

Gemeente
Woudenberg

ONTVANGEN 25 NOV 2016

landgoed - ta - ont.
kantoor

INGEKOMEN

16 NOV. 2016

factuurbedrag
grootboeknr.
grootboeknr. BTW

't Schoutenhuis b.v.
t.a.v. de heer G.G. van Sijpveld
Postbus 13
3930 EA Woudenberg

Woudenberg,

Ons kenmerk: Z-P-2016-517
Behandelend ambtenaar: H. Kamies
Afdeling: Beleid en Ontwikkeling
Doorkiesnummer: 033-2869100
Uw brief van: 7 juli 2016
Bijlage(n):
Onderwerp: Beslissing op principeverzoek

verzonden op: 15 NOV. 2016

e-mailadres: h.kamies@woudenberg.nl
met kenmerk:

Geachte heer Van Sijpveld,

Op 23 juni 2016 hebben wij uw principe verzoek ontvangen voor een alternatieve verkaveling van complex Dashorst. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-P-2016-517.

Principe Besluit

Wij stemmen in met het door u voorgestelde alternatief van 6 oktober 2016 onder de in de overwegingen gestelde voorwaarden.

Overwegingen

De herontwikkeling van het complex Dashorst speelt al een groot aantal jaren. In 2007 heeft u hierover reeds een principe besluit genomen. Planologisch is de ontwikkeling mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Tot op heden er is echter pas één woning gerealiseerd. Potentiële gegadigden haken veelal af omdat de nieuw te bouwen woningen te geconcentreerd en te dicht op elkaar moeten worden gebouwd.

Het oorspronkelijke planvoorstel, dat ten grondslag lag aan uw besluit van 31 augustus 2007, kende twee varianten, te weten: 'gehucht' en 'buitenplaats'. Wij hebben destijds gekozen voor de variant 'gehucht' omdat deze variant uitgaat van aansluiting bij de historisch gegroeide boerenerven tot een klein gehucht met meerdere woningen. Daarnaast vonden wij de kleinschaligheid van het type gehucht meer aanspreken dan de grotere woningen (landhuis) uit de variant 'Buitenplaats'.

De huidige verkaveling is dus gebaseerd op de variant 'Gehucht' uit het oorspronkelijke planvoorstel. Eén van de kenmerken van deze variant is dat de woningen zijn gelegen aan een erf. Dat geldt zowel voor de nieuwbouw woning bij de schaapskooi, de oude boerderij als bij de geplande vrijstaande en twee onder één kap woning.

In de afgelopen tijd is gebleken dat veel potentiële gegadigden zijn afgevallen omdat de nog te realiseren woningen te geconcentreerd en te dicht bij elkaar zijn gelegen. U heeft om die reden twee alternatieve verkavelingsvoorstellen ontwikkeld die aan deze bezwaren tegemoet komen. U wilt van ons college weten of wij hiermee kunnen instemmen. Mocht dat het geval

zijn dan zal op termijn het bestemmingsplan (verplaatsing van de bouwvlakken) moeten worden aangepast. U wenst hiermee nog wel te wachten totdat er concrete gegadigden zijn.

In de ingediende alternatieven wordt de ruimte tussen de nieuw te realiseren woningen vergroot. Dit gebeurt door het blok van de oorspronkelijk geplande twee onder één kap woning met een aantal meters te verschuiven in zuid westelijke richting en het bouwblok van de vrijstaande woning met een beperkt aantal meters in noordelijke richting. Tevens worden tussen de woningen de bestaande houtwallen gerenoveerd en de historische houtwallen teruggebracht. De bijgebouwen zijn voor de voorgevel geplaatst. Het verschil tussen beide alternatieven bestaat uit de vervanging van de twee onder een kapwoning door twee vrijstaande woningen. JS

Het verzoek is om advies voorgelegd aan de landschap coördinator en de welstandscommissie. Beiden hebben advies uitgebracht. De landschap coördinator heeft aangeven met beide varianten te kunnen instemmen omdat het een geringe wijziging betreft en er ten opzichte van het oorspronkelijke plan meer houtwallen (natuur) worden gerealiseerd. S

De welstandscommissie heeft ook een advies afgegeven op de oorspronkelijke twee ingediende alternatieven. De commissie is van oordeel dat een twee onder een kap woning en een vrijstaande woning qua massa wat rustiger is maar heeft geen overwegende bezwaren tegen drie vrijstaande woningen. Een bezwaar heeft de commissie wel bij de versnippering van het terrein voor de boerderij en de woningen. Dit is het gevolg van de hoeveelheid stroken groen, de entrees en de bijgebouwen die voor de hoofdmassa staan. De opzet heeft volgens de commissie "niet veel relatie met de boerderij, terwijl dit wel een belangrijk punt was in het oorspronkelijke plan". Ook vraagt de commissie zich af wat de relatie van de Engelse landhuisstijl is met de boerderij en het oorspronkelijke erf. S

Zoals eerder aangegeven hebben wij destijds bewust gekozen voor de variant 'gehucht'. Kenmerk daarvan is dat er sprake van een clustering van woningen met erven. In de ingediende varianten is er weliswaar nog steeds sprake van clustering maar niet echt sprake meer van erven bij de woningen. Dat komt doordat de houtwallen voor de hoofdmassa's doorliepen en de bijgebouwen ook voor de woningen zijn gesitueerd. De kleinschaligheid is wel behouden gebleven in de plannen. S

Op 29 september jl. heeft er een ambtelijk gesprek plaatsgevonden met uw (landschaps)adviseur de heer Haver Droeze. Aanleiding voor dit gesprek was de vraag of de oorspronkelijke gedachte van gehucht met een erf wel voldoende in stand zou blijven. Naar aanleiding van dit gesprek is het verzoek aangepast en aangevuld.

De aanpassing bestaat uit de keuze voor 1 variant, waarbij er sprake is van drie vrijstaande woningen, een aanpassing in de landschapsstructuur (vermagering) en het verwijderen van de bijgebouwen op de tekening. De aanvulling betreft een historische, landschappelijke en ontwerptoelichting op het verzoek.

Er ligt nu dus één alternatieve verkaveling voor gedateerd 6 oktober 2016. In dit alternatief zijn de groenstructuren met name voor de woning teruggebracht. Tevens zijn de bijgebouwen op de tekening verwijderd. Hierdoor wordt de erfgedachte in stand gehouden. De wijze waarop de woningen worden uitgevoerd is eveneens verwijderd. Deze discussie kan op termijn worden gevoerd met de welstandscommissie. Ten aanzien van de bijgebouwen dient nog opgemerkt te worden dat deze vergunning vrij binnen het bestemmingsvlak kunnen worden opgericht mits deze achter de voorgevel zijn gelegen. Op grond van de nu voorliggende tekeningen kan geen uitspraak worden gedaan waar deze komt te liggen. S

Planologisch ligt echter alleen de vraag voor of wij bereid zijn te zijner tijd de bouwblokken te verschuiven en de twee onder een kap woning te vervangen door twee vrijstaande woningen. Zowel de welstandscommissie als de landschap coördinator heeft aangegeven dat hiertegen geen stedenbouwkundige of landschappelijke bezwaren bestaan. Door medewerking aan het verzoek te verlenen kan de ontwikkeling van het complex Dashorst een impuls krijgen, zodat deze na jaren van stilliggen kan worden afgerond.

Bij de verdere uitwerking dient wel rekening te worden gehouden met de navolgende voorwaarden:

- Het versterken en terugbrengen van de houtwallen dient plaats te vinden naast en achter de woningen waarbij zoveel mogelijk aansluiting moet worden gezocht bij de historische lijnen. Hierover dient bij de verdere uitwerking overleg te worden gevoerd met de landschap coördinator.
- Het terrein voor de woningen dient als erf te worden uitgevoerd. Bijgebouwen in dit gebied zullen niet (middels het bestemmingsplan) worden toegestaan.
- De uitvoering van de woningen dient te passen bij gekozen variant 'gehucht' en dient zo doende te passen bij een erf en de bestaande boerderij. Hierover dient nader overleg plaats te vinden met de welstandscommissie.

Bestemmingsplanwijziging

Om medewerking te kunnen verlenen aan uw verzoek dient het bestemmingsplan te worden aangepast. U wenst hiermee te wachten totdat er concreet zicht is op realisatie.

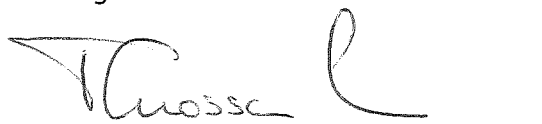
Nadere informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer H. Kamies via telefoonnummer 033-2869186. E-mailen kan naar h.kamies@woudenberg.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Woudenberg



drs. S.M.T. van der Marck-Verschoor
Secretaris



T. Cnossen
Burgemeester