

Top Holding B.V.

Hoofdstraat 13

3781 AA Voorthuizen

Aan : Gemeente Barneveld

t.a.v. college van B. en W. en de gemeenteraad.

Adres : Postbus 63

Plaats : 3770 AB Barneveld

Voorthuizen, juli 2021

Geacht college van Burgemeester, Wethouders en gemeenteraad.

Inleiding

Vanuit Top Holding is in 2020 perceel, kadastraal bekend als VHZ-G-3916, aangekocht. Dit perceel is aangekocht met als doel om het verpauperde perceel te upgraden tot een vertoonbaar perceel met daarop een woning. Hiervoor loopt inmiddels een principe verzoek procedure waarbij de uitkomst vooralsnog een voorgenomen afwijzing is.

Middels deze toelichting wordt in gegaan op het verlopen traject met daarbij de afwegingen en achterliggende gedachtes. Gevraagd wordt aan de gemeenteraad om een beslissing te nemen over de voorgenomen afwijzing van het perceel. Top holding B.V. is van mening dat het hier om maatwerk gaat, en het bestuurlijk gezien in vorige beslissingen dit separaat gelegen perceel niet tot zijn recht en bestemming komt.

Doelstelling

Grondruil van een stuk grond (ca. 105m²) bestemd voor verkeer incl. bijhorende berm aan gemeente gekoppeld aan een bestemmingswijziging. Na de wijziging het perceel van 630 vierkante meter inpasbaar maken voor de bouw van een woning. De woning zal worden afgeschermd met een 38 meter lange en 2 meter brede houtsingel / bosplantsoen. Deze houtsingel zal een verbetering als vergroening brengen gezien vanuit de wijk Holzenbosch. De bewoners van deze nieuwbouwwoningen prefereren, na hun zegge deze houtsingel meer als het nu bestaande dubbelgaas hekwerk met vlechtband.

Vervolg pagina 2

Aankoop grond

In 2019 kocht Top Holding B.V. een perceel grond sectie G Nummer 3916 in Voorthuizen. Vooraf was het perceel persoonlijk door de verkopende makelaar aangeboden aan de gemeente Barneveld en de familie Dekkers, maar beide partijen toonde geen interesse. Het perceel was de laatste 10 jaar niet meer onderhouden, en zonder toezicht gebruikt als illegale stortplaats. Top Holding B.V. heeft het weer in oorspronkelijke staat hersteld. Hierna zijn er vergunningen aangevraagd voor dempen van een sloot op eigen terrein, het opnieuw omrasteren van het perceel en het verleggen van de uitrit. De uiteindelijke doelstelling van de kavel is om hier een huis te gaan bouwen voor de jongste dochter

Principe verzoek

Op 26 februari 2021 is er een principe verzoek ingediend om de bestemming te wijzigen (zaaknummer 1162203) gekoppeld aan grondruil van een stuk eigen weg incl. berm voor de symbolische één euro. Het inhoudelijke verzoek is bijgevoegd als bijlage.

In juni 2021 kwam hier een afwijzende reactie op. In onderstaande toelichting wordt ingegaan op de argumenten opgegeven door gemeente ter onderbouwing van de voorgenomen afwijzing.

Reactie op de voorgenomen afwijzing:

- 1.1 Het verzoek past niet binnen het masterplan Holzenbosch:
Het plan is niet gelegen in de nieuwe wijk Holzenbosch. Afstand is voldoende groot voor een inbreidingsplan.
- 1.2. Het verzoek past niet binnen het bestemmingsplan Holzenbosch:
(2.1) In alle stukken van Holzenbosch wordt gesproken over de groenstrook welke wordt aangelegd in de nieuwe situatie. Hierbij wordt niet gesproken over het betreffende perceel. Er wordt in alle stukken en gemeentelijke reacties op de zienswijze gesproken dat de nieuwe groenstrook een voldoende afscheiding is tussen oud en nieuw. Dit zou moeten inhouden dat een nieuwe ontwikkeling op de betreffende kavel ook mogelijk moet zijn omdat de nieuw aangelegde groenstrook oud en nieuw voldoende afscheidt.
(2.2) Gemeente heeft als reactie aangegeven dat er sprake is van opgaand groen. De gemeente is geen eigenaar van het perceel 3916 en heeft daarom geen toezeggingen kunnen doen over opgaand groen.

- 1.3. Het verzoek is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst:

In het gestelde argument 1.3 opgegeven door gemeente wordt eveneens gerefereerd naar de groene scheidingszone en onderlinge afstanden. Zoals bij voorgaande punten ook is benoemd blijft de groene scheidingszone in stand omdat deze is gecreëerd bij het plan Holzenbosch. Bij naast gelegen woningen is de nieuwe groene scheidingszone als voldoende aangemerkt door gemeente. Naar ons inziens is woning inpasbaar met daarbij nog ruimte voor een extra groenstrook/-wal.

Vervolg

Gezien de voorgenomen afwijzing door gemeente wordt het verzoek voorgelegd aan de gemeenteraad ter beoordeling. In onderstaande paragrafen wordt in gegaan op het mogelijke gevolg van beide beslissingen.

- 1.1. Scenario grondruil – bestemmingsplanwijziging:

Bij een positieve uitslag zal de gemeente Barneveld het algehele zeggenschap over de Schoonenqweg krijgen. De wijk Holzenbosch zal aankijken tegen een lange groenwal langs de erfgrans van 38 meter, wat tevens de wens van de bewoners aldaar is. Het perceel zal bij bewoning worden onderhouden en een gecultiveerde indruk geven zoals in een woonwijk gewenst is. Zoals eerder benoemd vormt de huidige groenstrook welke achter de bestaande tuinen van de woningen aan de Mozartlaan liggen al een voldoende groenscheiding welke nu wordt verstevigd middels de 2 meter groenwal.

- 1.2. Scenario afwijzing principeverzoek:

Bij een negatieve uitslag zal de bestemming zoveel mogelijk productief en commercieel worden benut. Door de heer mr. T.J. Grünbauer van advocatenkantoor Van Veen uit Ede is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden binnen de bestaande bestemming, dit in combinatie met de bestaande vergunningen op het perceel geeft dit andere mogelijkheden/ alternatieven tot gebruik van het perceel. Verwacht wordt dat buurtbewoners dit als ongewenst zullen zien ten opzichte van het door ons ingediende verzoek.

Top holding B.V. wil als voorbeeld de mogelijkheid schetsen waarbij er geen onderhoud meer wordt gepleegd aan het perceel waardoor het groen zal verwilderen, dit in combinatie met het parkeren van meerdere voertuigen, aanhangwagens en campers als onderdeel van de hoofdbestemming groen. Top Holding B.V. zal er in het geheel geen kosten meer in steken. Waardoor dit op den duur een verwaarloosd en een onaanzienlijk stukje Voorthuizen zal opleveren.

Tot Slot

Top Holding B.V. wil dit stukje vergeten grond cultiveren en omvormen tot een mooi stukje inpasbaar Voorthuizen. We hopen dat u als raad en college van de gemeente Barneveld wilt inzien dat er hier wordt gesproken over een win/win situatie, en u allen tot een positieve stemming komt, waarmee Voorthuizen net weer iets mooier wordt.

Met vriendelijke groet,



Gerard van den Top
Directeur: Top Holding B.V.
Hoofdstraat 13
3781 AA Voorthuizen
Mobiel: 06 – 21 438 438