

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 'bedrijfswooning'. 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 "Paraplusherziening 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, rooilijnen

Het uitgekende ontwerp van het plan zorgt voor een duidelijke afbakening aan de zuidzijde van het Kerkplein. Dit 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. 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 verlenen wij geen medewerking aan het realiseren van deze twee woningen.

Ontsluiting en parkeren:

De entree tot de appartementen en de bijbehorende parkeerruimte 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.

Omgevingsdienst De Vallei

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.