

Motivatie afwijken monumentenadvies

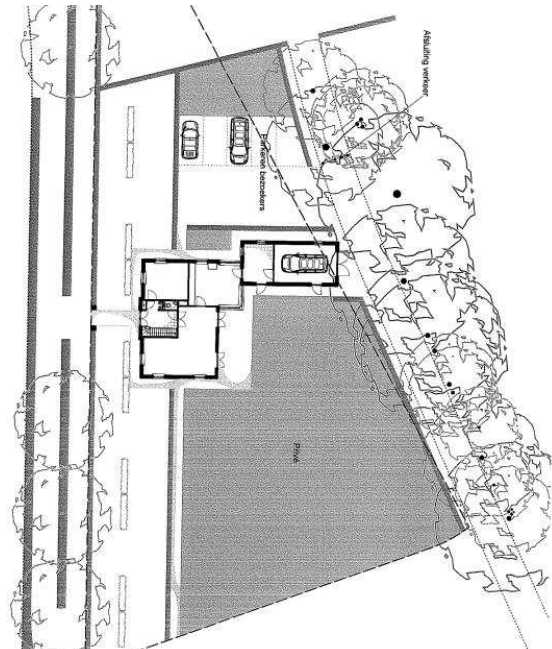
Inleiding

Voorgliggend stuk betreft een bijlage bij de omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementengebouw aan de Rembrandtstraat. Het betreft de motivatie om af te wijken van het monumentenadvies dat uitgebracht is door de monumentencommissie.

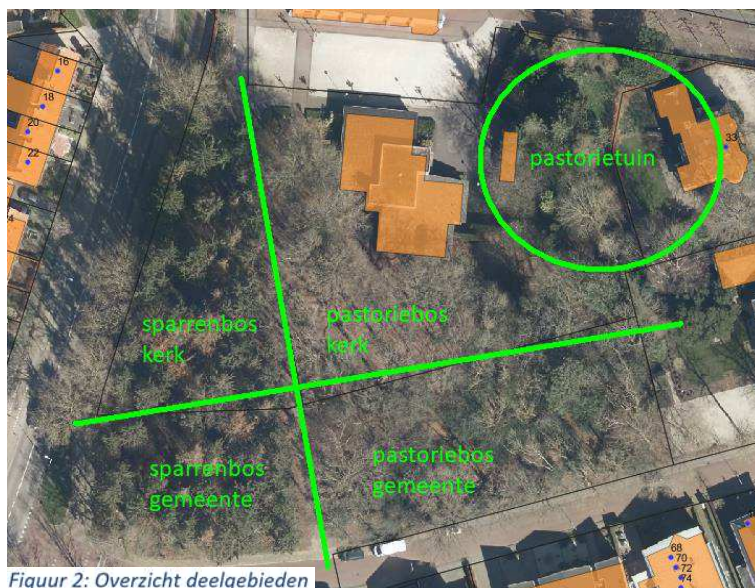
Aanleiding

Op 5 februari 2020 is de omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 25 appartementen ten westen van de voormalige pastorie aan de Kerkstraat 33 in Voorthuizen. Het betreft het plan dat bekend staat als het Pastoriebos. De aanvraag is het resultaat van een lang voortraject.

In 2002 is een eerste vooronderzoek namens de Hervormde Kerk Voorthuizen ingediend om tussen het kerkelijk centrum en de Rembrandtstraat een nieuwe pastorie te bouwen. In 2002 is hier positief op gereageerd vanuit de gemeente. Eenzelfde (positieve) reactie is gegeven op het tweede verzoek (quick scan) van de Hervormde Kerk Voorthuizen uit 2008. Vervolgens is op 1 oktober 2008, wederom door de Hervormde Kerk Voorthuizen, een principeverzoek ingediend voor (onder andere) het bouwen van de nieuwe pastorie. Hierop besloot het college op 1 mei 2009 (onder voorwaarden) om in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Aansluitend is de toezeggingenbrief verzonden voor deze gewenste nieuwe pastorie aan de Rembrandtstraat. Uit de situatietekening bij het betreffende verzoek (zie figuur 1) blijkt dat een fors deel van het sparrenbos (kerk) zou moeten wijken voor de realisatie van het bouwplan voor de nieuwe pastorie.



Figuur 1: Situatietekening verzoek 2008



Figuur 2: Overzicht deelgebieden

Op 12 mei 2011 is er vervolgens namens de Hervormde Kerk Voorthuizen een voorverzoek (quick scan) ingediend voor een geheel ander plan. Namelijk om in zowel het sparren- als pastoriebos (zowel de delen die eigendom van de kerk zijn als die van de gemeente, zie figuur 2) en de pastorietuin onzelfstandige zorgwoningen te realiseren in een aantal paviljoens die onderling met een gang zijn verbonden.

Na een aantal bijstellingen is het plan (gedateerd 6 november 2012) op 17 januari 2013 voor de eerste

keer besproken door de monumentencommissie aangezien het pand aan de Kerkstraat 33 (gemeentelijk monument) onderdeel uitmaakte van de ontwikkeling. Het besproken plan omvat een uitgebreide ruimtelijke analyse van de situatie zoals die op dat moment was. In het advies van de

monumentencommissie is onder meer ingegaan op de pastorietuinen. Aangegeven wordt door de commissie dat de oude route rond het kerkgebouw gerespecteerd moet worden. Over de beoogde bebouwing in het sparren- en pastoriebos heeft de commissie nog geen mening. Aangegeven wordt dat de bebouwing (massa) aan de zuidzijde van de kerk de monumentale waarde beperkt tot nihil aantast. Wel wordt opgemerkt dat de nieuwe bebouwing niet te dicht op de monumentale groenelementen in de tuin van de oude pastorie (aan de Kerkstraat 29, nu kantoor) moet staan. Vervolgens is in september 2013 een bijgesteld plan aangeleverd. In tegenstelling tot het plan uit 2012 betreft het geen losstaande paviljoens meer maar is er sprake van 1 bouwmassa welke nagenoeg overeenkomt met de nu voorliggende aanvraag voor de 25 appartementen qua massa. Dit plan (gedateerd 26 september 2013) is op 7 november 2013 besproken in de monumentencommissie. De conclusie van de monumentencommissie is dat het plan geen verder advies meer behoeft van de commissie. Wel vraagt de commissie aandacht voor de groenelementen in het plan (oude route rond het kerkgebouw en de looppaden in de groenelementen) en stelt de commissie het op prijs om op de hoogte gehouden te worden.

Nadat verder is gewerkt aan onderzoeken en de uitwerking van het plan (naar aanleiding van de op 4 januari 2019 verzonden toezegging), bleek tijdens de behandeling van het geüpdatete plan in de monumentencommissie in oktober 2019 dat de monumentencommissie bij haar eerdere advisering voor voornoemde bouwplan geen rekening had gehouden met de beschermde status van de pastorietaan van de nieuwe pastorie. Dit blijkt ook uit het verslag van de betreffende bijeenkomst. Het appartementengebouw komt voor een deel in deze beschermde tuin te liggen. Hierdoor verdwijnt volgens de monumentencommissie de karakteristieke bosschage met laurier, taxus en beukenbomen en een deel van de padenstructuur. De commissie betreurt het dat de beschermde tuin in het verleden niet is meegenomen of als zodanig is benoemd in haar adviezen. Desondanks ziet de commissie zich genooddaakt af te wijken van deze eerdere advisering. Wel benadrukt zij dat de realisatie van het appartementengebouw een grote kans is voor de opwaardering van de groenstructuur die onderdeel uit maakt van de oude pastorie.

Naar aanleiding van de bespreking van het bouwplan in de monumentencommissie in oktober 2019 heeft het college opdracht verleend om te komen tot een tuinhistorisch onderzoek. De uitkomst van dit onderzoek, inclusief waardestelling, is op 9 april 2020 voorgelegd aan de monumentencommissie. Conclusie van de monumentencommissie is dat het plan niet aanvaardbaar is vanwege de impact op de beschermde pastorietaan van de nieuwe pastorie. Daarbij is door de commissie aangegeven dat het aan het college is om het advies al dan niet over te nemen. Ook gaf de commissie aan dat daarbij dan ook andere aspecten dan de bescherming van monumentale waarden een rol kunnen spelen. Dit wordt ook bevestigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: ABRvS) in bijvoorbeeld de uitspraak met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:2782 onder rechtsoverweging 5.2.

Naar aanleiding van het advies van de monumentencommissie is bezien hoe om te gaan met het monumentenaspect. In eerste instantie is overwogen de monumentale status te schrappen van het deel waarin het appartementengebouw wordt gerealiseerd. Dit vormde het uitgangspunt bij het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zoals die in de zomer van 2020 ter inzage lagen. Bij nader inzien wordt het passender geacht de monumentale status te handhaven en de mogelijkheden om af te wijken van het advies te bezien. Uiteindelijk heeft het college, aan de hand van voorliggend stuk, besloten af te wijken van het monumentenadvies. Dit is vervolgens ook het uitgangspunt voor het ontwerpbestemmingsplan dat opnieuw ter inzage wordt gelegd. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt, inclusief de motivatie om af te wijken van het monumentenadvies, tegelijkertijd ter inzage gelegd.

Om het bouwplan alsnog te kunnen realiseren is de activiteit 'wijzigen van een monument' aan de lopende aanvraag omgevingsvergunning toegevoegd. Naar aanleiding daarvan heeft de Monumentencommissie zich in haar vergadering van 4 februari 2021 gebogen over het plan.

Aangezien het bouwplan sinds april 2020 niet is gewijzigd, is het advies van de commissie ook niet gewijzigd. Dat advies luidt als volgt:

- *De beoordeling van de verschijningsvorm van het nieuwe appartementencomplex laat de commissie over aan de dorpsbouwmeester.*
- *De positionering van de beoogde nieuwbouw tast de cultuurhistorische waarden van de beschermde pastorietaan aan, en de monumentencommissie is daarmee niet akkoord.*

De commissie geeft daarbij aan dat het maar zelden voorkomt dat een advies niet wordt overgenomen. Dit komt eigenlijk alleen voor bij complexe dossiers. Zij heeft nog wel de volgende suggesties gedaan:

- *De commissie geeft mee om de totale massa van het plan terug te brengen, om zo de impact van het plan op de (op dit moment grotendeels niet beschermde) cultuurhistorische waarden van de omliggende bebouwing en het groen, te verkleinen.*
- *De commissie geeft ook mee de kwaliteit van het omringende groen op te waarderen, met het tuinhistorisch onderzoek als basis.*

Afwijken monumentenadvies

Het college is van mening dat afwijken van het monumentenadvies (voor wat betreft de situering van het bouwplan ten opzichte van de pastorietaan) te rechtvaardigen is. Hiervoor zijn een aantal redenen:

1. Gedane toezeggingen aan de ontwikkelaar op basis van adviezen monumentencommissie

Mede op basis van de eerdere adviezen en verslagen van de behandeling van het plan bij de monumentencommissie heeft het college twee keer een principetoezegging gedaan richting de initiatiefnemer van het plan. Beide toezeggingen hebben betrekking op het bouwen van een appartementengebouw met een nagenoeg identieke omvang (oppervlakte en hoogte) als het voorliggende plan. Daarmee heeft het college ondubbelzinnig aangegeven mee te willen werken aan het plan. Zoals blijkt uit de bijlage (Onder A) bij beide toezeggingen (welke als bijlage 1 bij dit stuk zijn gevoegd) is aangegeven dat het uitgekende ontwerp zorgt voor een duidelijke afbakening aan de zuidzijde van het Kerkplein. Daarbij is door het college aangegeven dat dit weliswaar ten koste gaat van een klein gedeelte van de monumentale pastorietaan ¹die behoort bij de monumentale pastorie aan de Kerkstraat 33, maar dat het nu verscholen deel van het Kerkplein als gevolg van het bouwplan verandert in een overzichtelijk dorpsplein.

Het college voelt zich gebonden aan deze dubbele toezegging, mede gelet op de uitspraak van de ABRvS van 29 mei 2019 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2019:1694. Dit neemt echter niet weg dat de gemeenteraad een eigen belangenafweging dient te maken, waarbij geldt dat als een toezegging, andere uittaling of gedraging niet kan worden toegerekend aan het bevoegde bestuursorgaan, dat niet wegneemt dat er situaties kunnen zijn, zoals de onderhavige, waarin deze handeling moet worden betrokken bij een belangenafweging in het kader van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (uitspraak ABRvS van 15 juli 2020 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2020:1639).

Het college voelt zich gebonden omdat de eerdere (positieve) adviezen van de monumentencommissie een rol speelden bij de betreffende toezeggingen. Uit het gespreksverslag van de monumentencommissie van 17 januari 2013 blijkt dat het college het toenmalige (omvangrijkere) plan 'veelbelovend' vond en dat 'de aantasting van de monumentale waarde beperkt tot nihil' is terwijl de tuin toen ook al een beschermde status had. Dat de monumentencommissie wel aandacht besteedde (in november 2013) aan het groen blijkt uit de opmerking dat aandacht wordt gevraagd voor de groenelementen. Desondanks wordt de verdere beoordeling aan de dorpsbouwmeester overgelaten

¹ Ten tijde van de behandeling in monumentencommissie is er niet gesproken over formele monumentale status van de tuin

Ook met betrekking tot het bijgestelde plan (gespreksverslag 7 november 2013) concludeert de monumentencommissie dat 'de monumentale waarde beperkt tot nihil aangetast' wordt en 'acceptabel' is. Ook wordt opgemerkt door de monumentencommissie dat zij de compactere bebouwing aan de zuidzijde van de kerk erg positief vindt en dat deze minder impact heeft op het totale terrein ten opzichte van het eerdere plan. Hierdoor wordt de monumentale waarde beperkt tot nihil aangetast en is daarmee acceptabel.

Overigens erkent de monumentencommissie zelf ook dat de monumentale waarde van de tuin niet of in ieder geval onvoldoende naar voren is gekomen, aangezien de commissie in het laatste advies van april 2020 aan geeft dat zij het betreurt dat de beschermde tuin in het verleden niet is meegenomen in de advisering of als zodanig is benoemd in de bespreking van de plannen. Aanvullend geeft de monumentencommissie in hetzelfde advies aan dat de ontwikkeling een grote kans is voor een opwaardering van de groenstructuur die onderdeel uitmaakt van de oude pastorie. Dit gedeelte maakt weliswaar geen onderdeel uit van het plan voor het appartementencomplex, maar de ontwikkeling biedt bij uitstek de gelegenheid tot een kwaliteitsverbetering aan deze zijde van het park. Reeds om die reden is afwijking van het advies van de monumentencommissie zoals blijkt uit het verslag van 4 februari 2021 gerechtvaardigd.

2. Inrichting ten tijde van de aanwijzing

Alvorens overgegaan wordt tot de waardering van de gronden en elementen zoals gedaan in het tuinhistorisch onderzoek, is het relevant in te gaan op tot hoe ver de bescherming strekt.

De tuin van de nieuwe pastorie heeft met de aanwijzing als gemeentelijk monument een beschermde status gekregen. Het collegebesluit met betrekking tot deze aanwijzing is genomen op 2 februari 2009. Het onderstaande is in de redengevende omschrijving van de nieuwe pastorie (aan de Kerkstraat 33) opgenomen voor wat betreft de tuin:

KERKSTRAAT 33, VOORTHUIZEN

GEMEENTE BARNEVELD

Tuin

Een oorspronkelijke omheining scheidt de voortuin van de openbare weg. Deze bestaat uit muurtjes in paarsrode quasi-handvormsteen en met rollagen. In dito materiaal uitgevoerde verdeelposten omklemmen de stalen buizen die als hekwerken fungeren. Zowel links als rechts bevindt zich een dubbel smeedijzeren draaihek tussen posten als genoemd, maar ditmaal met betonnen dekplaten.

Langs alle zijden wordt de woning omringd door een ruime tuin met een in hoofdzaak originele aanlegstructuur in landschappelijke stijl. Karakteristiek is de opzet met gazons, borders en paden met grindslag. De invulling bestaat in hoofdzaak uit laurier, taxus, rododendron en hoog geboomte waaronder beuk.

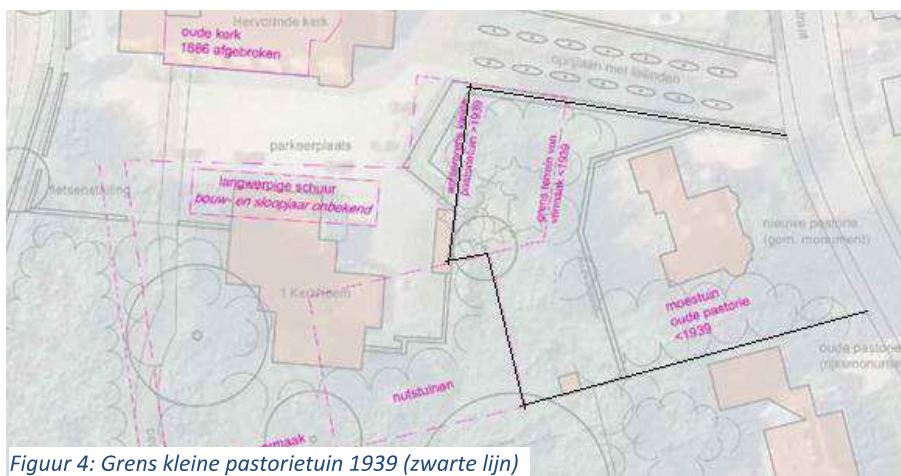
In de redengevende omschrijvingen van de nabij gelegen rijksmonumenten (oude pastorie aan de Kerkstraat 29 en de kerkstoren aan de Kerkstraat 35A) staat niets vermeld over een tuin. Uit de redengevende omschrijving van die rijksmonumenten blijkt niet dat het pastoriebos ten westen van de oude pastorie (op figuur 2 opgenomen als 'pastoriebos gemeente') een beschermde status heeft.

Op de navolgende luchtfoto (situatie 2010) is het kadastrale perceel waarop het appartementengebouw is beoogd rood omkaderd. In het aanwijzingsbesluit als gemeentelijk monument van 2 februari 2009 wordt naar dat kadastrale perceel verwezen. De zwarte lijn op de luchtfoto betreft de (indicatieve) scheiding tussen het hoog gewaardeerde deel (rechts van de lijn) en het indifferente deel (links van de lijn) uit het tuinhistorisch onderzoek (scheiding tussen het hoog gewaardeerde deel en het indifferente deel, zie figuur 6). Deze lijn komt min of meer overeen met de aanwezige tuininrichting in 2010 waarnaar verwezen wordt in de redengevende omschrijving.

Met de informatie uit de redengevende omschrijving en de luchtfoto uit 2010 (zie figuur 3) wordt beargumenteerd dat de bescherming van de tuin niet zover reikt dat het gehele oorspronkelijke kadastrale perceel eronder valt. Temeer omdat in de redengevende omschrijving concreet gesproken wordt over gazons, borders en paden met grindslag. De redengevende omschrijving beperkt zich dus tot de tuinaanleg in het oostelijke deel en niet (tevens) het bosperceel ten westen van de tuin.



Figuur 3: Luchtfoto 2010 (met grens kleine pastorietauin 1939)



Figuur 4: Grens kleine pastorietauin 1939 (zwarte lijn)

Daarnaast is in figuur 4 (afkomstig uit het tuinhistorisch onderzoek) de grens van de kleine pastorietauin aangegeven (situatie 1939). De westelijke grens komt overeen met de scheiding tussen het indifferente en het

hooggewaardeerde deel zoals weergegeven in figuur 6. Dit bevestigt de eerdere bevinding op basis van de luchtfoto en de redengevende omschrijving dat beoogd werd de tuin bij de nieuwe pastorie te beschermen.

Andere zaken die zich op het perceel van het beschermde monument bevinden, zoals bijgebouwen, tuininrichting en bomen, moeten expliciet worden aangegeven, willen zij onder de werking van de Erfgoedverordening gemeente Barneveld vallen. Nu dat niet het geval is, valt het bosperceel of het deel waarop het kerkelijk centrum is gebouwd niet onder de beschermde werking van de Erfgoedverordening gemeente Barneveld. De strijdigheid beperkt zich dan ook tot het deel van het appartementengebouw voor zover dat gerealiseerd wordt rechts (ten oosten) van de (indicatieve) rode lijn zoals opgenomen in figuur 7.

Het voorgaande (de interpretatie van de bescherming) wordt ook bevestigd in het tuinhistorisch onderzoek. In figuur 5 zijn de afzonderlijke elementen aangegeven. Met betrekking tot de



Figuur 5: Elementen

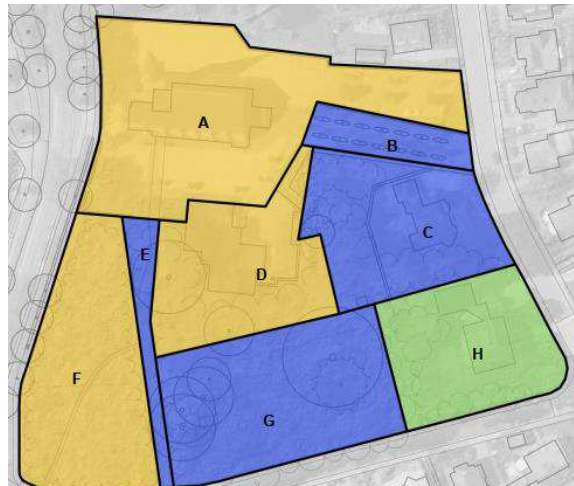
percelen met daarop de elementen met nummer 3 wordt in het tuinhistorisch onderzoek immers opgemerkt dat het gaat om 'Beplantingen van park oude pastorie'. Deze worden hoog gewaardeerd als onderdeel van het park in landschapsstijl bij de oude pastorie. Herstel van dit park vormt een vervolg op het project. Overigens blijft de aangegeven (en hoog gewaardeerde) beplanting in geval van realisatie van het beoogde appartementengebouw in dit deel behouden. Dat dit haalbaar en realistisch is blijkt ook uit de uitgevoerde BoomEffectAnalyse (verder: BEA).

Resumerend kan worden gesteld dat bij de aanwijzing van de pastorietauin als gemeentelijk monument het deel zoals aangegeven op figuur 4 betrof en niet het volledige kadastrale perceel inclusief een deel van het pastoriebos.

3. Tuinhistorisch onderzoek

Naar aanleiding van de behandeling van het plan in de monumentencommissie in oktober 2019 heeft er een tuinhistorisch onderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 1 bij dit stuk). In dit onderzoek worden de volgende acht deelgebieden onderscheiden:

- A. Kerk en omgeving
- B. Toegangspad
- C. Tuin nieuwe pastorie (pastorietauin)
- D. 't Kerkheem en omgeving (pastoriebos kerk)
- E. Oude Kerkepad
- F. Naaldbos (sparrenbos kerk en gemeente)
- G. Park oude pastorie (pastoriebos gemeente)
- H. Tuin oude pastorie



Figuur 6: Deelgebieden

Het bouwplan voor het beoogde appartementengebouw is geprojecteerd in de deelgebieden D en C. Deelgebied D is op grond van het tuinhistorisch onderzoek als 'indifferent' gewaardeerd en vormt daarmee geen wezenlijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde. Dit in tegenstelling tot deelgebied C. Dat deelgebied is juist 'hoog' gewaardeerd en daarmee 'essentieel en onlosmakelijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde'. Het bouwplan voor het appartementengebouw gaat dus ten koste van een beperkt gedeelte van de monumentale pastorietauin bij de nieuwe pastorie.



Figuur 7: Confrontatie waardering en bouwplan

Het overgrote deel van het beoogde appartementengebouw (ten westen van de rode lijn op figuur 7) valt in het gele gebied c.q. deelgebied D. Dergelijke gebieden zijn ingevolge het tuinhistorisch onderzoek getypeerd als 'indifferent' met de omschrijving: 'geen wezenlijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde'. Ook om die reden is afwijking van het advies van de monumentencommissie gerechtvaardigd voor in ieder geval het deel dat getypeerd is als 'indifferent' in het tuinhistorisch onderzoek.

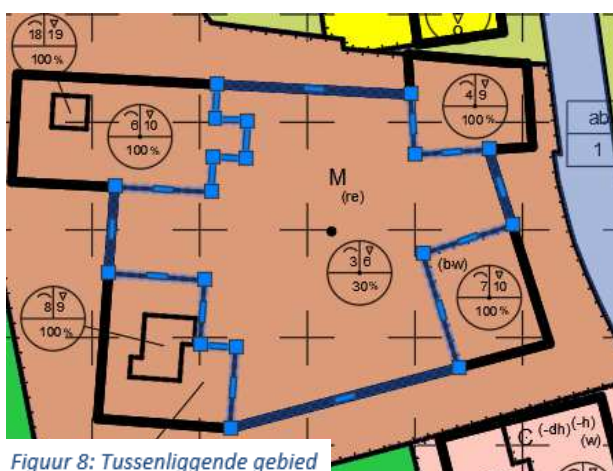
In het tuinhistorisch onderzoek wordt specifiek ingegaan op de afzonderlijke groenelementen. Concreet gaat het dan om (zie ook figuur 5):

1. Beplanting tuin nieuwe pastorie
2. Haag in tuin nieuwe pastorie
3. Beplantingen van park oude pastorie
4. Heuvel met lindes

De bouw van het appartementengebouw gaat uitsluitend ten koste van het noordwestelijke deel van de beplanting in de tuin van de nieuwe pastorie. Ter plaatse is een aantal bomen aanwezig. Deze bomen zijn in een aanvulling op de BEA nader beschouwd. Deze aanvulling maakt als bijlage 3 onderdeel uit van onderhavige motivering. Uit de aanvulling op de BEA blijkt dat deze allemaal van matige kwaliteit zijn met een toekomstverwachting van 5 tot 10 jaar. Aanvullend is door de boomdeskundige in het najaar van 2020 aangegeven dat als gevolg van de droge zomer de conditie/kwaliteit van de betreffende bomen is verslechterd. De verwachting (van de boomdeskundige) is dat een duurzame instandhouding van die bomen niet reëel is. Het voorgaande betekent dat als gevolg van de realisatie van het appartementengebouw er weliswaar bomen verloren gaan, maar ten aanzien van al die bomen geldt dat zij van matige kwaliteit zijn, een slechts beperkte toekomstverwachting bezitten en duurzame instandhouding niet reëel is.

4. Bouwmogelijkheden geldend bestemmingsplan

Binnen het geldende bestemmingsplan Voorthuizen-Centrum zijn er, naast bouwmogelijkheden binnen de specifieke bouwvlakken voor de kerk, nieuwe pastorie, kerkelijk centrum en een nieuw gebouw aan de Kerkstraat, nog bouwmogelijkheden op het tussenliggende gebied. Dit gebied is **blauw** omkaderd weergegeven in figuur 8. Het gebied mag voor 30% bebouwd worden. Daarbij



Figuur 8: Tussenliggende gebied

geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het betreffende gebied is 2.828 m² zodat er 842 m² bebouwing mag worden opgericht. Tegelijkertijd met de verlening van omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementengebouw (waarvoor voorliggend document is opgesteld), wordt ook het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld dat de betreffende appartementengebouw planologisch mogelijk moet maken. Er is juridisch gezien sprake van 1 besluit. In het betreffende nieuwe bestemmingsplan worden de

bouwmogelijkheden op het tussenliggende gebied sterk beperkt. Dit doordat ter plaatse het bouwvlak weggenomen wordt (waarbinnen gebouwen aanwezig mogen zijn met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter). Hierdoor kan nog slechts 1% (28 m²) van het gebied bebouwd worden. Het beperken van het bouwvlak leidt dus tot een beperking van de bouwmogelijkheid van 814 m² in een gebied dat door meer partijen als waardevol wordt gezien vanuit de ensemblewaarde. Het wegnemen leidt dan ook tot een (planologische) verbetering van deze waarde. Dit wordt nog versterkt doordat in het bestemmingsplan ook de beschermde dubbelstemming ('Waarde – Cultureel Erfgoed') wordt opgenomen voor nagenoeg het hele gebied (met uitzondering van de locatie van het appartementengebouw en nieuw te bouwen pastorie). Het wegnemen van deze bouwmogelijkheid wordt beschouwd als compensatie voor het verlies van een deel van de beschermde waarden.

5. Volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig belang

Binnen de gemeente in het algemeen maar ook specifiek binnen Voorthuizen, is er in toenemende mate behoefte aan levensloopbestendige woningen. In paragraaf 4.4.2 van de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan wordt hier nader op ingegaan.

De onderhavige locatie tussen de Kerkstraat en Rembrandtstraat leent zich bovendien goed voor levensloopbestendige woningen gelet op de ligging nabij het centrum van Voorthuizen. Er zijn niet veel locaties (meer) in of nabij het centrum die zich lenen voor levensloopbestendige woningen. Op de locaties die er zijn (te weten: 't Trefpunt, oude Albert Heijn, Veldkampstraat/Harremaatweg en Paulus Potterstraat) kunnen onvoldoende woningen nabij het centrum worden gerealiseerd. Voor

andere locaties (Spirit en Oranjevereniging) zijn nog geen (concrete) plannen en leveren de komende 3 jaar nog geen woningen op. Op basis van het voorgaande en de 12e rapportage Faseren en doseren woningbouw gemeente Barneveld (april 2020) blijkt dat de 25 appartementen van het voorliggende plan zowel qua ligging (in Voorthuizen en nabij het centrum), prijsstelling (voornamelijk middeldure koop) als grootte past binnen de woningbouwplanning en noodzakelijk zijn om in de behoefte te voorzien.

Daarnaast wordt met het appartementengebouw een overzichtelijk dorpsplein gecreëerd. De verschijningsvorm respecteert daarnaast de architectuur en massa van de omringende bebouwing. In het verlengde van het plan wordt het resterende deel van het pastoriebos (zowel het deel dat in eigendom is bij de kerk/ontwikkelaar als de gemeente) hersteld zodat er een toegankelijk en waardevol parkbos ontstaat in de tuin in landsschapsstijl bij de oude pastorie.

6. Economische belangen

Naar aanleiding van de gedane toezeggingen door het college (en na overleg met de monumentencommissie) heeft de ontwikkelaar de plannen verder uitgewerkt en is een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente opgesteld (en ondertekend). Ten behoeve van dit alles heeft de initiatiefnemer kosten gemaakt. Het betreft een bedrag van circa € 375.000. Daarbij komen nog de interne uren van de initiatiefnemer. Circe 1/3 van de kosten is gemaakt naar aanleiding van de eerste toezegging en 2/3 na de tweede toezegging. Het betreft onder andere de kosten voor het uitvoeren van onderzoeken en het uitwerken van het bouwplan zodat de omgevingsvergunning aangevraagd kon worden. Tot slot is de ontwikkelaar ook verplichtingen (onder opschortende voorwaarden) aangegaan voor wat betreft het verwerven van de grond waarbij de verkopende partij met (een deel van) de opbrengst het huidige kerkelijke verenigingsgebouw zal revitaliseren/moderniseren.

Initiatiefnemer kan de gemaakte kosten niet terugverdienen indien het bouwplan niet kan worden gerealiseerd.

7. Bescherming resterende waarden

In het advies van de monumentencommissie uit het najaar 2013 wordt aandacht gevraagd voor de oude route rond het kerkgebouw en de looppaden in de groenelementen. Daarnaast wordt in dat advies de ontwikkeling door de commissie ook als kans gezien voor een opwaardering van de groenstructuur die onderdeel uitmaakt van de oude pastorie. Dit sluit aan bij een deel van de aanvraag gemeentelijke monumentenstatus kerkelijk complex Voorthuizen van Erfgoedvereniging Heemschut, de Nederlandse Tuinenstichting en Het Cuypersgenootschap (zie bijlage 4) om elementen in het plangebied te beschermen (twee laanstructuren in de vorm van het kerkelaantje en het kerkepad, respectievelijk de deelgebieden B en E op figuur 6). Daarnaast betreft het de aanvraag om aanwijzing van de Hervormde Kerk alsmede de tuin bij de oude pastorie (deelgebied H op figuur 6) en het pastoriebos achter de oude pastorie (deelgebied G op figuur 6).

Alhoewel het verzoek voor aanvullende bescherming van Erfgoedvereniging Heemschut en anderen in z'n geheel is afgewezen, worden de betreffende elementen voorzien van een planologische bescherming. Dit schept ook ruimte om tegemoet te komen aan de suggestie van de Monumentencommissie om de kwaliteit van het omringende groen op te waarderen, met het tuinhistorisch onderzoek als basis.

Daarnaast wordt met het opnemen van een dubbelbestemming in het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt ook tegemoet gekomen aan de door de raad op 18 maart 2021 aangenomen motie. Daarmee werd het college verzocht om in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultureel Erfgoed' op een aantal delen van het plangebied te leggen (kerkelaantje, het kerkepad en het deel van het pastoriebos bij de oude pastorie). Het in het ontwerpbestemmingsplan aangeduide gebied met de betreffende dubbelbestemming is ruimer dan door de raad verzocht.

Conclusie

In de voorgaande 8 punten is niet alleen ingegaan op de totstandkoming (de geschiedenis) van het plan maar ook de feitelijke situatie en de door deskundigen (lees: de opsteller van het tuinhistorisch onderzoek en Monumentencommissie) gemaakte opmerkingen en adviezen.

De te beschermen waarden worden beperkt aangetast aangezien het oostelijke deel van het vroegere perceel kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D nummer 2675 (thans 3326) in het tuinhistorisch onderzoek aangemerkt als deelgebied C, (zie figuur 6), is aangemerkt als 'indifferent' en derhalve 'geen wezenlijk onderdeel in de cultuurhistorische waarde'.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het bouwplan leidt tot een beperkte aantasting van het hoog gewaardeerde deel van de beschermde tuin bij de nieuwe pastorie. Maatschappelijke (waaronder volkshuisvestelijke) en economische belangen wegen zwaarder voor het college. Daarnaast heeft het college op basis van de eerdere adviezen van de monumentencommissie al toezeggingen gedaan aan de initiatiefnemer. Het college wijkt niet graag af van het advies van de monumentencommissie in algemene zin, maar dit betreft een bijzonder traject met een lange voorgeschiedenis. Ook worden andere, niet beschermde, elementen alsnog beschermd en worden de overige bouwmogelijkheden wegbestemd. Tot slot wordt, in vervolg op het plan dat ziet op de realisatie van een appartementengebouw, het park in landschapstijl bij de oude pastorie hersteld en zal, in samenspraak met in ieder geval de inwoners van Voorthuizen, gekomen worden tot een nieuwe inrichting van het terrein van het sparrenbos.

Bijlagen:

1. Onderdeel A van de bijlagen bij de toezeggingen van 19 december 2013 en 4 januari 2019
2. Effectbeoordeling bouwplan Pastoriebos te Voorthuizen op tuinhistorische waarden
3. Aanvulling Boom Effect Analyse, 10 juni 2020
4. Aanvraag gemeentelijke monumentenstatus kerkelijk complex Voorthuizen

Bijlage 1

Toezegging 19 december 2013

A. Beschrijving en toetsing plan

Het verzoek betreft het realiseren van een pastorie aan de Kerkstraat, twee woningen aan de Rembrandtstraat en een woonzorgvoorziening met 25 woonunits in het gebied tussen de Kerkstraat en Rembrandtstraat in Voorthuizen.

Inpassing in het ruimtelijk weefsel, functies, rooilijnen;

Het plan voorziet in de bouw van een woonzorgvoorziening in combinatie met de verbouw van het Kerkheem aan het Kerkplein, twee geschakelde woningen aan de Rembrandtstraat en een pastorie aan de Kerkstraat. Het uitgekende ontwerp zorgt voor een duidelijke afbakening aan de zuidzijde van het Kerkplein. Weliswaar gaat dit ten koste van een klein gedeelte van de monumentale pastorietaan die behoort bij de monumentale pastorie Kerkstraat 33. Daar staat dan tegenover dat het nu verscholen gedeelte van het Kerkplein verandert in een overzichtelijk dorpsplein met inspirerende bouwvolumes en een hersteld Brinkbos. Het gehele ensemble draagt daar aan bij, dus ook de nieuwe pastorie aan de Kerkstraat en de twee nieuwe woningen aan de Rembrandtstraat. De voorgestelde architectuurstijlen zijn passend aan een dergelijk dorpsplein. Verder wordt door het verwijderen van het uitheemse sparrenbosje het kerkenpad en het waardevolle parkbos meer zichtbaar en toegankelijk gemaakt. Wel is hiervoor instemming nodig van de dorpsbouwmeester en zal het plan ook in een later stadium worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

Woonkwaliteit (o.a. uitzicht, privacy, bezonning van derden);

Bovenstaande kwalitatieve ingrepen verhogen de ruimtelijke belevingswaarde. Voor de nieuwe pastorie aan de Kerkstraat bestaat al een bestaand bestemmingsvlak dat hooguit een kleine aanpassing vergt. De grootste veranderingen vinden plaats aan het Kerkplein en de Rembrandtstraat. De bewoners van Rembrandtstraat 16 tot en met 30 kijken nu uit over de weg, een bomenrij in een beukenhaag en daarachter het donkere sparrenbosje. Straks ziet men door de bomenrij en achter de haag het parkbos en twee geschakelde woningen. De woningen krijgen een jaren 30 stijl en komen in een ruime tuin te staan. Ook achter de woningen wordt de boswand van het parkbos zichtbaar. Aan de noordzijde van de woningen komt achter een haag een klein parkeerterrein voor de woonzorgvoorziening. Dit terrein sluit aan op het verruimde Kerkplein en hierdoor ontstaat een beter doorzicht tot aan de Kerkstraat.

Ontsluiting;

De entree tot de woonzorgvoorziening en de bijbehorende parkeerruimte dient ook op de kerkdagen goed toegankelijk te blijven.

Verhouding tot bestaand beleid;

Al met al verandert het verscholen kerkplein en het ontoegankelijke parkbos door de gewenste ingrepen straks in een overzichtelijk transparant gebied waar vooral de nieuwe appartementen over uit kijken. Min of meer ontstaat een nieuw dorpscentrum rond deze historische plaats en is het plan te omschrijven als een gewenste win-win situatie.

Verhouding tot eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, precedentwerking;

Het plan is dermate specifiek, veelzijdig en deskundig onderbouwd dat een vergelijkbare situatie nauwelijks denkbaar is binnen onze gemeente.

Toezegging 4 januari 2019

A. Beschrijving en toetsing plan

Het plan (definitief ontwerp van 21 februari 2017) voorziet in de bouw van een woongebouw in combinatie met de verbouw van het Kerkheem aan het kerkplein, twee geschakelde woningen aan de Rembrandtstraat en een pastorie aan de Kerkstraat in Voorthuizen.

Bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Voorthuizen-Centrum" en hebben hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'religie'. De bestaande woning aan de Kerkstraat heeft daarnaast de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het deel aan de Rembrandtstraat heeft de bestemming 'Groen'. Het gehele gebied heeft de dubbelbestemming 'waarde – archeologie-1' met de functie aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologie 1 – middelhoge verwachtingswaarde'. Tot slot geldt ook op het gehele gebied ook het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormen". Het realiseren van het verzoek is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening nodig.

Structuurvisie

Beleidsuitgangspunt op het gebied van wonen is onder andere dat de gemeente inzet op woningbouwlocaties om doelgroepen te huisvesten. Daarbij ligt nabij voorzieningen het accent op ouderen. Het voorliggende plan past daar uitermate goed binnen temeer omdat het om nultredenwoningen nabij voorzieningen gaat. Ook sluit het plan aan bij het uitgangspunt om te kiezen voor inbreidingslocaties waarbij een dergelijke locatie ook kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid.

Inpassing in het ruimtelijk weefsel, functies, roolijnen

Het uitgekende ontwerp van het plan zorgt voor een duidelijke afbakening aan de zuidzijde van het Kerkplein. Dit gaat ten koste van een klein gedeelte van de monumentale pastorietaan die behoort bij de monumentale pastorie Kerkstraat 33. Daar staat aan tegenover dat het nu verscholen gedeelte van het Kerkplein verandert in een overzichtelijk dorpsplein met inspirerende bouwvolumes en een hersteld Brinkbos. Ook de nieuwe pastorie aan de Kerkstraat draagt hieraan bij.

Dit geldt niet voor de voorgestelde twee woningen aan de Rembrandtstraat. Deze passen niet binnen het beoogde groene karakter van de oostzijde van de Rembrandtstraat. Daarnaast is het voor het bereikbaar maken van deze woningen noodzakelijk het historische kerkepad te verbreden, verhard en gedeeltelijk te verleggen. Dit tast de historische structuur teveel aan aangezien juist de historische ligging en de uitstraling als onverhard, smal voetpad van belang (en daarom behoudenswaardig) zijn.

De voorgestelde architectuurstijlen zijn passend aan een dergelijk dorpsplein. Verder wordt door het verwijderen van het uitheemse sparrenbosje het te handhaven kerkepad en het waardevolle parkbos meer zichtbaar en toegankelijk gemaakt. Een allesomvattend plan dat betrekking heeft op zowel de nieuwbouw als de herinrichting van de openbare ruimte dient de meerwaarde te blijven van het gehele plan. Wel is hiervoor instemming nodig van de dorpsbouwmeester en zal het plan ook in een later stadium, ondanks een eerder positief advies, nogmaals worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

Woonkwaliteit (o.a. uitzicht, privacy, bezonning van derden):

Bovenstaande kwalitatieve ingrepen verhogen de ruimtelijke belevingswaarde. Voor de nieuwe pastorie aan de Kerkstraat is al een bestaand bestemmingsvlak aanwezig dat hooguit een kleine aanpassing vergt. De grootste veranderingen vinden plaats aan het Kerkplein en de Rembrandtstraat. De bewoners van de Rembrandtstraat 16 tot en met 30 (even) kijken nu uit over de weg, een bomenrij in een beukenhaag en daarachter het donkere sparrenbosje. Straks ziet men door de bomenrij en het parkbos met daarin ruimte voor parkeren. De twee geschakelde woningen tasten dit beeld teveel aan. Daardoor verliezen wij geen medewerking aan het realiseren van deze twee woningen.

Ontsluiting en parkeren:

De entree tot de appartementen en de bijbehorende parkeerterrein dient via het kerkplein en de bestaande inrit vanaf de Kerkstraat te verlopen ondanks dat de parkeerplaats grenst aan de Rembrandtstraat. Ook op kerkdagen dient deze entree goed toegankelijk te blijven. Tot slot dient over het kerkplein een openbaar toegankelijk pad gerealiseerd te worden vanaf de Kerkstraat naar het te handhaven kerkepad richting de Jan Steenstraat.

Verhouding tot bestaand beleid:

Al met al verandert het verscholen kerkplein en het ontoegankelijke parkbos door de gewenste ingrepen straks in een overzichtelijk transparant gebied waar vooral de nieuwe appartementen over uit kijken. Min of meer ontstaat een nieuw dorpscentrum rondom deze historische plaats en is het plan te omschrijven als een gewenste win-win situatie.

Verhouding tot eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, precedentwerking:

Het plan is dermate specifiek, veelzijdig en deskundig onderbouwd dat een vergelijkbare situatie nauwelijks denkbaar is binnen onze gemeente.

Overig

Vanuit overige aspecten zoals archeologie, bodem et cetera worden geen belemmeringen verwacht tenzij hierna genoemd.