

Nadere motivering

Datum: 25 maart 2019

Onderwerp: Nadere motivering ten behoeve van afwijken van de stedenbouwkundige visie Barneveld-Noordwest bij bestemmingsplan “Thorbeckelaan – Groen van Prinstererlaan” te Barneveld.

Inleiding

Deze locatie was in het bestemmingsplan “Barneveld-Noordwest” maatschappelijk bestemd. De bouwhoogte varieerde met een goothoogte van 4 -7 meter en de bouwhoogte van 5-8 meter. De afstand tot de perceelgrens varieert tussen de 3 en 7,5 meter.

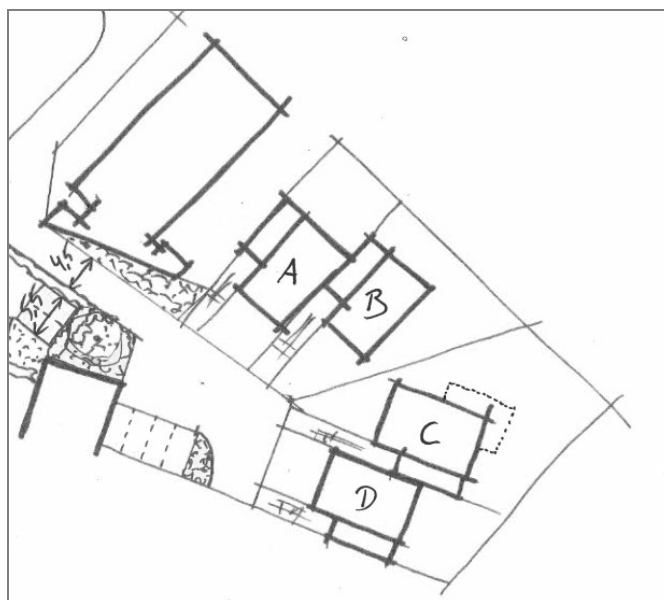


Het oude en nieuwe bestemmingsplan over elkaar heen

Het plan (bestemmingsplan “Thorbeckelaan-Groen van Prinstererlaan”) omvat de toevoeging van een viertal vrijstaande, door garage geschakelde seniorenwoningen, die vormgegeven worden door één laag met kap. Het hoofdprogramma vindt plaats op de begane grond. De woningen worden rondom een gemeenschappelijk erf georiënteerd en verspringen ten opzichte van elkaar. De opzet van het stedenbouwkundig plan is dat er steeds twee woningen geschakeld zijn door middel van een bijgebouw, waarbij de woningen aan de rand (A en D) de tuin achter de woning hebben, en de twee andere woningen (B en C) een gecombineerde achtertuin/zijtuin hebben, om zo de overhoek die in het plan is gepast in te vullen (zie schets hieronder). Ook ontstaat er op deze manier een

gemeenschappelijk erf.

De hoofdmassa van de nieuwe woningen zijn hoofdzakelijk ter plaatse van de maatschappelijke bouwvlakken van het vorige bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast wordt de functie van de school met gymzaal (met de maatschappelijke bestemming) vervangen door een woonfunctie, wat beter aansluit op de directe omgeving. Het vervangen van de zeer brede maatschappelijke functie door een woonfunctie zorgt in algemene zin voor minder hinder naar de directe omgeving. Een lijst met voorbeelden van mogelijk toegestane functies wordt in de tabel hieronder weergegeven. Kijkend naar het totaal dan zal de gemiddelde hoogte alsmede de bebouwingsoppervlakte en dus ook bouwvolume afnemen. Ruimtelijk vormt deze verandering geen aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en naastliggende percelen. Ruimtelijk gezien is dit verzoek aanvaardbaar.



Schets van de verkaveling

Maatschappelijk	• asielzoekerscentrum • begraafplaats • bibliotheek • crematorium • dierenasiel • dierenpension • drugsopvang • gezondheidszorg • jeugdopvang • justitiële inrichting • kazerne • militair oefenterrein • militaire zaken • naschoolse opvang • onderwijs • openbare dienstverlening • praktijkruimte • religie • uitvaartcentrum • verenigingsleven • welzijnsinstelling • zorgboerderij • zorginstelling
-----------------	--

Lijst mogelijk toegestane functies vanuit maatschappelijke bestemming in bestemmingsplan "Barneveld-Noordwest"

Stedebouwkundige visie -wonen op de tweede rang-

Deze visie is opgenomen als bijlage bij bestemmingsplan "Barneveld-Noordwest". De afdeling is van mening dat beoordeeld moet worden in hoeverre de aanvullende

stedenbouwkundige beoordeling van de raad past binnen de stedenbouwkundige visie. Bij deze nieuwe ontwikkeling is niet volledig gemotiveerd hoe deze zich tot elkaar verhouden.

De afdeling geeft aan dat uit de stedenbouwkundige visie *niet* volgt dat er geen sprake is van “wonen op de tweede rang”. Om dit gebrek te herstellen is getoetst op de criteria die gelden voor “Wonen op de tweede rang” en is per punt gemotiveerd in hoeverre het plan zich verhoudt tot de gehanteerde beleidsuitgangspunten in de stedenbouwkundige visie.

In de visie worden de volgende criteria voor wonen op de tweede rang gehanteerd:

- Woonkwaliteit
- Ontsluiting
- Oriëntatie op het openbaar gebied
- Inpassing in het ruimtelijk weefsel
- Afmetingen Kavel
- Precedentwerking
- Verhouding tot evt. toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen
- Parkeerruimte

In de tussenuitspraak d.d.6 februari 2019 wordt verzocht toereikend te motiveren in hoeverre de voorziene ontwikkeling zich verhoudt tot de beleidsuitgangspunten uit de visie en bijzonder aandacht te besteden aan de beoogde woning (woning B) waarvan het bouwvlak het dichtst bij de woningen aan de Verlooplaan is gelegen.

De volgende criteria worden in de visie gehanteerd, hieronder wordt de ruimtelijke beoordeling op dit criteria gegeven:

1. Woonkwaliteit

Biedt de voorgestelde locatie voldoende woonkwaliteit voor de nieuwe woning en heeft deze geen nadelige invloed op de woonkwaliteit van de omringende woningen? Het aspect privacy is in dit verband heel belangrijk.

Deze herstructurering omvat de omzetting van een maatschappelijke functie (gebruik was school met gymzaal) naar grondgebonden extensieve woningbouw. Woning B (en D) komt wel iets dichters naar de perceelgrens dan het maatschappelijke bouwvlak. Doordat deze woning ook een zij oriëntatie heeft, alsmede een lager goot/bouwhoogte en de diepte van de aangrenzende tuinen zeer fors is (circa 22 meter), is de woonkwaliteit voldoende gewaarborgd. Ook is er door deze grote afstand gecombineerd met lage goot- en bouwhoogten geen onevenredige aantasting van de privacy van de bewoners van de omliggende woning(en). De woonkwaliteit van de omliggende woningen wordt niet onevenredig aangetast en is in overeenstemming met de visie.

2. Ontsluiting

Krijgt de woning een eigen ontsluiting op de openbare weg of is de woning alleen bereikbaar via een overpad?

De woningen zijn via een doorgaande openbare weg ontsloten, namelijk via de bestaande ‘inprikker’ voor de woningen aan de Groen van Prinstererlaan 7 t/m 19. Voorheen werd overigens ook de school met gymzaal hierdoor ontsloten. Deze bestaande ontsluiting wordt wel iets verlengd waardoor een ruimtelijk goede ontsluiting voor de woningen aanwezig is. De ontsluiting is in overeenstemming met de visie.

3. Oriëntatie op het openbaar gebied

Krijgt de nieuwe woning een volwaardige oriëntatie op het openbaar gebied?

Er worden vier nieuwe woningen gerealiseerd rondom een gemeenschappelijk openbaar erf. De gevellijnen op de verbeelding duiden de voorgevels aan en zijn georiënteerd op het openbaar gebied. Hierdoor is dit aspect in overeenstemming met de visie.

4. Inpassing in het ruimtelijk weefsel

Passen de locatie en de situering van de nieuwe woning in de ruimtelijke structuur van de directe omgeving?

De ruimtelijke structuur van de directe omgeving zijn vrijstaande en twee-onder-één kap woningen en korte rijwoningen. De massa varieert van één tot twee lagen met kap. Planologisch zijn deze allemaal bestemd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Tevens is er aan de zuidkant ook een kantoorgebouw aanwezig.

De nieuwe ontwikkeling omvat de realisatie van 4 vrijstaande woningen die per twee woningen zijn geschakeld. Deze massa is opgebouwd uit één laag met kap (maximale goot van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter).

De nieuwe ontwikkeling past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en is in lijn met het gestelde in de visie

5. Afmetingen kavel

Is het perceel voldoende groot om een volwaardig woonperceel te maken, volgens onderstaande specificaties:

- *breedte van de kavel tenminste 14 meter;*
- *diepte van de kavel tenminste 23 meter;*
- *afstand tussen hoofdbouwmassa en zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter (en tenminste 6 meter afstand tussen twee hoofdbouwmassa's);*
- *diepte achtertuin tenminste 10 meter.*

Breedte en diepte kavel

De kavels van de individuele woningen variëren van circa 10,5 x 29 meter (woning A en D) en circa 15 x 28 meter (woning B en C). Indien per individueel perceel gekeken wordt is de breedte van de individuele kavel van woning A (en D) dus minder dan de gestelde 14 meter voor woningen uit de visie. Deze maatvoering wordt als vuistregel gehanteerd voor vrijstaande woningen. In dit geval betreft het overigens geschakelde woningen. Voor deze vorm is een stedenbouwkundig uitgangspunt dat wij, voor het waarborgen van voldoende privacy en leefruimte als vuistregel een minimale perceelsbreedte van 20 meter met een minimale diepte van 23 meter hanteren. Hieraan voldoet het plan (Deze maatvoering komt overigens uit een op 20 maart 1995 door het college vastgesteld beleidsstuk dat als bijlage A aan dit stuk wordt toegevoegd). Ondanks het niet voldoen aan de minimale breedte van de kavel bij de toevoeging van een woning is het in afwijking van dit gestelde, genuanceerder beoordeeld waarbij gemotiveerd van het gestelde in de visie kan worden afgeweken. Afweging is altijd gebaseerd op de vraag of er een volwaardig woonperceel kan ontstaan enerzijds en anderzijds of het op een ruimtelijk aanvaardbare manier ingepast kan worden in de bestaande bebouwde omgeving. In dit geval kan in afwijking van de gestelde maatvoering in de visie gesteld worden dat er een volwaardig woonperceel ontstaat dat ruimtelijk aanvaardbaar is in de omgeving. Overigens heeft de breedte van de nieuwe percelen geen invloed op het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Afstand hoofdbouwmassa en zijdelingse perceelsgrens

Aan de afstandseis tussen de nieuwbouw en de *bestaande* zijdelingse perceelsgrenzen wordt voldaan. Dit aspect is dan ook passend in de visie.

In het plangebied wordt niet in alle gevallen voldaan aan de afstand tussen de

zijdelingse perceelsgrenzen tussen de nieuwe woningen. Doordat er bij deze ontwikkeling is gekozen om geschakelde woningen van één laag met kap te realiseren staat bij twee van de vier woningen de hoofdbouwmassa op de zijdelingse perceelgrens (bij twee-onder-een-kappers zouden ze overigens beide op de perceelsgrens staan).

De nieuwe ontwikkeling voldoet niet aan de gestelde afstandseis van 3 meter van tussen hoofdbouwmassa en zijdelingse perceelsgrens en 6 meter tussen de hoofdbouwmassa's. In afwijking van de maatvoering in de visie is juist gekozen voor een geschakelde vrijstaande variant boven die van een twee-onder-één-kap. Ruimtelijk gezien ontstaat er hierdoor een luchtiger beeld met een stedenbouwkundig aanvaardbaar geheel van bebouwing met volwaardige woonpercelen zonder invloed op het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

Diepte achtertuin

In de visie wordt gesteld dat de diepte van de achtertuin tenminste 10 meter moet bedragen. Aan de gestelde diepte van de achtertuinen wordt bij woning A, C en D voldaan. Bij woning B wordt hieraan niet voldaan. Toch vinden wij in afwijking van de uitgangspunten dat een geringere diepte van de achtertuin in dit geval ruimtelijk acceptabel is. Hierbij wordt gekeken naar de omgeving. Er kan niet gesteld worden dat woningen met tuinen die een diepte van minder dan 10 meter hebben geen volwaardig woonperceel betreffen. Voor een goede afweging is het altijd noodzakelijk de omgeving in de afweging mee te nemen. Zo ook in dit geval. In de afweging wordt ook de afstand tot omliggende woningen (en daarmee de diepte van deze tuinen) meegenomen. De diepte van de achtertuinen van de aangrenzende percelen achter woningen B zijn minimaal 20 meter diep. Daarnaast heeft perceel B een riant zijperceel en is de hoogte van de hoofdbouwmassa van de nieuwe woningen beperkt. Ruimtelijk gezien is deze beperktere afstand ruimtelijk gezien acceptabel. Dit geldt zowel voor de vraag of er een volwaardig woonperceel ontstaat op de te ontwikkelen kavel als voor de vraag of de geringere diepte van de tuin ruimtelijk gezien acceptabel is voor de omgeving (waarbij ook de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de maatschappelijke bestemming worden meegewogen)

6. Precedentwerking

Gaat het om een op zichzelf staand geval, waarvoor een maatwerkoplossing mogelijk is, of zijn er meer soortgelijke situaties, waardoor medewerking aan het individuele verzoek grotere gevolgen kan hebben?

Dit betreft een unieke locatie. Het individuele verzoek geeft een maatwerkoplossing en geen precedentwerking voor andere gevallen. Op dit punt is het plan in overeenstemming met de visie.

7. Verhouding tot evt. toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen

Zijn er ruimtelijke ontwikkelingen in de betreffende omgeving te verwachten die door de bouw van de onderhavige woning gefrustreerd zouden kunnen worden?

Er zijn op dit moment geen ontwikkelingen bekend grenzend aan deze locatie. Op dit punt is het plan in overeenstemming met de visie.

8. Parkeerruimte

Is er in de buurt of op eigen terrein voldoende ruimte (te maken) om in de door het bouwplan opgeroepen extra parkeerbehoefte te voorzien?

Er is voldoende parkeerruimte op de locatie aanwezig. Op dit punt is het plan in

overeenstemming met de visie.

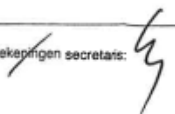
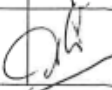
Conclusie

Op basis van hetgeen hiervoor genoemd, is de ontwikkeling van het perceel weliswaar niet passend binnen de letter van de stedenbouwkundige visie voor wat betreft wonen op de tweede rang uit het bestemmingsplan "Barneveld-Noordwest" (betreffende het criterium 'Afmetingen kavel'), maar voldoet het wel zeker aan de doelen die de criteria in de visie voor wat betreft wonen op de tweede rang stellen. De onderstaande vragen kunnen positief beoordeeld worden:

1. Wat betekent het voor de woningen zelf. Ontstaat er een volwaardig woonkavel (waar je plezierig kunt wonen qua kavel, oriëntatie, parkeren, goed ontsloten etc).
2. Wat betekent de inpassing voor de omgeving. Is er sprake van een inpassing welke stedenbouwkundig, ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het afwijken van het gestelde in de visie is op basis van de voorgaande nadere motivering dan ook wenselijk.

Bijlage A

	GEMEENTE BARNEVELD	GEMEENTE BARNEVELD 17 MAART 1995 C: 1.731 212 N: 2323 Z: S: 1404	
Aan het college van burgemeester en wethouders			
Onderwerp: Bestemmingsplanwijziging t.b.v. particuliere woningbouw			
Voorstel: Instemmen met het voorstel voor nieuw beleid			
Akkkoord/Aantekeningen secretaris: 	Datum: 14-3-1995 Steller: R. Stolk Afd.: RO Sector: Vrom Afd. hoofd:  Sectiordirecteur:  Via:  Voorl.		
Collegeleden	Akkkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder			<i>Punt 45 in m.i. uitbetreft: in voorheen 5-6k-floerde!</i>
Wethouder			
Wethouder			
Wethouder			
Beslissing burgemeester en wethouders: 20 MAART 1995		Nummer op besluitenlijst: 12/12 Openbaar: ja / nee	
Conform advies		VROM/RO	

Op 21 december 1994 stemde u voorlopig in met het nieuwe beleid, zoals dat in de evaluatie-notitie is geformuleerd. U besloot de notitie om advies voor te leggen aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening. De raadscommissie heeft in haar januari-vergadering met de evaluatie-notitie en het daarin verwoorde voorgenomen nieuwe beleid ingestemd.

Centraal in dat nieuwe beleid staat: het afhankelijk stellen van het verlenen van medewerking aan particuliere initiatieven tot bestemmingsplanherziening voor woningbouw aan het beschikbaar zijn van woningbouwcontingenten (meerjarenprogramma woningbouw). Het betreft -uiteraard- niet alleen een rekenmethodiek. Steeds moet daarbij rekening worden gehouden met het actuele ruimtelijk beleid. Bovendien dient een volkshuisvestelijk belang aantoonbaar worden gediend. Het (bij voorbeeld) bouwen van een burgerwoning in het buitengebied uit speculatie-overwegingen is en blijft in strijd met het ruimtelijk en volkshuisvestingsbeleid. Aan een dergelijk verzoek zal ook onder het nieuwe beleid geen medewerking worden verleend.

Getracht is een (niet limitatieve) opsomming te geven van elementen, aan de hand waarvan kan worden bepaald of een verzoek de "gebruikelijk planologische en volkshuisvestelijke toets der kritiek" kan doorstaan.

Het betreft de navolgende aspecten:

A. Planologische toetsingsaspecten:

1. Een cumulatie van particuliere initiatieven in andere kernen dan Barneveld en Voorthuizen kan leiden tot ondergraving van het algemene ruimtelijk beleid van de gemeente, dat uitgaat van concentratie van woningbouw in de twee genoemde kernen. Een dergelijke ondergraving moet worden voorkomen door het bevorderen van een evenwichtige verdeling over de onderscheiden kernen.
2. Het restrictieve planologisch beleid inzake burgerwoningen in het buitengebied blijft onverminderd van kracht.
3. In beginsel geen nieuwe woningbouw op lokaties waar de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden.
4. Vrijwaren van hindercirkels rond (agrarische) bedrijven.
5. Geen versterking van lintbebouwing in dorpsrandzones.
6. Maat en schaal aansluitend bij omringende woonbebouwing.
7. Geen inbreuk op waardevolle zichtlijnen.
8. Geen aantasting van karakteristieke open plekken in dorpsbebouwing die van belang zijn voor het behoud van het dorps karakter.
9. De perceelsbreedte en -diepte moet overeenkomen die van vergelijkbare woningen in de directe omgeving, waarbij voor het waarborgen van voldoende privacy en leefruimte als vuistregel kan worden gehanteerd:
Perceelsbreedte min. 14 m, diepte min. 23 m. voor vrijstaande woning
" " " " 20 m " " 23 m " " 2-onder-1-kap
10. In winkelgebied in beginsel geen woningbouw op begane grond.

B. Volkshuisvestelijke toetsingsaspecten:

1. Gerede zekerheid dient te bestaan dat nieuw te bouwen woningen (in projecten van 3 of meer woningen) ten goede komen aan personen met economische en/of maatschappelijke binding aan de betreffende kern. Bij woningbouw in de kern Barneveld dient die binding te bestaan aan de gemeente.
2. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.
3. Prioriteit wordt gegeven aan woningbouw die de doorstroming bevordert.

Ook al bieden genoemde toetsingscriteria enig houvast bij de beoordeling van verzoeken, de beoordeling zal nochtans maatwerk blijven. De praktijkervaring kan aanleiding zijn om aanvullende of gewijzigde criteria bij de toetsing te hanteren. Aan periodieke heroverweging en bijstelling zal dan ook niet zijn te ontkomen. Genoemde criteria dienen derhalve als indicatief en niet als limitatief te worden beschouwd.

De sociaal-medische indicatie is niet als toetsingscriterium opgenomen, omdat het bestaan van een dergelijke indicatie juist aanleiding kan zijn om door reguliere beleidsbeperkingen (zoals de onder A. en B. genoemde criteria) heen te breken. De sociaal-medische indicatie houdt met andere woorden de rol van weleer.

Geadviseerd wordt in te stemmen met het voorstel voor het nieuwe beleid