstand 50 meter. Na realisatie van het plan bedraagt dit 28 meter. In Holzenbosch is juist extra afstand gecreëerd door een extra onbebouwde strook binnen dat plan op te nemen. De bouw van een woning direct ten noorden van die extra strook tast deze gewenste groene ruimte tussen beide wijken aan.

1.2 In de stukken van Holzenbosch wordt niet gesproken over het beoogde bouwlocatie. Daarnaast schermt de groenstrook van Holzenbosch de beoogde bouwlocatie voldoende af zodat het toevoegen van een woning mogelijk is.

Intentie van de forse groene ruimte (minimaal 50 meter breed) is bedoeld om een groene scheiding tussen beide wijken aan te brengen. De bouw van een woning binnen die strook past niet binnen die doelstelling. Daarnaast geeft een rij bomen met ondergroen met een breedte van 2,1 meter een wezenlijk andere uitstraling dan de huidige, onbebouwde, situatie.

1.3 De gemeente is geen eigenaar van het perceel en kan dus geen toezegging doen over opgaand groen

Het klopt dat de gemeente geen eigenaar van het perceel is. De huidige bestemming 'Groen' bepaalt de (gebruiks-)mogelijkheden van het perceel.

1.4 De woning is inpasbaar, omdat de groene wig in stand blijft doordat het plan voorziet in een groene afscheiding

Zoals eerder al aangegeven heeft een rij bomen met ondergroei met ten noorden daarvan een woning een wezenlijk andere uitstraling dan een (grotendeels) onbebouwde ruimte met een groenbestemming. Daarbij is ook het gebruik van het perceel intensiever wanneer de groenbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Stedebouwkundig en landschappelijk blijft het dan ook ongewenst een woning in de groene scheidingszone tussen Wikselaarse Eng en Holzenbosch toe te staan. Temeer omdat deze bestaande groenzone doorloopt richting Kromme Akker Zuid II. Het uitgangspunt is en blijft om bestaande en nieuwe wijken ruimtelijk van elkaar te (onder) scheiden middels een groenzone. Dit wordt tot op heden toegepast bij bijvoorbeeld de ontwikkeling van De Burgt en Veller. Daar bedraagt de afstand minimaal 60 meter.

1.5 Bij het toestaan van de woning verkrijgt de gemeente de beschikking over de grond onder een deel van de Schoonengweg (middels een grondruil)

Aangegeven wordt dat de gemeente hierdoor de beschikking krijgt over de grond. Dit zou het beheer en onderhoud makkelijker maken. Het beheer en onderhoud ligt echter op dit moment al bij de gemeente. Het in eigendom hebben maakt dat niet anders.

1.6 Het handhaven van de huidige bestemming leidt tot verrommeling van het perceel

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat wanneer geen medewerking wordt verleend het perceel gebruikt zal worden voor stalling van voertuigen. Bovendien zal de eigenaar het groen niet onderhouden. Hierdoor verwacht de heer van de Top dat het perceel zal verrommelen en dat de buurt dit als ongewenst zal ervaren. Het perceel kan gebruikt worden voor parkeren, maar dit moet ondergeschikt zijn aan het groen. Opslag is niet toegestaan binnen de regels van de bestemming. Over het onderhoud van groen zijn geen regels opgenomen in het bestemmingsplan.

5. Alternatieve scenario's

Initiatiefnemer schetst twee mogelijke scenario's. Deze zijn opgenomen in de kanttekeningen 1.5 en 1.6.

6. Uitvoering

Planning: Na verzending van het besluit vangt de bezwaartermijn aan.

Communicatie: De verzoeker wordt van uw besluit op de hoogte gebracht middels bijgevoegde concept brief.

Evaluatie/controle: Niet van toepassing.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J.J. Luteijn

Bijlagen:

- Bijlage 1: Reactie initiatiefnemer
- Bijlage 2: Ontwerpbrief afwijzing