



Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Jonkers Vastgoed B.V.

Datum: Geachte heer

19 DEC. 2013

Ons kenmerk:

587383

Afdeling:

Leefomgeving

Behandeld door:
J.M.T. Merkenij

Doorkiesnummer:
(0342) 495 342

E-mail:
c.merkenij@barneveld.nl

Onderwerp:
Principe toezegging
Kerkstraat
/Rembrandtstraat

Op 27 september 2013 ontvingen wij uw (aangepaste) brief over het realiseren van een woonzorgvoorziening tussen de Rembrandtstraat en Kerkstraat, twee woningen aan de Rembrandtstraat en een pastorie aan de Kerkstraat in Voorthuizen. In deze brief stel ik u op de hoogte van onze beslissing.

Toezegging

Wij willen in beginsel meewerken aan uw aanvraag, mits u voldoet aan de voorwaarden zoals in deze brief met bijlage genoemd. Graag licht ik onze beslissing toe. Daarbij geef ik ook aan waarmee u nog rekening moet houden.

Deze toezegging is geldig tot één jaar na de datum van verzending van deze brief, tenzij zich in die periode omstandigheden voordoen die tot een ander standpunt van ons college leiden. Zodra de toezegging niet meer geldig is, zullen wij uw aanvraag buiten behandeling stellen en de stukken archiveren.

Motivering

De percelen liggen in het bestemmingsplan "Voorthuizen-Centrum". Aan deze gronden zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' toegekend. Om medewerking te verlenen aan uw aanvraag moet een planologische procedure doorlopen worden. In uw geval is een herziening van het bestemmingsplan vereist. De aanvraag past binnen de uitgangspunten van ons ruimtelijk beleid, zoals we hebben uiteengezet in de bijlage onder A. Om die reden willen wij meewerken aan de aanvraag.

Besluitvorming

De gemeenteraad neemt pas een definitieve beslissing nadat de procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter voorbereiding van het bestemmingsplan is afgerond.

Wij stellen een ontwerp van het bestemmingsplan op aan de hand van gegevens die u dient te verstrekken. Ze staan hieronder opgesomd. De uitkomst van een onderzoek kan ons aanleiding geven deze toezegging in heroverweging te nemen.

Wij bereiden het bestemmingsplan voor en brengen het in procedure. De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de vaststelling van het bestemmingsplan. De procedure ter voorbereiding van een bestemmingsplan duurt ongeveer een jaar.

3 bijlagen

Aan te leveren gegevens

1. (aangepaste) digitale tekening;
2. volkshuisvesting;
3. brandweer;
4. archeologie;
5. ecologie;
6. geluid;
7. planschaderisicoanalyse;
8. waterhuishouding.

De uitleg over de opgesomde gegevens treft u aan in de bijlage bij deze brief.

Alle onderzoeksrapporten dienen digitaal (als PDF-bestand met een grootte van maximaal 5 MB) en in tweevoud analoog te worden aangeleverd. De digitale rapporten kunt u sturen naar het e-mailadres rodigitaal@barneveld.nl.

Aandachtspunten

Later in de procedure ontvangt u nog één of meerdere overeenkomsten die u ondertekend terug moet zenden. Denkt u hierbij in elk geval aan een planschadeovereenkomst en een grondexploitatieovereenkomst.

Blad 2

Bij de planologische procedure en bij de uitvoering van de werkzaamheden, dient u rekening te houden met de onderstaande aandachtspunten. In de bijlage wordt uitleg gegeven bij ieder aandachtspunt.

1. beheer openbare gronden;
2. beschikbaarheid gronden;
3. bodem;
4. broedseizoen;
5. grondexploitatie;
6. woonkwaliteit.

Wij kunnen een aanvraag om omgevingsvergunning formeel pas verlenen op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden. Om deze reden verzoeken wij u dan ook een aanvraag om omgevingsvergunning pas in te dienen als het bestemmingsplan in werking is getreden. Alleen indien er gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijze wordt ingediend, is het mogelijk om een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' reeds in te dienen op het moment dat het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

Leges

Voor een bestemmingsplan brengen wij leges in rekening. Volgens de tarieventabel 2013 bedragen de leges voor uw plan Voor de beoordeling van onderzoeken brengen wij u eveneens leges in rekening overeenkomstig de tarieventabel 2013. Het totale legesbedrag bedraagt (inclusief de beoordeling van de onderzoeksrapporten archeologie / waterhuishouding / flora- en fauna / akoestisch onderzoek / verkeersrapportage en de beoordeling van een planschaderisicoanalyse).

In de bijlage is aangegeven waaruit het totale legesbedrag is opgebouwd.

Indien er hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder vastgesteld moeten worden, dan brengen wij u hiervoor op een later moment leges in rekening.

Vervolg

Als u gebruik wilt maken van de toezegging, dan dient u deze brief te ondertekenen voor akkoord en aan ons terug te zenden. Zodra wij de brief ontvangen, krijgt u van ons een aanslag voor de leges.

Wij nemen uw aanvraag direct in behandeling als:

- u deze brief *binnen zes weken* na dagtekening ondertekent en terugzendt;
- u het legesbedrag voldoet binnen de betalingstermijn die wordt genoemd in de aanslag; én
- u alle gevraagde gegevens en/of onderzoeken heeft verstrekt.



Als u bovenstaande voorwaarden niet tijdig vervult, dan zullen wij uw aanvraag parkeren en opnieuw inplannen nadat wij de ondertekende brief en de leges alsnog ontvangen, mits de geldigheidsduur van de toezegging niet is verstreken. Dit kan voor vertraging zorgen. Bovendien kan uw aanvraag dan door een andere medewerker worden behandeld.

Als u deze brief – ondertekend – aan ons hebt teruggezonden, dan bent u verplicht de leges te betalen. Als u het legesbedrag niet voldoet binnen de betalingstermijn, dan gaan wij over tot invordering. Ook extra kosten voor aanmaningen zullen wij dan in rekening brengen.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met mevrouw Merkenij via telefoonnummer (0342) 495 342, met uitzondering van vrijdag.

Blad 3

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

W. van Oekel
coördinator Ruimtelijke Ontwikkeling

Handtekening voor akkoord:

De legesaanslag sturen naar:

- Naam:
- Adres:
- Postcode / woonplaats:
- Burger service nummer:

Datum:

Bijlage

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Beschrijving en toetsing plan**
- B. Aan te leveren gegevens**
- C. Aandachtspunten bij realisatie**
- D. Leges volgens de tarieventabel 2013**
- E. Digitaal aanleveren gegevens**

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, roolijnen;

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 uitgekiende 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.

B. Aan te leveren gegevens

1. Aangepaste tekening (inclusief erfinrichtings-/beplantingsplan)

- Parkeren

Parkeervraag

Er worden 25 wooneenheden gerealiseerd. Als parkeernorm hanteren wij de kencijfers van het CROW. In oktober 2012 heeft het CROW een publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) uitgegeven. Hiermee zijn de kencijfers uit de publicatie 182 geactualiseerd. In publicatie 317 wordt voor de categorie aanleunwoning en serviceflat in de centrumschil van een weinig stedelijk gebied een kencijfer genoemd van 0,9 tot 1,3 parkeerplaatsen per woning. Wij hanteren als parkeernorm het gemiddelde namelijk 1,1 pp/woning. De parkeervraag voor 25 wooneenheden komt hiermee op 28 parkeerplaatsen.

In uw Visie wordt aangegeven dat in verband met een te verwachten dubbelgebruik het aantal parkeerplaatsen met 9 stuks gereduceerd kan worden. Hiermee wordt bedoeld dat de

parkeervraag van de kerk afneemt omdat een aantal kerkgangers die voorheen elders woonden en met de auto kwamen, in de woonzorgvoorziening gaan wonen en van daaruit lopend naar de kerk gaan. Deze redenering is op zichzelf plausibel, maar geldt in onze ogen slechts voor een deel van de bewoners omdat een voorziening wordt beoogd welke open is voor bewoners van alle gezindten en omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat elke betreffende kerkganger voorheen met de auto naar de kerk ging. Ons inziens is in de praktijk maximaal een reductie van 5 pp mogelijk (25 woningen x 2 bewoners/woning x 50% lid van de naastgelegen kerk x 0,2 pp/kerkganger).

Dit resulteert in een parkeervraag van 28 parkeerplaatsen in de nabijheid van de woonzorgvoorziening waarvan 23 stuks nieuw gerealiseerd moeten worden.

Parkeeraanbod

Er zijn in het plan 19 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. In vergelijking met de parkeervraag is er sprake van een parkeertekort van 4 parkeerplaatsen.

Parkeerverdeling

Gelet op de zorgcategorie is het niet ondenkbaar dat bewoners en bezoekers hun voertuig op korte afstand van hun eigen voordeur willen parkeren. Uit de Visie leiden wij af dat de afstand van de hoofdingang van het woonzorgcentrum tot het parkeerterrein circa 50 meter bedraagt. Dit achten wij aanvaardbaar maar wij wijzen er wel op dat de plaatsen bij de kerk dichtbij de ingang liggen en daardoor aantrekkelijker zijn voor de bewoners. Het is goed om als stichting of beheerder samen met de kerk na te gaan of dit als aanvaardbaar wordt gezien. Voorkomen dat bij de kerk wordt geparkeerd kan niet indien rekening wordt gehouden met dubbelgebruik.

Parkeren bij de kerk

In het plan vindt een uitruil plaats van parkeerruimte. Een deel van de bestaande parkeerruimte wordt gebruikt als kavel voor een nieuwe pastorie en de tuin van de oude pastorie wordt gebruikt als parkeerruimte. Wij zien graag verder uitgewerkt dat de uitruil niet ten koste gaat van het parkeeraanbod. Dit kan zichtbaar worden gemaakt door een tekening van de bestaande en nieuwe parkeerindeling.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plan wordt als goed beoordeeld. Aangezien een nieuwe ontsluiting op de Rembrandtstraat ongewenst is vanwege een matige verkeersafwikkeling, kan ambtshalve worden ingestemd met het situeren van een tweede uitrit aan de zijde van de Jan Steenstraat. Voor het maken of veranderen van uitritten dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Advies

Graag ontvangen wij nog een nadere uitwerking van het parkeerterrein van het woonzorgcentrum waaruit blijkt dat er geen sprake is van een parkeertekort. Ook ontvangen wij een tekening van de gewijzigde parkeersituatie bij de kerk.

- Milieuzonering

Als in het plan een parkeerterrein wordt opgenomen bedoeld voor het zorggedeelte zal dit naar verwachting gedurende de dag-, avond- en nachtperiode worden gebruikt door komende en gaande bezoekers en personeel. Daarom is het op grond van de VNG bundel Bedrijven en milieuzonering wenselijk om een afstand tot woningen aan te houden van 30m. In een gemengd gebied, waarvan hier vanwege de drukke toegangsweg naar de dorpskern gesproken kan worden, mag deze afstand met één trede worden verlaagd naar 10m.

2. Volkshuisvesting

De gekozen locatie in het centrum van Voorthuizen is zeer geschikt voor de doelgroep senioren (65 plus met een zorgvraag). Het plan laat echter een aantal vragen onbeantwoord. Deze worden hieronder puntsgewijs besproken.

Exploitatie

Het plan maakt niet duidelijk of er al een exploitant en een zorgpartij is gevonden die hier zorg wil verlenen. Gezien de ontwikkelingen op dit gebied, vragen we ons af of er belangstelling is voor

een dergelijk concept. Voorkomen moet worden dat het plan te zijner tijd niet rendeert en er derhalve sprake is van leegstand.

Marktonderzoek

In het plan wordt qua onderzoek gerefereerd aan een onderzoek van Companen uit 2010. De realiteit in 2013 is echter anders, door vernieuwde wetgeving. Alvorens in te stemmen met een nieuw woonzorgcentrum in Voorthuizen willen we graag aangetoond zien dat er een actuele behoefte wordt aangetoond, bijvoorbeeld in overleg met Plaatselijk Belang Voorthuizen en andere zorgaanbieders in Voorthuizen (zoals Avondrust). Het gaat namelijk om een fors aantal woonunits (25).

Eventuele mogelijke toekomstige kamerbewoning op deze locatie lijkt ons vooralsnog niet wenselijk.

De afzetbaarheid van eventuele appartementen (als het plan niet rendeert) betwijfelen wij met het oog op de plattegrond van woningen die ontstaan als woonunits worden samengevoegd. Ook kan het plan dan mogelijk conflicteren met andere ontwikkelingen in Voorthuizen zoals de Van de Berglaan, Vlasbekje en Holzenbosch.

Kwaliteit woonunits

Het plan beoogt woonzorgunits van 35m². Voor het huisvesten van echtparen lijkt ons dit aan de lage kant.

Huurprijzen

Het plan maakt niet inzichtelijk welke huurprijzen er voor de woonunits worden gehanteerd en welke servicekosten er voor de gemeenschappelijke ruimten moet worden betaald. Temeer omdat voor dat laatste vanuit de AWBZ geen vergoeding meer wordt gegeven, is dit een interessant gegeven.

Indien de woonunits onder de dan vigerende sociale huurprijs worden aangeboden, willen we weten hoe de toewijzing in zijn werk zal gaan.

Woonhuizen Rembrandtstraat / Kerkstraat

De prijsklasse voor deze woningen wordt in het plan niet gegeven. Er van uitgaande dat dit seniorenwoningen zullen zijn, willen we meegeven dat deze woningen in het middeldure segment in de markt gezet moeten worden.

3. Brandweer

De brandweer heeft aangegeven dat er geen secundair bluswater aanwezig is. Dat zal moeten worden gerealiseerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw M. de Lange van de VGGM via telefoonnummer 088-3555725.

4. Archeologie

De Monumentenwet 1988 bepaalt dat bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen moet worden aangegeven welke archeologische waarden zich in de bodem bevinden. Uit de 'archeologische waarden- en verwachtingskaart' van de gemeente blijkt dat voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting geldt. Hiervoor geldt een vrijstelling van 1000 m². Verondersteld wordt dat men bij de plannen niet beneden deze grens blijft. Aangezien de huidige negentiende eeuwse kerk ter plaatse voorgangers heeft gehad die tot in de middeleeuwen teruggaan, is de kans op het aantreffen van archeologische resten waarschijnlijk. Daarbij moet met name gedacht worden aan begravingen waarvan de oudste uit de Late Middeleeuwen dateren.

De verwachting voor de overige perioden is laag tot middelhoog. De locatie ligt in een zone met vermoedelijk verspoeld dekzand. Onderzoeken onder vergelijkbare omstandigheden hebben in Barneveld niet geleid tot het identificeren van archeologische vindplaatsen.

Aan de oostzijde heeft in 2009 een onderzoek plaats gevonden (Synthegra Rapport S090259). Daarbij is geconstateerd dat in het grootste deel de bodem sterk was verstoord. Alleen in het noorden was nog sprake van een enkeerbodem. Een intacte podzolbodem is niet aangetroffen. Het bedoelde onderzoek hoeft niet opnieuw in het reeds onderzochte deel te worden uitgevoerd.

Een uitgebreide bureaustudie naar met name de aan de kerk gerelateerde geschiedenis in relatie tot de aanwezigheid van mogelijke archeologische resten aangevuld met in eerste instantie verkennende boringen is daarom noodzakelijk. Overwogen kan worden om gelijktijdig karterende boringen uit te laten voeren.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer P.A.C. Schut via telefoonnummer 14 0342.

5. Ecologie

In het kader van de Flora- en faunawet moet een zogenaamde quickscan natuurwaarden worden uitgevoerd door een deskundig bureau. Hierin wordt onderzocht of het voorgenomen project in overeenstemming is, dan wel kan worden gebracht met de wettelijk bepalingen voor de bescherming van natuurwaarden. Houdt u er rekening mee dat de uitkomsten van dit onderzoek van invloed kunnen zijn op uw planning. Daarnaast is niet op voorhand uit te sluiten dat voor uw project een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer A.T. Hamoen via telefoonnummer (0342) 495 408.

6. Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moeten de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht worden genomen. Wanneer met een planologische procedure nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen mogelijk worden gemaakt, is meestal een geluidszone van kracht. Er zijn geluidszones voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. In het plangebied is een geluidszone van de weg van kracht, daarom moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet uitwijzen of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Als niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om door het college een hogere geluidbelasting als maximaal toelaatbaar vast te laten stellen. De procedure hiervoor wordt tegelijk met de planologische procedure doorlopen.

7. Planschaderisicoanalyse (Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011)

De situatie kan zich voordoen dat omwonenden schade lijden door een wijziging of herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning. Aspecten zoals vermindering van woongenot, verlies van uitzicht, aantasting privacy, verhoging verkeersdruk en dergelijke zijn hierbij van belang. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college op aanvraag een tegemoetkoming in de planschade toe als er schade ontstaat. Om de eventuele tegemoetkoming in planschade in te kunnen schatten is een planschaderisicoanalyse nodig.

De gemeente wenst geen financiële lasten te dragen van planologische procedures die op verzoek en in het belang van een particulier worden doorgevoerd. Dat geldt onverkort voor het aspect planschade. De tegemoetkoming verhaalt het college op de initiatiefnemer.

Op basis van de uitkomst van de planschaderisicoanalyse stellen wij een overeenkomst op waarin is opgenomen dat de te vergoeden planschade voor uw rekening komt. De in de overeenkomst opgenomen hoogte van het maximaal te vergoeden bedrag wordt door ons vastgesteld. Voor het opstellen van een planschaderisicoanalyse hebben wij goede ervaringen met de volgende adviesbureaus:

Maandag	Stationsweg 30-36	1441 EJ	Purmerend
Oranjewoud	Beneluxweg 7	4904 SJ	Oosterhout
TOG Nederland B.V.	De Plank 101-109	5504 EE	Veldhoven

Het staat u overigens vrij om te kiezen voor een ander gerenommeerd bureau.

8. Waterhuishouding

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dient een beschrijving te worden gegeven over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Om de gevolgen in kaart te brengen moet een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets houdt in dat in een zo vroeg mogelijk stadium advies gevraagd dient te worden bij de waterbeheerder. De

watertoets en de uitkomsten daarvan worden vervolgens in een 'waterparagraaf' opgenomen in de toelichting bij het plan.

De planontwikkeling (bouw 25 zorgappartementen, 2 woningen en een pastorie met een parkeerterrein) is getoetst aan het beleid van het Waterschap Vallei en Eem met betrekking tot omgang met water in nieuwbouwplannen. Het algemene uitgangspunt is dat met een ontwikkeling geen afwenteling van de waterafvoer op de omgeving (en in de tijd) plaatsvindt. De gemeente sluit met haar beleid hierop aan.

De planontwikkeling zal gevolgen hebben voor de waterhuishouding in het plangebied. Door de toename van verhard oppervlak (daken en/of terreinen) treedt bij neerslag een snellere afstroming van het hemelwater op. Dit noodzaakt tot aanvullende waterbergende voorzieningen.

Hemelwater

Het hemelwater dat op het verharde oppervlak (daken en/of terreinen) valt, dient op eigen terrein geborgen en/of geïnfiltreerd te worden. Het hemelwater mag niet op de riolering worden aangesloten.

In het document van 26 september 2013 staat vermeld dat het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, waarvoor de omliggende parktuin mogelijkheden biedt.

Dit is inderdaad een goede optie. Het hemelwater dat op de daken valt, kan via de regenpijpen, wegvloeien over het maaiveld. Ook bij een parkeerterrein met een gesloten verharding kan het water onder afschot naar de zijkanten van het parkeerterrein stromen.

Initiatiefnemer dient de verwerking van het hemelwater in de nadere uitwerking wel concreet te maken in een inrichtingsplan.

Huishoudelijk afvalwater

Door de planontwikkeling komt extra huishoudelijk afvalwater vrij. Dit dient aangesloten te worden op het gemengd riool in één of meerdere van de omliggende straten. Voor een nieuwe aansluiting op het riool, of bij een grotere hoeveelheid afvalwater, is een aansluitvergunning nodig. De initiatiefnemer kan de vergunning aanvragen bij de afdeling BOR.

Warmte koude opslag

Warmtekoudeopslag is een vorm van een grondwateronttrekking, waarvoor een vergunning van de provincie Gelderland vereist is.

Bouwmaterialen

In het kader van duurzaam bouwen en vanwege de beoogde grond- en oppervlaktewaterkwaliteit mogen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) worden toegepast. Er zijn voldoende milieuvriendelijke alternatieven die vergelijkbaar zijn wat betreft uitstraling, gebruiksgemak, levensduur en onderhoud. Indien de uitlogende materialen toch worden toegepast, dienen ze jaarlijks gecoat te worden om diffuse verontreinigingen te voorkomen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer E. Brukx via telefoonnummer (0342) 495 938.

C. Aandachtspunten

1. Beheer openbare gronden

Als gevolg van het plan zal de openbare ruimte mogelijkerwijs (behoorlijk) kunnen wijzigen. Van belang is om in een vroeg stadium te weten wat er precies gaat veranderen in de openbare ruimte. Hiervoor dient aanvullend overleg met de gemeente gepleegd te worden. Aansluitend of parallel aan de behandeling van uw verzoek, zal in overleg met u bekeken worden wat de wijzigingen exact zijn, en of alle voorkomende de kosten voor uw rekening zijn. Indien aan uw verzoek kosten zijn verbonden zal dit in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

2. Beschikbaarheid gronden

Wij gaan er vanuit dat u beschikt over de gronden en dat er geen zakelijke rechten zijn die een belemmering vormen voor het realiseren van het plan.

3. Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is beoordeeld of de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de eis van financiële uitvoerbaarheid en uit oogpunt van volksgezondheid en milieu aanvaardbaar mag worden geacht voor het beoogde gebruik. Beoordeling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit vindt plaats op basis van de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK) en het bodembeheerplan (BBP).

Met dit instrumentarium kan de bodemkwaliteit binnen het plangebied met een bepaalde statistische zekerheid worden bepaald en voor zover blijkt historisch onderzoek geen sprake is van verdachte locaties.

Op basis daarvan zijn er geen risico's te verwachten voor de beoogde bestemming en het gebruik. Indien door welke omstandigheden dan ook toch bodemverontreiniging wordt geconstateerd, dan kan de gemeente op geen enkele wijze voor de gevolgen daarvan aansprakelijk worden gesteld.

4. Broedseizoen

In de Flora- en faunawet staat dat het verboden is om dieren te storen tijdens het broeden. Het is niet uit te sluiten dat vogels in het plangebied broeden. Om te voorkomen dat de vogels verstoord worden tijdens het broeden, dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een andere mogelijkheid is om voor het broedseizoen te starten, mits de werkzaamheden aaneengesloten plaatsvinden, zodat er niet alsnog een broedmogelijkheid ontstaat. Het broedseizoen loopt grofweg vanaf medio maart tot medio juli. Als uit onderzoek blijkt dat er geen broedgevallen aanwezig zijn, geldt deze regeling niet.

5. Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening verplicht ertoe om voor een ontwikkeling als deze naast een bestemmingsplan ook een exploitatieplan te maken. Wanneer tijds een exploitatieovereenkomst wordt gesloten, hoeft geen exploitatieplan te worden gemaakt. Wij streven ernaar met u een exploitatieovereenkomst te sluiten. Daarin wordt vastgelegd welke kosten die de gemeente maakt met betrekking tot de ontwikkeling van deze locatie bij u in rekening worden gebracht. Ook kunnen zogenaamde locatie-eisen worden vastgelegd, evenals afspraken over woningcategorieën. In overleg met u stellen wij een overeenkomst op.

6. Woonkwaliteit

In de Woonvisie gemeente Barneveld is vastgelegd dat wij willen bouwen voor de eigen woningbehoefte. In de eerste plaats wordt gekeken naar de verdeling van de te bouwen woningen over een aantal prijksklassen en de categorieën huur en koop. Kader daarbij is het gemeentelijk Woningbouwprogramma. De kwaliteit van de woning zelf wordt mede bepaald door allerlei bouwtechnische voorzieningen en de mogelijkheden om een woning relatief eenvoudig aan te passen aan de leeftijdsfasen van een bewoner. Als gemeente streven wij naar een hogere kwaliteit van wonen voor onze inwoners. Bij woningbouw op uitbreidingslocaties in onze gemeente wordt daarom (gedeeltelijke) toepassing van Woonkeur en DuBo-maatregelen geëist. Woonkeur is samengesteld uit het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. Voor de vereiste Dubo-maatregelen maakt de gemeente gebruik van het Convenant Duurzaam Bouwen Regio de Vallei 2005. Deze maatregelen komen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw Nieuwbouw. De maatregelen hebben betrekking op het gebruik van bepaalde materialen met het oog op veiligheid, leefbaarheid, milieu en energieverbruik.

De gemeente vindt het belangrijk dat de woningen die gebouwd worden ten goede komen aan de huishoudens met een economische en/of maatschappelijke binding aan de kern of gemeente. Voor goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen dient daarom een huisvestingsvergunning te worden aangevraagd. Ook bij middeldure en dure woningen is het wenselijk dat deze verkocht of verhuurd worden aan huishoudens met een binding aan de kern of gemeente.

Graag informeert de gemeente u over de eisen waar de woning concreet aan moet voldoen. U kunt daarvoor contact opnemen met de medewerkers Volkshuisvesting van de gemeente. Wij verwijzen u verder (voor meer informatie over WoonKeur) naar de volgende website: www.woonkeur.nl.

D. Leges volgens Tarieventabel 2013

Omschrijving	Bedrag
Artikel 3.1 Wro	€
Beoordelen archeologisch onderzoek	€ 100,00
Beoordelen andere onderzoeken (zie tarieventabel, hoofdstuk 7, artikel 2.7 ev.)	€
Vaststellen hogere grenswaarde Wet geluidhinder*	€ 275,00

Het totale legesbedrag bedraagt daarmee € (exclusief bedrag vaststellen hogere grenswaarde Wet geluidhinder).

*Uit het akoestisch onderzoek blijkt of een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder nodig is. Als deze procedure nodig is, wordt het totaal bedrag vermeerderd met € 275,00. U zult hiervoor op een later moment een aanslag van € 275,00 ontvangen.

De kosten van de te verstrekken onderzoeken en gegevens zijn voor uw rekening.

E. Digitaal aanleveren gegevens

In het kader van de digitalisering en uitwisseling van ruimtelijke plannen (DURP) is het noodzakelijk dat u alle gegevens digitaal in PDF-bestand aanlevert. Per 1 januari 2010 moeten nieuwe bestemmingsplannen voor iedereen (digitaal) raadpleegbaar zijn.

Om een digitale bestemmingsplankaart te kunnen maken, moet u de situatietekening en de relevante kaartdelen van de onderzoeken ook aanleveren in een AutoCAD dwg 2007 of dxf 2004 bestand. Op de tekeningen moet de maatvoering van het bouwplan zijn aangegeven. U moet zorgen voor de juiste ondergrond in een aparte laag en het uitzetten van de plannen. De basis van een bestemmingsplan bij in- of uitbreidingsplannen is altijd een ingemeten ondergrond die voldoet aan de eisen van de gemeente Barneveld. Reconstructie van kadastrale grenzen is juridisch alleen onderbouwd indien dat is uitgevoerd door het Kadaster te Arnhem. Informatie hierover is te verkrijgen bij de heer P. Kasanredjo van de afdeling V&I, e-mailadres; p.kasanredjo@barneveld.nl.

Daarnaast moeten de tekeningen/kaarten aan de volgende eisen voldoen:

- het bestand staat in het RD-stelsel (conform de levering door ons of het kadaster);
- het bestand is niet gedraaid of vervormd;
- het bestand heeft geen blocks en bevat geen symbolen (exploderen);
- het bestand heeft geen Viewports.

Na iedere relevante planwijziging moet u de bestanden van de tekening sturen naar stedebouw@barneveld.nl en een cc naar p.kasanredjo@barneveld.nl en rodigitaal@barneveld.nl. Daarnaast blijven voor een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen altijd de gebruikelijke voorwaarden gelden omtrent de indiening daarvan met analoge plots en bijlagen.