



Onderwerp  
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Datum  
27 mei 2021

Ons kenmerk  
2020W0251

Nummer omgevingsloket  
4933517

Behandeld door  
E.B. Doekemeijer  
088 - 116 99 11  
e.doekemeijer@oddevallei.nl

Geachte ,

U heeft op 5 februari 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 25 appartementen, het aanleggen van een uitrit en het kappen van 60 bomen op een perceel tussen de Kerkstraat, Jan Steenstraat en Rembrandstraat in Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummer 3325 en 2875. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

### **Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven**

In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

### **Reageren op dit voornemen**

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/overuwbuurt>. Daarnaast wordt dit besluit bekend gemaakt in de Barneveldse Krant en in Barneveld Huis-aan-Huis. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. de heer E.B. Doekemeijer, Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [e.doekemeijer@oddevallei.nl](mailto:e.doekemeijer@oddevallei.nl)
- Bel naar: 088 - 116 99 11

Wilt u kenmerk 2020W0251 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

**Omgevingsdienst De Vallei**  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00  
E [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)  
[www.oddevallei.nl](http://www.oddevallei.nl)

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



gemeente  
**Barneveld**



gemeente  
**Ede**



gemeente  
**Nijkerk**



Gemeente  
**Scherpenzeel**

gemeente **wageningen**

provincie  
**Gelderland**

## Omgevingsdienst De Vallei

### Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Barneveld, de legesverordening. [REDACTED]

[REDACTED]

*Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?*

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten [REDACTED] exclusief btw.

*Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?*

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

### Heeft u vragen?

Neem contact op met de heer E.B. Doekemeijer. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 99 11
- Stuur een e-mail naar: e.doekemeijer@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2020W0251 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van de gemeente Barneveld,  
namens dezen,

[REDACTED]

R.P. Guldemon

Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

### Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften
- Bijlage 3: Motivatie afwijken monumentenadvies

## **Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag**

Kenmerk 2020W0251

### **U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:**

het bouwen van 25 appartementen, het aanleggen van een uitrit en het kappen van 60 bomen op een perceel tussen de Kerkstraat, Jan Steenstraat en Rembrandtstraat in Voorthuizen kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie D, nummer 3325.

### **Voornemen**

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- wijzigen van de staat van een beschermd monument
- een uitweg maken, hebben of veranderen
- houtopstand vellen of doen vellen (voor de kap van 59 bomen)

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

### **Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?**

Uw aanvraag wordt overeenkomstig artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gecoördineerd behandeld met het bestemmingsplan in voorbereiding, betreffende het bestemmingsplan 'Kerkstraat-Rembrandtstraat'. Daarom is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

### Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet aan deze onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

### *Bestemmingsplan*

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Kerkstraat-Rembrandtstraat' de bestemming 'Wonen - 2'. Uw bouwplan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

## **Omgevingsdienst De Vallei**

### *Welstand*

De gemeente Barneveld heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 18 februari 2020 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand door de dorpsbouwmeester. Uw bouwplan voldoet daaraan.

### *Bouwbesluit*

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

### *Bouwverordening*

In de bouwverordening van de gemeente Barneveld staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft geen bodemonderzoeksrapport ingediend. Wij verlenen u vrijstelling van deze indieningsvereiste, omdat de locatie onverdacht is en valt binnen de vrijstellingsregels van de 'Bodemkwaliteitskaart regio De Vallei 2018' en de bijbehorende 'Nota bodembeheer 2012'.

Uit het uitgevoerde historische onderzoek komen geen gegevens naar voren die erop wijzen dat de locatie mogelijk verdacht is van (sterke) bodemverontreiniging. Bouwen op een perceel zonder voorafgaand bodemonderzoek ter plaatse, houdt het risico in dat mogelijk later blijkt dat de grond toch verontreinigd is.

Wij vinden dit risico aanvaardbaar. Er kan geen sprake zijn van aansprakelijkheid van de gemeente, als achteraf blijkt dat gebouwd is op verontreinigde grond. Het kan zijn dat u om deze of andere redenen toch een bodemonderzoek wil laten uitvoeren. Neemt u in dat geval contact op met ons.

## **Omgevingsdienst De Vallei**

### Wijzigen van de staat van een beschermd monument (gemeentelijk monument)

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
- artikel 14 lid 1 van de 'Erfgoedverordening gemeente Barneveld'

Uw aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden omdat het belang van de monumentenzorg zich daartegen verzet.

- Op 4 februari 2021 is uw bouwplan beoordeeld door de monumentencommissie. Haar 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 is daarmee niet akkoord.

In bijlage 3 wordt uiteengezet waarom wordt afgeweken van het advies van de monumentencommissie.

### Een uitweg maken, hebben of veranderen

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
- artikel 2.12 lid 2 van de 'Algemene plaatselijke verordening gemeente Barneveld' (Apv)

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 van de Apv wordt de vergunning slechts geweigerd:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeergelegenheid;
- c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze extra uitweg ten koste gaat van een openbare parkeergelegenheid of het openbaar groen, of er voor die aanleg onvoldoende noodzaak is.

- ad a. Er is geen sprake van het veroorzaken van gevaar voor verkeer op de weg;
- ad b. De uitweg gaat niet ten koste van een openbare parkeergelegenheid;
- ad c. De aanleg van de nieuwe uitweg tast het openbaar groen minimaal aan;
- ad d. De aangevraagde uitweg is de enige uitweg van het perceel.

## **Omgevingsdienst De Vallei**

### Houtopstand vellen of doen vellen

De voorwaarden voor deze activiteit staan in:

- artikel 2.18 van de Wabo
- artikel 101 van de 'Algemene plaatselijke verordening gemeente Barneveld' (Apv)

Uw aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

### *Omschrijving van de activiteiten*

Het kappen van 60 bomen in verband met de bouw van een appartementencomplex en de realisatie van een parkeerterrein. Tijdens de behandeling van de aanvraag is in overleg met u gebleken dat één van de bomen verplant kan worden. De activiteit gaat nu over het kappen van 59 bomen en het verplanten van 1 boom (Linde):

- 9 bomen, zijnde 1 Taxus, 3 Coniferen, 1 Esdoorn, 1 Kastanje, 1 Kers (Prunus), 1 Berk en 1 Spar, staan achter het perceel Kerkstraat 33;
- 3 bomen, zijnde 3 Esdoorns, staan ten zuiden en zuidoosten van het kerkgebouw 't Kerkheem;
- 48 bomen, zijnde 47 Sparren (waarvan er 10 dood zijn) en 1 Linde staan in het naaldbosje van de kerk.

Op basis van artikel 2.2 lid 1 onder g van de Wabo en artikel 99 van de Algemene plaatselijke verordening Barneveld (Apv) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een houtopstand te vellen of te doen vellen.

De toetsingscriteria voor deze activiteit staan in artikel 2.18 van de Wabo en artikel 101 van de Apv. Uw aanvraag voldoet aan deze criteria.

De vergunning kan in, onverminderd het bepaalde in artikel 8 van deze verordening, in elk geval worden geweigerd op grond van:

- a. de natuurwaarde van de houtopstand;
- b. de ruimtelijke betekenis van de houtopstand;
- c. de cultuurhistorische/monumentale waarde van de houtopstand;
- d. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

### *Natuurwaarde:*

- De soorten Taxus, Kers, Berk en Linde zijn inheems en hebben van nature hoge waarde voor de natuur/flora en fauna.
- De soorten Esdoorn, Kastanje en Spar zijn niet inheems, maar wel algemeen voorkomend en hebben verminderde waarde voor de natuur/flora en fauna.
- De Coniferen zijn niet inheems, wel algemeen voorkomend maar hebben lagere waarde voor de natuur/flora en fauna.

### *Ruimtelijke betekenis:*

- De bomen achter Kerkstraat 33 en ten zuiden en zuidoosten van het kerkgebouw maken onderdeel uit van een deel van de (voormalige) tuin- en bosinrichting van het perceel, waarmee het perceel een parkachtig en landschappelijke aanzien heeft en daarom zijn de bomen mede van ruimtelijke betekenis.
- Het naaldbomenbosje van de kerk vormt met het gemeentelijk deel het totale naaldbos en geeft een weinig variabel aanzien, maar is wel van betekenis voor het beeld langs dit deel van de Rembrandstraat en daarmee van ruimtelijke betekenis.

## **Omgevingsdienst De Vallei**

### *Cultuurhistorische waarde:*

- De bomen achter het perceel Kerkstraat 33, op de Spar en de Berk na (deze zijn van jonge leeftijd), waren onderdeel van de pastorietuin met een in oorspronkelijke aanlegstructuur in landschappelijke stijl en zijn daarmee van cultuurhistorische waarde.
- De 3 bomen achter het 't Kerkheem zijn spontaan in het Pastoriebos opgekomen zaailingen en niet van cultuurhistorische waarde.
- Het naaldbosje van de kerk, bestaat hoofdzakelijk uit Sparren, is rond de jaren 70 van de vorige eeuw met van elders vrijkomende kerstbomen geplant nadat de Rembrandtstraat was aangelegd en is daarom niet van cultuurhistorische waarde.

### *Monumentale waarde:*

- De 3 Coniferen, Taxus, Esdoorn, Kastanje en Prunus maakten onderdeel uit van de pastorietuin, hebben een redelijke omvang en enkele zijn bijzonder van soort en daarmee van monumentale waarde.
- De Spar en de Berk achter Kerkstraat 33, de 3 jonge Esdoorns achter het 't Kerkheem en de bomen in het naaldbosje van de kerk zijn geen volwassen bomen, niet bijzonder wat soort betreft en algemeen voorkomend en daarom niet van monumentale waarde.

### *Waarde voor leefbaarheid:*

Door langdurig achterstallig onderhoud is de conditie van de bomen en houtopstanden over het algemeen matig en de toekomstverwachting aan te merken als "matig – 5 tot 10 jaar".

Nader aangegeven:

Bomen (9 st.) achter perceel Kerkstraat 33:

- De Taxus (meerstammige Venijnboom), Esdoorn (meerstammig), Kastanje (met zware zijtak), Prunus (meerstammige Kers), Berk en Spar hebben een matige kwaliteit en toekomstverwachting (5 - 10 jaar).
- De 3 Coniferen (2 Lawson cypressen waarvan 1 met een éézijdige kroon en 1 meerstammige scheefstaande Levensboom), hebben een matige kwaliteit en toekomstverwachting (5 – 10 jaar).

Bomen (3 st.) achter 't Kerkheem:

- De Esdoorn ten zuiden van 't Kerkheem heeft een slechte conditie en toekomstverwachting (0 – 5 jaar)
- De andere 2 kort bij elkaar staande Esdoorns ten zuidoosten van 't Kerkheem hebben een goede kwaliteit en toekomstverwachting (> 15 jaar). De 2 bomen staan kort bij elkaar en daardoor is verplanten technisch niet haalbaar omdat afzonderlijke goede kluiten maken niet haalbaar is en hergroei niet te garanderen.

Bomen (48 st.) van het naaldbosje:

- De 47 naaldbomen, waarvan er al 10 dood zijn, 20 bomen een stamomtrek hebben van 80 – 95 centimeter en 27 bomen een stamomtrek van > 95 centimeter, hebben een matige tot slechte conditie en toekomstverwachting van 0 – 5 jaar.
- De Linde heeft een redelijke conditie en toekomstverwachting van minimaal 15 jaar en is verplantbaar na goede voorbereiding.

### *Beoordeling*

In verband met de bouw van een appartementencomplex en de realisatie van een parkeerterrein t.b.v. het appartementencomplex is er ondanks de waarden van de verschillende bomen, niet te ontkomen aan de kap van 59 bomen, waarvan er 10 dood zijn, en het verplanten van 1 boom (Linde):

## **Omgevingsdienst De Vallei**

- 7 van de 9 bomen achter het perceel Kerkstraat 33 hebben m.n. cultuurhistorische en monumentale waarde, omdat zij onderdeel waren van de pastorietaanplanting met een in oorspronkelijke aanlegstructuur in landschappelijke stijl, een redelijke omvang hebben en enkele bijzonder van soort zijn. Kap is nodig voor de bouw van het appartementencomplex en zal m.n. een aantasting van de van toepassing zijnde waarden betekenen;
- De 3 jonge jonge bomen achter het 't Kerkheem zijn spontaan in het Pastoriebos opgekomen zaailingen, ondergeschikt aan de (monumentale) oorspronkelijke (boom)beplanting van het pastoriebos en daarom is de kap ervan aanvaardbaar omdat dat geen afbreuk doet aan de waarden;
- Het naaldbosje van de kerk, bestaat hoofdzakelijk uit Sparren, is van (ruimtelijke) betekenis voor het beeld van een deel van de Rembrandstraat, maar boomtechnisch gezien heeft het weinig toekomstwaarde. Kap is nodig voor de realisatie van het parkeerterrein. Duurzame inpassing van een aantal bomen is niet verantwoord vanwege een veranderde windbelasting en omdat het bomen betreft met een slechte toekomstverwachting (0 – 5 jaar). Kap van het naaldbosje is daarom aanvaardbaar, temeer omdat de te realiseren parkeerplaats een groen karakter krijgt. De in het naaldbosje staande Linde is geschikt om te verplanten na goede voorbereiding (gefaseerd behandelen om een goede kluit te verkrijgen).

### **Verklaring van geen bedenkingen**

#### *Wet natuurbescherming*

Voor uw plan heeft u ook een toestemming nodig volgens de Wet natuurbescherming (Wnb). U heeft deze op 22 maart 2021 aangevraagd. U heeft hiervan een kopie meegestuurd bij uw aanvraag van de omgevingsvergunning.

Beide aanvragen komen met elkaar overeen. Dit betekent dat wij u de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen geven. De aanvraag voor de toestemming volgens de Wnb wordt apart beoordeeld door de provincie Gelderland. Wanneer de provincie besluit dat u aan de voorwaarden voldoet, krijgt u van de provincie een aparte toestemming om uw plan uit te voeren.

Let op: u mag pas beginnen met het uitvoeren van uw plan als u de omgevingsvergunning heeft én de toestemming volgens de Wnb.



## **Bijlage 2: Voorschriften**

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

### Algemeen - voorwaardelijke verplichting

Het gebruik volgens de bestemming(en) is alleen toegestaan op voorwaarde dat binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw de landschappelijke inpassing aan de zijde van de Rembrandtstraat (haagbeuk, dubbele rij, minimaal 7 planten per strekkende meter en minimaal één meter hoog) binnen deze aanduidingsgrens is ingericht en vervolgens ingericht blijft.

### Bouwen van een bouwwerk

1. De omgevingsvergunning en alle daarbij behorende gewaarmerkte stukken moeten te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn. Aan de hand van deze stukken zal de toezichthouder de bouw ter plaatse controleren. Het ontbreken van deze stukken kan leiden tot het (tijdelijk) stilleggen van de bouwwerkzaamheden.
2. U stuurt het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint de berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
3. U stuurt het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)) uiterlijk drie weken voordat u met de bouwwerkzaamheden begint een boombeschermingsplan en een bemalingsplan waarbij wordt aangetoond dat er geen schade voor de bomen optreedt. U kunt pas met de bouw beginnen als het team Handhaving u hiervoor toestemming gegeven heeft.
4. Het bouwwerk moet worden uitgezet conform de op de vergunningstekening aangegeven situatie. Dit moet door een medewerker van het team Handhaving worden goedgekeurd, voordat u met de bouw begint.
5. U neemt bij het bepalen van het peil en de exacte situering van het bouwplan de aanwijzingen in acht die een medewerker van het team Handhaving u geeft.
6. U moet de aanwijzingen van een medewerker van het team Handhaving te allen tijde in acht nemen.
7. Het terrein waarop u de werkzaamheden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en aangrenzende percelen zijn afgescheiden.
8. Het bouwafval moet op de bouwplaats deugdelijk worden gescheiden.
9. U moet de start van de onderstaande werkzaamheden (indien van toepassing) schriftelijk melden aan het team Handhaving ([info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl)):
  - Uiterlijk twee werkdagen voor de start van de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief ontgravingswerkzaamheden);
  - Uiterlijk twee werkdagen voor het inbrengen van de funderingspalen, inclusief de proefpalen;
  - Uiterlijk twee werkdagen voor het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden;
  - Uiterlijk één werkdag voor het storten van beton;

## **Omgevingsdienst De Vallei**

- Uiterlijk één werkdag voor het verwerken van beton-, metsel- of buitenpleisterwerk bij temperaturen beneden +2° Celsius;
- Op de dag dat het bouwwerk (of een gedeelte ervan) gereed is en vóórdát het in gebruik wordt genomen.

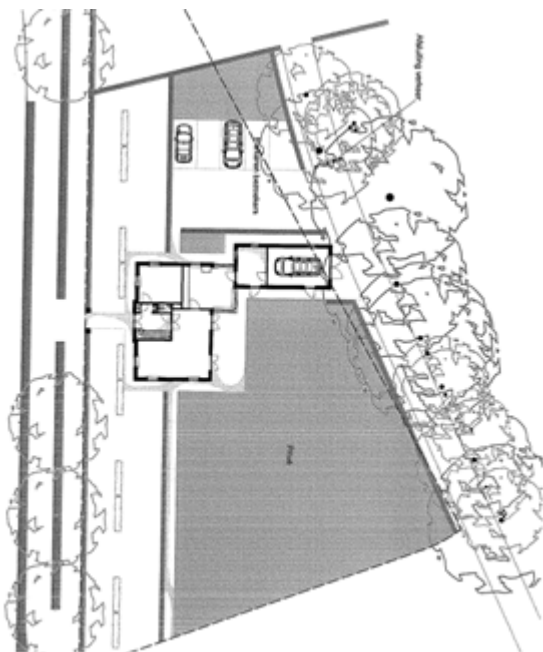
### Herplantplicht op grond van Artikel 102 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) met de volgende voorwaarden:

- De nadere uitwerking en realisatie van de parkeerplaats dient plaats te vinden in overleg met de Gemeente Barneveld, waarbij het uitgangspunt dient te zijn dat ter compensatie nieuw groen (hagen en bomen) wordt gerealiseerd;
- In overleg met de Gemeente Barneveld dient een proces te worden gestart om te komen tot een gezamenlijke aanpak (wegwerken achterstallig onderhoud, herinrichting, vernieuwing) van het Pastoriebos, zowel het deel van de kerk als het gemeentelijk deel en het gemeentelijk deel van het naaldbos.

## Bijlage 3: Motivatie afwijken monumentenadvies

### Inleiding

Voorliggend 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.



Figuur 1: Situatietekening verzoek 2008

### 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 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 pastorietuin 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 genoodzaakt af te wijken van deze eerdere advisering. Wel

## **Omgevingsdienst De Vallei**

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 pastorietuin 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 pastorietuin 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 pastorietuin) te rechtvaardigen is.

## Omgevingsdienst De Vallei

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 pastoretuin <sup>1</sup>die 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 uitsluiting 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. 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.

---

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

## Omgevingsdienst De Vallei

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 kerktoren 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.

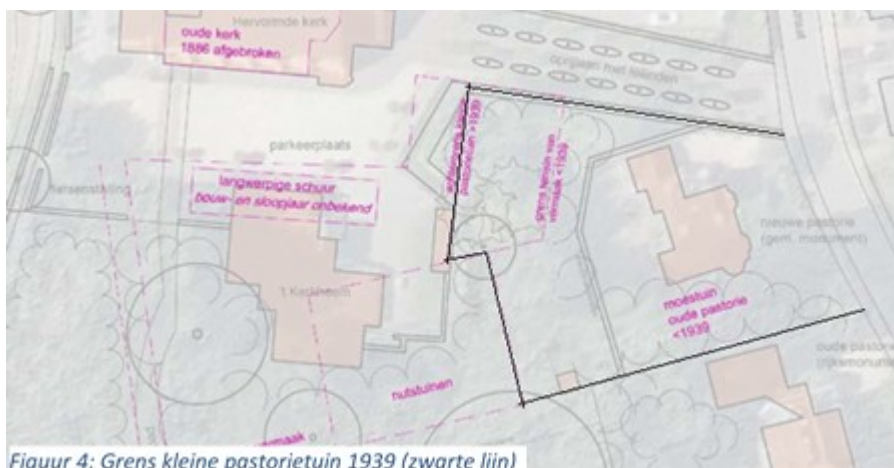
Op de navolgende luchtfoto (situatie 2010) is het kadastrale perceel waarop het appartementengebouw is beoogd **rood** omkaderd. In het aanwijzingsbesluit als gemeentelijk monument van 2 februari 2009 wordt naar dat kadastrale perceel verwezen. De zwarte lijn op de luchtfoto betreft de (indicatieve) 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.

## Omgevingsdienst De Vallei

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 pastorietain 1939)

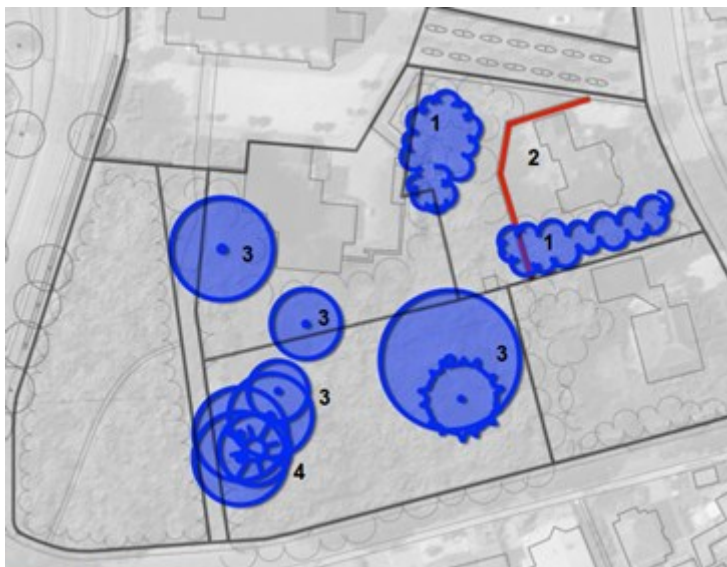


Figuur 4: Grens kleine pastorietain 1939 (zwarte lijn)

Daarnaast is in figuur 4 (afkomstig uit het tuinhistorisch onderzoek) de grens van de kleine pastorietain 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.





Figuur 5: Elementen

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 percelen met daarop de elementen met nummer 3 wordt in het tuinhistorisch

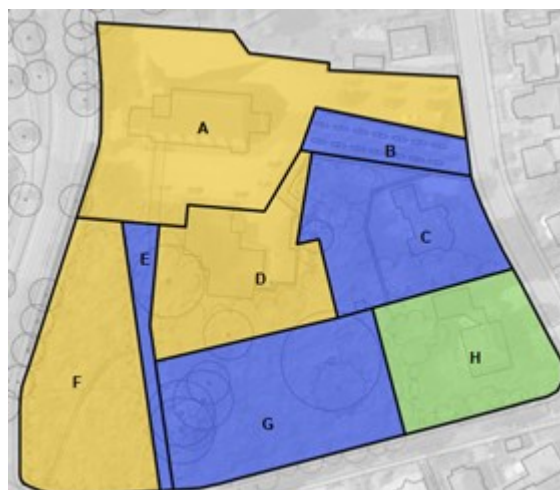
onderzoek immers opgemerkt dat het gaat om 'Beplantingen van park oude pastorie'. Deze worden hoog gewaardeerd als onderdeel van het park in landschapsstijl bij de oude pastorie. Herstel van dit park vormt een vervolg op het project. Overigens blijft de aangegeven (en hoog gewaardeerde) beplanting in 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 pastorietuin 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 (pastorietuin)
- 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 pastorietuin 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.

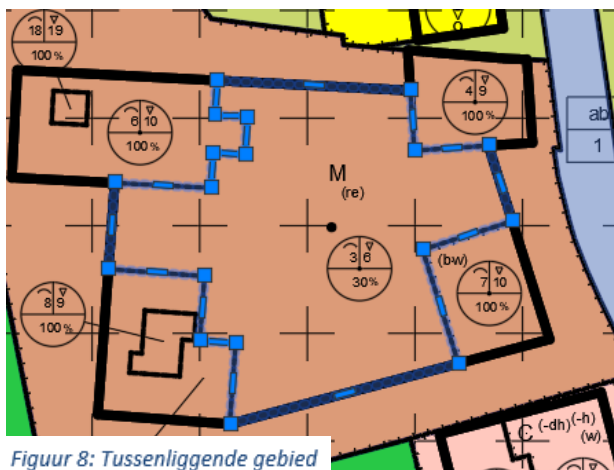
In het tuinhistorisch onderzoek wordt specifiek ingegaan op de afzonderlijke groenelementen. Concreet gaat het dan om (zie ook figuur 5):

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 Voortuizen-Centrum zijn er, naast bouwmogelijkheden binnen de specifieke bouwvlakken voor de kerk, nieuwe



Figuur 8: Tussenliggende gebied

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 geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het betreffende gebied is 2.828

## Omgevingsdienst De Vallei

m<sup>2</sup> zodat er 842 m<sup>2</sup> 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 het 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 m<sup>2</sup>) van het gebied bebouwd worden. Het beperken van het bouwvlak leidt dus tot een beperking van de bouwmogelijkheid van 814 m<sup>2</sup> 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 landschapsstijl 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. Circa 1/3 van de kosten is gemaakt naar aanleiding van de eerste toezegging en 2/3 na de tweede

## Omgevingsdienst De Vallei

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

## **Omgevingsdienst De Vallei**

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 landschapsstijl 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 zijn toegevoegd als stukken bij de vergunning:**

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