

## Toelichting werkingskracht visie Voorweg

Enkele mogelijke (toekomstige) locaties worden ter verduidelijking uitgelicht om de werking van de visie Voorweg nader toe te lichten.

Hieronder volgt een schematisch overzicht van enkele bij de gemeente nu bekend cq. verwachte initiatieven en verzoeken. Aan de hand van deze initiatieven kan de werking van de visie inzichtelijk gemaakt worden, waarbij de uiteindelijke afweging en besluitvorming in sommige gevallen nog plaats dient te vinden. Met enkele uitgebreidere voorbeelden wordt een en ander verder toegelicht. Ook het behouden, dus juist geen nieuwe ontwikkeling, wordt met een voorbeeld beschreven, evenals enkele situaties waarbij sprake is van het nee, tenzij-principe.

1. Locatie-overstijgende ontwikkelingen (ander gemeentelijk beleid en belangen)	
<b>Voorweg 112 en wijktuinen (Voorweg Noord)</b>	Renovatie van Rijksmonument Voorweg 93 en in stand houden van voorzieningen door clustering van stadsboerderij, wijktuinen en vrijetijdscentrum.
Voorweg 109/Zalkerbos 300 (Zorgwoningen Kentalis)	Maatschappelijk belang: huisvesten van speciale doelgroepen, aansluitend op- en in combinatie met Kentalis.
Voorweg 131 (Annahoeve)	Ten behoeve van restauratie en behoud van dit gemeentelijk monument kan nagedacht worden over een nieuwe functie, eventueel met extra bouwmogelijkheden.
2. Ontwikkeling op basis van functiewijziging / bestaande rechten	
<b>Voorweg 115A (Manege Zilverster)</b>	Functiewijziging van manege naar woningbouw, als gevolg van verkoop manege.
Voorweg tussen 162 en 170 (voormalige egelopvang)	Braakliggende gronden (gemeente) met Maatschappelijke bestemming met bestaande bouwrechten. Toekomstige invulling nog onbekend.
Voorweg 107 (Olympus)	Sporthal, einde levensduur in zicht, waarbij nagedacht kan worden over nieuwe functie al dan niet op basis van sloop-nieuwbouw, maar kent bestaande bouwrechten. Toekomstige invulling nog onbekend.
Voorweg 230	Mogelijk transformatie van woning naar kantoor.
Voorweg 208/208B/C (benzinverkooppunt)	Mogelijke functiewijziging van bestaand benzineverkooppunt (incl. LPG) naar wonen.
Voorweg 172 (stalhouderij Hanemaaijer)	Toekomst / bestaansrecht stalhouderij onzeker. Functie-uitbreiding of nieuwe functie met bestaande bouwrechten is mogelijk.
3. Ontwikkeling op basis van hoger beleid en wet- en regelgeving	
<b>Voorweg 163</b>	Op basis van oude provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling worden 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt als gevolg van beëindiging van agrarische functie en sloop agrarische opstallen.
Voorweg 175	Op basis van oude provinciale Ruimte-voor-ruimte regeling worden 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt als gevolg van beëindiging van agrarische functie en sloop agrarische

	opstallen.
Voorweg 226/226A	Valt mogelijk onder nieuwe regeling 'inbreiden' – intensiveren aan het lint (provinciale verordening Ruimte), op het woonperceel. Mogelijke toevoeging van een woning, onder voorwaarde van kwaliteitsverbetering.

### **Voorbeeld van Nee, voor bestaande groengebieden.**

De kwaliteiten van de Voorweg zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de groene en landelijke uitstraling van het bestaande openbare en private groen langs de Voorweg. De groene oevers van de wetering, gras- en dierenweides, (volks)tuinen en groene onbebouwde doorzichten geven de Voorweg het groene karakter.

*De visie Voorweg beschermd deze gebieden met een 'nee-principe', waarbij de bestaande groene gebieden beschermd worden en niet zondermeer veranderingen mogelijk worden gemaakt. Dit wordt in principe doorvertaald naar natuur, groen of tuinbestemmingen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Voorweg. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan Voorweg wordt de wijze waarop gebieden bestemd moeten worden, medebepaald op basis van de visie Voorweg. Ook zijn op de Kwaliteitskaart Voorweg (zie visie Voorweg) groene gebieden alsmede groene doorzichten aangegeven. Hiermee blijft bijvoorbeeld een groene dierenweide (zoals naast de oude boerderij aan de Voorweg 148) gehandhaafd en onbebouwd. Ook het intensiveren, mogen bebouwen van bestaande grote tuinen, waarop geen bouw mogelijkheden liggen, passen niet bij de visie Voorweg.*

### **Voorbeeld ontwikkeling met locatie-overstijgende belang: Voorweg 112 en wijktuinen (Voorweg-Noord)**

Voor Voorweg-Noord is in het recente verleden de keuze gemaakt om de bestaande voorzieningen van het vrijetijdscentrum, de wijktuinen en stadsboerderij samen te voegen rond de stadsboerderij en renovatie van de monumentale stal van de boerderij, te steunen. En de vrijgekomen gronden aan de Voorweg-Noord voor woningbouw geschikt te maken om dit te kunnen financieren.

*Ondanks dat de locatie deels de functie had als wijktuinen geldt hiervoor niet het 'nee-principe omdat ander gemeentelijk belang daarom vraagt.'*

*Hier is sprake van een ontwikkeling met locatie-overstijgende belangen: het in stand houden van de voorzieningen aan de Voorweg en de renovatie van de stal van het rijksmonument Voorweg 93.*

*De visie stelt hiermee niet meer ter discussie of de locatie Voorweg-Noord ontwikkeld mag worden, maar biedt wel aanknopingspunten op welke wijze, middels het onderzoeken van varianten, beter aansluiting gevonden kan worden bij de kwaliteiten van de Voorweg. Bestaande groene doorzichten, het monumentale karakter van het ensemble rondom het monument Voorweg 112 zijn onder andere aangegeven aandachtspunten in de visie en op de Kwaliteitskaart Voorweg aangegeven en zouden bij het onderzoeken van varianten voor Voorweg-Noord (motie) meegenomen moeten worden.*

### **Voorbeeld ontwikkeling op basis van functiewijziging: Voorweg 115A (Manege Zilverster)**

Recentelijk is het eigendom van manage Zilverster gewijzigd. Gezien het feit dat de manege-functie niet rendabel te maken is, hebben de eigenaren aangegeven de functie te willen wijzigen naar woningbouw. Hier is sprake van een ontwikkeling op basis van een

functiewijziging met bestaande bouwrechten. Er is nu al grootschalige bebouwing op het perceel aanwezig, te weten een manegestal inclusief meerdere bijgebouwen.

*Medewerking op basis van de visie kan, aangezien er sprake is van bestaande bouwrechten (bestaande bebouwing). De opgave van deze ontwikkeling is om tot een inpassing te komen waarbij sprake is van een kwaliteitsverbetering. Het slopen van aanwezige bebouwing (zoals de stal), kan bijvoorbeeld bijdragen aan extra openheid langs de Voorweg enerzijds en het hiervoor in de plaats realiseren van een kleinschalige woningbouwprogramma, dat passend (in architectuur en omvang) is, sluit mogelijk beter aan bij de omgeving. Ook de minder verkeersaantrekkende werking van woningen ten opzichte van de manege of het weghalen van oppervlakteverharding en het toevoegen van groen zouden tot een ruimtelijk gewenste ontwikkeling kunnen leiden.*

### **Voorbeeld ontwikkeling op basis van wet- en regelgeving: Voorweg 163**

In het kader van de voormalige provinciale Ruimte-voor-ruimte regeling wordt op dit perceel, als gevolg van beëindiging van de agrarische functie in verband met de plannen voor de Nieuwe Driemanspolder nieuwbouw mogelijk gemaakt. Door de sloop van de agrarische opstallen worden twee woningen (1 woning per 1000m<sup>2</sup> gesloopte opstal) mogelijk gemaakt.

*De visie heeft hier geen invloed op: er is sprake van een ontwikkeling waarbij wet- en regelgeving bepaald heeft dat dit kan worden toegestaan. Deze ontwikkeling loopt vooruit op de visie Voorweg en is verantwoordelijk voor een eigen ruimtelijke onderbouwing en bestemmingsplanprocedure. B&W hebben besloten het bestemmingsplan in procedure te brengen. Hiermee moet het plan onderbouwen dat de nieuwbouwplannen passen in de omgeving. Naast de positieve gevolgen voor sloop-nieuwbouw van oude agrarische opstallen, behoud van het monument en waardevolle opstallen kan de ontwikkeling motiveren waarom er sprake is van een kwaliteitsverbetering. De doorvertaling van de visie Voorweg naar een beeldkwaliteitplan kan voorschrijven wat de gewenste architectuur is, om te kunnen spreken van een passende landelijke architectuur. De visie stipt dit aspect aan maar geeft geen harde criteria.*