

gemeente

Barneveld

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

Van Bakkum Projecten bv
t.a.v. de heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum: Geachte mevrouw/heer,

0 k JAN 2019

Ons kenmerk:

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
H. Stam

Doorkiesnummer:
(0342) 495 263

E-mail:
h.stam@barneveld.nl

Onderwerp:
Hernieuwde
principtoezegging
Kerkstraat/Rembrandt-
straat, Voorthuizen

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. Bij de verdere uitwerking van het plan na onze eerdere toezeggingenbrief bleek dat het niet langer gaat om zorgwoningen maar om reguliere appartementen. Daarnaast wijzigde de wet- en regelgeving op een aantal punten. Dat was voor het college aanleiding een hernieuwd besluit te nemen. In deze brief stel ik u op de hoogte van deze beslissing. Uw aanvraag heeft het zaaknummer 579750.

Toezegging

Wij willen in beginsel meewerken aan uw aanvraag behoudens de twee woningen aan de Rembrandtstraat en 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.

Aangezien u al eerder een toezeggingenbrief van ons ontving, is de voorliggende toezegging geldig tot een half 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

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Voorthuizen-Centrum". De gronden hebben hoofdzakelijk de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'religie'. De bestaande woning aan de Kerkstraat heeft daarnaast de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het deel aan de Rembrandtstraat heeft de bestemming 'Groen'. Het gehele gebied heeft de dubbelbestemming 'waarde - archeologie-1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde'. Tot slot geldt ook op het gehele gebied ook het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormen". Het realiseren van het verzoek is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Om medewerking te verlenen aan uw aanvraag moet een planologische procedure doorlopen worden. In uw geval is een herziening van het bestemmingsplan vereist (al dan niet met toepassing met de coördinatieregeling). De aanvraag past, voor zover het appartementengebouw en de woning aan de Kerkstraat betreft, 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 voor die twee onderdelen.

1 Bijlage

Wij werken niet mee aan de twee woningen aan de Rembrandtstraat. Dit omdat de woningen het groene karakter ter plaatse teveel aantasten. In het gebied van de pastorietaan en het (om te vormen) spandenbos streven wij naar een groene invulling. Deze woningen passen daar niet bij. Daarnaast kunnen de woningen niet ontsloten worden via de Rembrandtstraat en is een ontsluiting via het kerkepad noodzakelijk. Dit

pad dient dusdanig aangepast te worden dat het historische beeld teveel wordt aangetast. Tot slot dient het plan voldoende parkeerplaatsen te bevatten. De aangeleverde situering van parkeerplaatsen gaat ten kosten van enkele waardevolle loofbomen. Door het niet realiseren van de twee woningen aan de Rembrandtstraat ontstaat ruimte voor het realiseren van voldoende parkeerplaatsen zonder dat daarvoor loofbomen gekapt dienen te worden.

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.

Blad 2

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.

Coördinatieregeling

Wij zijn van mening dat in uw situatie de coördinatieregeling toegepast kan worden. Dit is zinvol nu voor uw plan naast de herziening van het bestemmingsplan ook een omgevingsvergunning nodig is. Het voordeel voor u is dat de – gecoördineerde – procedures voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning eenvoudiger en sneller kunnen verlopen.

Wij adviseren u om de aanvraag om omgevingsvergunning pas in te dienen op het moment nadat de quickscan Flora- en faunawet en een voortoets Wet natuurbescherming hebben plaatsgevonden en door ons akkoord bevonden zijn alsmede nadat de (aangepaste) digitale tekening akkoord is bevonden. Voordat u de aanvraag indient is het aan te bevelen om dit af te stemmen met de behandelend ambtenaar én in de aanvraag zelf duidelijk aan te geven dat de coördinatieregeling toegepast kan worden. Wij verwijzen u naar de bijgevoegde bijlage.

Aan te leveren gegevens

De aan te leveren gegevens hebben betrekking op:

1. (aangepaste) digitale tekening;
2. brandweer;
3. duurzaamheid en energiebeleid;
4. gebruik van gemeentegrond ten behoeve van ontwikkeling;
5. inrichting groen;
6. luchtkwaliteit.

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

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

Naast de stukken die nodig zijn voor het opstellen van het bestemmingsplan dient, indien van toepassing, een volledige aanvraag omgevingsvergunning (inclusief bijlagen) te worden ingediend. Bij de algemene opmerkingen kunt u vermelden dat de coördinatieregeling van toepassing is. De uitgebreide procedure van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zal toegepast worden bij de voorbereiding van de beslissing over de omgevingsvergunning.



Aandachtspunten

Later in de procedure ontvangt u nog meerdere overeenkomsten en een verklaring die u ondertekend terug moet zenden. Denkt u hierbij in elk geval aan een overeenkomst tot verhaal van planschade, een anterieure overeenkomst van grondexploitatie en een verklaring inzake de erfinrichting/beplanting.

Voor wat betreft de verklaring inzake de erfinrichting/beplanting wijzen wij u er op dat wij bij de verklaring van u een waarborgsom vragen. Hierbij moet u denken aan een waarborgsom van € 5.000,-- of meer. Dit om te verzekeren dat de erfinrichting/beplanting daadwerkelijk wordt gerealiseerd op het onderhavige perceel. Daarnaast zal in het op te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden om er zeker van te zijn dat het plangebied ook op deze wijze wordt ingericht.

Blad 3

Ook voor wat betreft het bedrag dat uit de risico-analyse planschade blijkt, dient u een waarborgsom te storten.

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. archeologie;
2. beschikbaarheid gronden;
3. bodem;
4. ecologie, broedseizoen en algemene zorgplicht;
5. grondexploitatie;
6. inrichting, overdracht en beheer openbare gronden;
7. Kerkstraat 33
8. Milieuzonering;
9. monumenten;
10. omgevingsvergunning;
11. overleg met burens en/of belanghebbenden;
12. planschade;
13. waterhuishouding;
14. woonkwaliteit en volkshuisvesting.

Leges

Na ondertekening van de eerdere toezeggingenbrief betaalde u al de verschuldigde leges voor de herziening van het bestemmingsplan.

De kosten van de te verstrekken onderzoeken en gegevens zijn voor uw rekening. Daarnaast worden de leges voor een omgevingsvergunning separaat in rekening gebracht.

Voor uw ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst (dan wel een exploitatieplan) vereist, omdat er hier sprake is van een plan waar de openbare ruimte wijzigt. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de bijlage bij de toezeggingenbrief (onder 'C. Aandachtspunten').

De plankosten kunnen uiteindelijk hoger blijken te zijn dan bij de bepaling van het legesbedrag is berekend. In dat geval worden de plankosten ook berekend en geregeld in de anterieure exploitatieovereenkomst (danwel het exploitatieplan). Bij het in rekening brengen van het uiteindelijke bedrag aan plankosten zal het reeds betaalde bedrag aan leges dan worden verrekend. Wij wijzen u er verder op dat u rekening zult moeten houden met andere gemeentelijke kosten die er nog bij kunnen komen, bijvoorbeeld de inrichting van het gebied zelf.

Vervolg

Als u gebruik wilt maken van de toezegging, dan dient u deze brief te ondertekenen voor akkoord en aan ons terug te zenden.

Wij nemen uw aanvraag direct in behandeling als:

- u deze brief *binnen zes weken* na dagtekening ondertekent en terugzendt;
- 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 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.

Blad 4

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer Stam via telefoonnummer (0342) 495 263, met uitzondering van de vrijdagen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

R. van den Berg
Teamleider stedenbouw, planologie en omgevingsbeleid

- Naam:

.....

- Adres:

.....

- Postcode / woonplaats:

.....

Datum:

.....

Handtekening voor akkoord (inclusief het toepassen van de coördinatieregeling):

.....

Bijlage

Deze bijlage bestaat uit de volgende onderdelen:

- A. Beschrijving en toetsing plan**
- B. Aan te leveren gegevens**
- C. Aandachtspunten**
- D. Digitaal aanleveren gegevens**

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 'bedrijfswoning'. 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 "Parapluherziening 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 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 parkeerterrein 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.

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.

B. Aan te leveren gegevens

1. Aangepaste tekeningen

Parkeren en bereikbaarheid

Parkeervraag

Het te realiseren plan (dus zonder de twee geschakelde woningen aan de Rembrandtstraat) voldoet niet aan de parkeereis die op basis van de Nota Parkeernormen is vastgesteld. De navolgende berekening is gebaseerd op de normen uit de Nota Parkeernormen, vastgesteld in februari 2015 (gebied 'Voorthuizen rest kom'). Mochten de uiteindelijke woningtypen anders zijn dan de aangegeven 9 'huur etage midden/goedkoop' (kale huurprijs onder € 900 per maand) en 16 'koop etage midden' (koopsom tussen € 170.000 en € 250.000) dan leidt dit tot een andere parkeervraag en daarmee een andere parkeereis waaraan voldaan moet worden.

De parkeernorm voor de 9 huurappartementen is 1,5 parkeerplaats per woning (verder: pp/won). Daarvan is het aandeel voor bewoners 1,2 pp/won en het aandeel voor bezoekers 0,3 pp/won. Voor de koopappartementen bedraagt de norm 2,0 pp/won waarvan het aandeel voor bewoners 1,7 pp/won bedraagt en het aandeel voor bezoekers 0,3 pp/woning. Voor de grondgebonden woning aan de Kerkstraat is de norm 2,4 pp/won waarvan het aandeel bezoekers 0,3 pp/won is.

Bij het bepalen van de parkeereis wordt waar mogelijk rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen om de aanleg van onevenredig veel parkeerplaatsen te voorkomen. Dit wordt gedaan door rekening te houden met aanwezigheidspercentages per functie (in dit geval wonen) en per doelgroep (bewoners en bezoekers). De percentages uit de Nota Parkeernormen zijn afgeleid van cijfers die landelijk worden gehanteerd. Bij woningen is het drukste moment van de week de werkdagavond. Dan is 90% van de bewoners aanwezig en 80% van de bezoekers. Dit resulteert in een parkeervraag van 40,2 parkeerplaatsen bij de 25 wooneenheden en van 2,1 parkeerplaatsen bij de grondgebonden woning. Zie voor een nadere toelichting de onderstaande tabel.

Programma en parkeernorm

Functie	groep	aantal	eenheid	norm	eenheden	normvraag	reductie	normvraag na reductie
<i>Appartementen</i>								
Huur etage midden/goedkoop	bewoners	9	woning	1,20	1	10,8	0%	10,8
Koop etage midden	bewoners	16	woning	1,70	1	27,2	0%	27,2
Appartementen	bezoekers	25	woning	0,30	1	7,5	0%	7,5
Subtotaal						45,5		45,5
<i>Grondgebonden woningen</i>								
Koop vrijstaand	bewoners	1	woning	2,10	1	2,1	0%	2,1
Koop vrijstaand	bezoekers	1	woning	0,30	1	0,3	0%	0,3
Subtotaal						2,4		2,4
TOTAAL						47,9		47,9

Geraamde aanwezigheidspercentages

Functie	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Parkeervraag per dagdeel

Functie	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
<i>Appartementen</i>								
Huur etage midden/goedkoop (bewoners)	5,4	5,4	9,7	10,8	8,6	6,5	8,6	7,6
Koop etage midden (bewoners)	13,6	13,6	24,5	27,2	21,8	16,3	21,8	19,0
Appartementen (bezoekers)	0,8	1,5	6,0	0,0	5,3	4,5	7,5	5,3
Subtotaal	19,8	20,5	40,2	38,0	35,7	27,3	37,9	31,9
<i>Grondgebonden woningen</i>								
Koop vrijstaand (bewoners)	1,1	1,1	1,9	2,1	1,7	1,3	1,7	1,5
Koop vrijstaand (bezoekers)	0,0	0,1	0,2	0,0	0,2	0,2	0,3	0,2
Subtotaal	1,1	1,1	2,1	2,1	1,9	1,4	2,0	1,7
TOTAAL	20,8	21,6	42,3	40,1	37,5	28,7	39,9	33,5

Parkeeraanbod per dagdeel

Locatie	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
<i>Appartementen</i>								
Kerkterrein (reductie)	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Eigen terrein appartementen	41,0	41,0	41,0	41,0	41,0	41,0	41,0	41,0
Subtotaal	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0
<i>Grondgebonden woningen</i>								
Eigen terrein woningen	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Openbare ruimte nieuw								
Subtotaal	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Totaal	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0	48,0

Parkeerbalans per dagdeel

Aantal	werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
<i>Appartementen</i>								
Aanbod	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0
Vraag	19,8	20,5	40,2	38,0	35,7	27,3	37,9	31,9
Subtotaal	26,3	25,5	5,8	8,0	10,4	18,7	8,1	14,2
<i>Grondgebonden woningen</i>								
Aanbod	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Vraag	1,1	1,1	2,1	2,1	1,9	1,4	2,0	1,7
Subtotaal	0,9	0,9	0,1	0,1	0,1	0,6	0,0	0,3
Totaal	27,2	26,4	5,7	7,9	10,5	19,3	8,1	14,5

Bij de eerdere beoordeling werd aangegeven dat in verband met een te verwachten dubbelgebruik het aantal parkeerplaatsen met 5 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 appartementen gaan wonen en van daaruit lopend naar de kerk gaan. Dit aantal is aangehouden op basis van de toetsing van een eerder plan in 2013.

Verder kan worden gesteld dat op een normale werkdagavond een deel van de bewoners of bezoekers bij de kerk kan parkeren omdat er dan niet sprake is van een (hoge) parkeerdruk. Dit gaat niet op voor momenten dat er kerkdiensten zijn omdat het terrein bij de kerk dan vol staat.

Parkeeraanbod

Er zijn in het definitief ontwerp van 17 februari 2017 (verder: DO) bij de 25 appartementen 23 nieuwe parkeerplaatsen voorzien. In vergelijking met de parkeervraag (40,2 pp) was er sprake van een parkeertekort van 12,2 parkeerplaatsen. De aangepaste situatietekening (20 juli 2018) omvat bij de 25 appartementen 41 nieuwe parkeerplaatsen. Hiermee ontstaat een positieve parkeerbalans waarmee wordt voldaan aan de parkeereis.

Parkeerverdeling

Gelet op de doelgroep is het niet ondenkbaar dat bewoners en bezoekers hun voertuig op korte afstand van hun eigen voordeur willen parkeren. Uit het DO leiden wij af dat de afstand van de hoofdingang van het appartementengebouw 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 hierover met de kerk afspraken te maken. Voorkomen dat bij de kerk wordt geparkeerd kan niet indien rekening wordt gehouden met dubbelgebruik.

Gelet op de doelgroep voor de appartementen wordt geadviseerd een significant deel van de parkeerplaatsen het formaat van een gehandicaptenparkeerplaats te geven (een breedte van 3,5 meter in plaats van 2,5 meter).

Doordat wij niet kunnen instemmen met de realisatie van de twee geschakelde woningen aan de Rembrandtstraat ontstaat er ruimte voor een andere situering van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Een andere situering is gewenst met het oog op het behoud van de aanwezige bomen. Zie daarvoor hetgeen onder het kopje 'Landschap' is aangegeven. Uitgangspunt bij de andere situering dient te zijn dat de parkeerplaatsen zoveel mogelijk direct ten westen van het appartementengebouw dient te geschieden in verband met het in tact laten van het kerkepad.

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. In het DO zijn 124 pp ingetekend hetgeen gelijk is aan een eerder vastgestelde parkeervraag. De ruimte rond de kerk laat de mogelijkheid voor een verdere uitbreiding open. Om die reden kunnen wij met de weergegeven indeling instemmen.

Fietsparkeren

Uit het ingediende DO lijkt het parkeerterrein ten koste te gaan van een aanzienlijk aantal fietsenstallingen die op zondag worden gebruikt. Uit het ontwerp blijkt echter dat er rond de kerk nog ruim voldoende ruimte beschikbaar blijft om dit aantal minimaal te handhaven en desgewenst extra fietsenstallingen toe te voegen. Dit dient wel op tekening aangegeven te worden.

Op basis van de Nota Parkeernormen is per appartement 0,3 fietsparkeerplaats nodig. Per vrijstaande woning gaat het om 1,0 fietsparkeerplaats. Dit maakt dat er ten behoeve van het plan ten minste 9 fietsparkeerplaatsen extra gerealiseerd dienen te worden. Vanzelfsprekend dienen deze op korte afstand van de betreffende voordeuren te worden gerealiseerd.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van het plan wordt als goed beoordeeld. Een nieuwe ontsluiting op de Rembrandtstraat is ongewenst vanwege een matige verkeersafwikkeling. Bij de verdere uitwerking van het plan dient echter wel een tweede (nood-)ontsluiting worden gerealiseerd in overleg met de gemeente. Voor het maken of veranderen van uitritten dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De toegang tot het parkeren bij de appartementen dient te geschieden via het kerkplein en de bestaande inrit vanaf de Kerkstraat.

Conclusie parkeren

Het parkeren dient nader uitgewerkt en geconcretiseerd te worden om te bezien of voldaan wordt aan de geldende normen uit de Nota Parkeernormen. Daarbij dient het aantal parkeerplaatsen bij de kerk minimaal gelijk te blijven. Indien (een deel van) de parkeeroplossing op het terrein van de kerk is gelegen ontvangen wij graag de instemming van de kerk met die oplossing. Ook dient er instemming verkregen te worden van een boomdeskundige in verband met het behoud van de aanwezige bomen.

Stedebouw en landschap

Stedebouw

Stedebouwkundig is het plan op hoofdlijnen akkoord voor wat betreft positionering, maat en schaal van het appartementengebouw en de woning (pastorie) aan de Kerkstraat. De twee woningen aan de Rembrandtstraat tasten het groene karakter ter plaatse teveel aan. Daarnaast is de betreffende ruimte noodzakelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van het appartementengebouw zonder dat dit ten koste gaat van loofbomen.

Een kleinschalig appartementengebouw tussen een deels openbaar kerkplein en een openbaar park biedt wel kansen voor het toegankelijk maken van het kerkplein en het realiseren van een verbinding met het te behouden kerkepad. De plannen dienen echter wel de instemming te hebben van het kerkbestuur, de eigenaar van de monumentale pastorietain en de monumentencommissie en onderdeel te zijn van het plangebied. In overleg met de ontwerpers van de gemeente dient een plan gemaakt te worden dat, naast het belang van de ontwikkelaar, ook gericht moet zijn op het algemeen belang, de belanghebbenden en de buurtbewoners. Zie ook hierna.

Herinrichting openbare ruimte

Bij een grondoverdracht eind jaren negentig is bepaald dat de ontwikkelaar het initiatief moet nemen om in samenspraak met de gemeente en kerk een plan te ontwikkelen voor de (her-) inrichting van het totale (bos-)gebied, inclusief de gronden van de gemeente. Onderdeel van het plan dient het realiseren van een openbaar pad over het kerkplein te zijn.

Uitgangspunt daarbij is dat tegenover de kap van het sparrenbos het herstel staat van het waardevolle bos ten oosten daarvan. Uit het allesomvattende plan dient de meerwaarde te blijken van het gehele plan (woningbouw, openbaar maken kerkplein en herstel groen). Het DO bevat een eerste aanzet voor een dergelijk plan maar dit dient nader uitgewerkt te worden. Voor vaststelling van het bestemmingsplan dient er overeenstemming te zijn omtrent de herinrichting.

Landschap

Vanuit landschap is de situering van het appartementengebouw in overeenstemming met wat in 2013 is overeengekomen; de denkbeeldige lijn (verlenging van de grens tussen 2 percelen aan de Kerkstraat) wordt gerespecteerd.

Van belang is het uitgangspunt dat ten minste het gemeentelijk grondgebied ter plaatse openbaar toegankelijk is. Dit dient het uitgangspunt te zijn in het in samenspraak met de gemeente en kerk te ontwikkelen plan voor de (her-) inrichting van het totale (bos-)gebied, inclusief de gronden van de gemeente. Onderdeel daarvan is het realiseren van een openbaar pad over het kerkplein, een speelbos (natuurlijk spelen) en de instandhouding van het kerkepad.

Bij voorbaat drie opmerkingen waarmee rekening zal moeten worden gehouden:

1. Voor het bouwplan verdwijnt groen en enkele bomen. Om de gevolgen voor de bomen inzichtelijk te maken, liet u een Boom Effect Analyse opstellen (Pius Floris Boomverzorging, PFBV.18.BP.130, 31-10-2018). Hieruit blijkt dat de inrichting en vormgeving van de toegangsweg en parkeergelegenheid gevolgen heeft voor een aantal bomen (2, 5, 6 en 7 op de groentekening). De inrichting en vormgeving dienen op een dusdanige manier aangepast te worden in overleg met de bomendeskundige dat deze bomen behouden kunnen worden. Wij zien deze uitwerking en aanpassing graag tegemoet.
2. Te allen tijde dient tijdens de uitvoer van werkzaamheden rekening te worden gehouden met de algemeen geldende adviezen bij werkzaamheden in de buurt van bomen. Het betreft de adviezen zoals die staan op de Bomenposter 'Werken rond bomen'.
3. Om goede afspraken te kunnen maken met betrekking tot het beheer en onderhoud is het van belang bij het ontwerp/de toekomstige inrichting hiermee rekening te houden. Uitgangspunt dient daarbij te zijn de huidige kadastrale begrenzing percelen ontwikkelaar/gemeente aan te houden.

2. Brandweer

De brandweer heeft op 25 mei 2018 een integraal advies (kenmerk 180525-0047) uitgebracht over het plan. Voor wat betreft de opkomsttijd wordt voldaan aan de gestelde opkomstnorm van maximaal 6 minuten. Ook op het punt van de bluswatervoorziening wordt voldaan aan de norm nu er brandweervoertuigen tot maximaal 10 meter van de hoofdtoegang kunnen komen. Ook is er op

ongeveer 80 meter een primaire bluswatervoorziening aanwezig met een capaciteit van 60 m³/uur terwijl deze op maximaal 100 meter mag liggen.

Om de bereikbaarheid goed te kunnen beoordelen wordt nog informatie gemist of zijn tekeningen onduidelijk. Zie hiervoor het eerdergenoemde (en toegestuurde) advies. Daarnaast worden er een aantal kenmerken gegeven waaraan de infrastructuur dient te voldoen. Bij de verdere uitwerking van het plan dient aan deze eisen tegemoet te komen of in overleg met de brandweer alternatieven worden besproken. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer M. van Dam van de VGGM via telefoonnummer 088-3555856.

3. Duurzaamheid en energiebeleid

De raad heeft in 2015 de Energievisie gemeente Barneveld 2015-2020 ('investeren in Barneveldse bronnen') vastgesteld. Het energievraagstuk staat de laatste jaren landelijk stevig op de (politieke) agenda. Naast het milieumotief en betaalbaarheid zijn ook maatschappelijke verantwoordelijkheid en energie-onafhankelijkheid steeds meer een argument om actie te ondernemen. De gemeente Barneveld voelt de urgentie om een bijdrage te leveren aan een schone, betrouwbare en betaalbare energievoorziening en heeft een doelstelling vastgesteld die hoger ligt dan de landelijke energiedoelstellingen.

Woningen en bedrijfspanden moeten de komende jaren fors energiezuiniger worden. Ook moet de gemeentelijke overheid in opdracht van de rijksoverheid uiterlijk in 2021 een warmteplan opstellen, dat de basis gaat vormen voor het uitfasen van het gebruik van aardgas.

Wij vragen u het energiebeleid van onze gemeente te betrekken bij de verdere uitwerking van het plan. Vooruitlopend op de nieuwe energiewetgeving in 2020 en energieneutraliteit in 2050, ziet de gemeente graag dat de woningen aardgasloos en energieneutraal worden gebouwd.

Wet Voortgang Energie Transitie (VET) voor aardgasvrij bouwen

Per 1 juli 2018 krijgen nieuwbouwwoningen en andere gebouwen met een kleinverbruikaansluiting geen aardgasaansluiting meer. Dit staat in de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET). De Wet VET is een stap in de overgang van fossiele naar duurzame energie. Het gebruik van aardgas in de gebouwde omgeving wordt uitgefaseerd. Het is van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt op welke manier u hiermee rekening houdt in uw plan. Dat geldt ook voor nieuwbouw met een grootverbruik aansluiting (bv. bedrijven). Zo zorgt u ervoor dat uw (bedrijfs)gebouw toekomstbestendig is.

Voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan een particuliere woning zijn verschillende subsidies, een BTW teruggaaf voor zonnepanelen en een gemeentelijke duurzaamheidslening beschikbaar.

- Voor een overzicht van de regelingen: zie www.energiesubsidiewijzer.nl;
- Voor ondernemers gelden er andere regelingen, zoals de ISDE, MIA en EIA, zie www.rvo.nl/subsidies-regelingen.

Voor technische informatie over aardgasvrij bouwen kunt u contact opnemen met het Energieloket (voor particulieren en bedrijven) van de gemeente Barneveld via 0342 495 450.

Wettelijke eisen Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen om een omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Het beleid voor zeer energiezuinige bestaande gebouwen is nog in ontwikkeling. Meer informatie treft u aan via www.rvo.nl/beng. Wij adviseren om hier bij uw plan rekening mee te houden.

Aandacht voor geluid bij plaatsen warmtepompen

Er zijn voorbeelden van geluidsoverlast veroorzaakt door warmtepompen, omdat er bij de plaatsing geen rekening gehouden is met het geluidsaspect, of de warmtepomp verouderd is. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de warmtepomp is noodzakelijk en er moet voldaan worden aan een acceptabele geluidsniveau. Als het geluidniveau op 5 meter van warmtepomp hoger is dan 30 dB(A) of als dit het geval is bij een kortere afstand tot de buurwoning dan is het toepassen van een geluiddempende omkasting nodig. Hiervoor komen steeds meer innovaties op de markt (bijvoorbeeld in een dummy schoorsteen).

Zonnepanelen

Gebruik van zonne-energie kan significant bijdragen aan de benodigde duurzame energieopwekking. Graag vernemen we of in het plan zonnepanelen worden opgenomen. Bij voorkeur worden de zonnepanelen die direct bij de bouw worden meegenomen en worden ze geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.

Circulair bouwen, gebruik duurzame gezonde bouwmaterialen, daglicht en passief verwarmen en koelen

In het ontwerp van een woning of gebouw kan door een slim ontwerp daglicht optimaal worden benut en zodat de benodigde energie voor verlichting zo laag mogelijk is en de binnen temperatuur zo min mogelijk fluctueert.

Bij de keuze voor het materiaalgebruik heeft de gemeente de voorkeur voor het gebruik van gezonde en duurzame materialen, bij zowel productie en gebruik en die bij sloop hergebruikt kunnen worden. Ook kunnen groendaken aangelegd worden.

Voorzieningen voor elektrische auto's

De gemeente staat positief tegenover het plaatsen van laadpalen voor elektrische voertuigen. Over de plaatsing hiervan op openbaar terrein, treedt u in overleg met de gemeente. Particulieren die geen ruimte hebben op eigen terrein, kunnen gebruik maken van een gemeentelijke regeling om kosteloos een openbaar laadpunt aan te vragen. Dan wordt zo dicht mogelijk bij de woning in het openbare gebied een plaats gezocht die aan alle voorwaarden voldoet. Voor meer informatie over de regeling kunt u terecht op de gemeentelijke website.

Duurzaamheid in de openbare ruimte

Er moet aandacht zijn voor energiezuinige openbare verlichting. Daarbij denken we aan een verlichtingsplan, waarbij zo weinig mogelijk lantaarnpalen worden toegepast, uitgevoerd met (dimbare) LED-lampen.

Daarnaast is het vanuit duurzaamheidsoogpunt van belang om de hoeveelheid materiaalgebruik voor wegen en de verharde oppervlakte in het plangebied zo laag mogelijk te houden. Dat kan worden bereikt door de weglengte en -breedte zoveel mogelijk te beperken en doorlatende verharding toe te passen. Bij de keuze voor het materiaalgebruik heeft de gemeente ook hier de voorkeur voor het gebruik van duurzame materialen, bij zowel productie en gebruik en die bij sloop hergebruikt kunnen worden.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert met extremer weer als gevolg. We zullen vaker te maken krijgen met hoosbuien / wateroverlast, langere perioden van droogte en hitte. Het veranderende klimaat vraagt om maatregelen op alle schaalniveaus om de gevolgen voor gezondheid, veiligheid, productiviteit en natuur te beperken. Klimaatbestendig handelen en waterrobuust inrichten wordt vanzelfsprekend in het gemeentebrede beleid en handelen vóór 2020. Zodat in 2050 de fysieke ruimte in 2050 waterrobuust en klimaatbestendig is. Eén van de maatregelen is het anders omgaan met het inzamelen van en verwerken van hemelwater dat op verhard oppervlak valt, bijvoorbeeld door het aanleggen van groene daken. Zie voor meer informatie onder C Waterhuishouding.

Door op een slimme manier om te gaan met (robuust) groen in de openbare ruimte in relatie tot de positionering van de woningen en de productie van zonne-energie op daken van woningen kan het microklimaat in de woningen en in een gebied op een positieve manier beïnvloed worden. In het woningontwerp zien we graag aandacht voor passief koelen.

Samenwerken met lokale energiecoöperaties

In de gemeente Barneveld zijn momenteel twee lokale energiecoöperaties actief. Desgewenst kan voor projecten nagegaan worden of samenwerking op het gebied van verduurzamen van de energievoorziening of participatie mogelijk of wenselijk is. Voor vragen hierover verwijzen wij u naar het gemeentelijk energieloket: energieloket@barneveld.nl of 0342-495450.

Voor vragen inzake duurzaamheid kan contact opgenomen worden met het gemeentelijk Energieloket via telefoonnummer 0342-495450, mevrouw M. Knol via telefoonnummer 0342-495 814 of mevrouw K. van Houwelingen via telefoonnummer 0342-495303.

Concluderend, vernemen wij graag van u:

- Op welke wijze rekening wordt gehouden met aardgasvrij bouwen.
- Of de woning(en)/het gebouw energieneutraal gebouwd gaat worden.
- Hoe u denkt om te gaan met warmtepompen (indien deze worden toegepast).
- Of er bij de bouw al direct zonnepanelen komen.
- Of bij het ontwerp van de woning of het gebouw rekening wordt gehouden met daglicht.
- Welke materialen u denkt te gebruiken en hoe duurzaam die zijn.
- Of er aansluitpunten voor elektronisch opladen komen. Zo ja, waar is dit voorzien?
- Of u een energiezuinig verlichtingsplan opstelt.
- Of de hoeveelheid materiaalgebruik zoveel mogelijk wordt beperkt en u de meest duurzame materialen -gezien over de hele levenscyclus- toepast.
- Of bij de uitwerking het verharde oppervlak beperkt wordt en gedacht wordt aan het toepassen van doorlatende verharding. Hier wordt bedoeld doorlatende verharding in de zin van bv. grasbetontegels bij parkeerplaatsen. Voor grotere projecten is doorlatende klinkerverharding met daaronder een waterbergend pakket vanuit de discipline water niet aan de orde. De eis is dan namelijk om waterberging te realiseren in wadi's.

4. Gebruik van gemeentegrond ten behoeve van ontwikkeling

Indien het voor uw ontwikkeling noodzakelijk is dat u gebruik maakt van gemeentegrond c.q. openbare ruimte, dan is het van belang om dit tijdig met ons af te stemmen en om hierover afspraken te maken. Deze afstemming vindt plaats zodra u de toezeggingenbrief voor akkoord terugstuurt en u hierover contact met ons opneemt. Wij ontvangen graag van u een plan van aanpak waarin u een beschrijving geeft van onderstaande onderwerpen:

- Verkeersveiligheid tijdens de bouw en overlast bouwverkeer
- Opvang hemelwater en aan te leggen vuilwaterriool
- Aanleg en aansluitingen overige nutsvoorzieningen
- Afvalinzameling
- Uitritten
- Voortoets met foto's in verband met een nulmeting van de te gebruiken grond. Deze voortoets wordt door de gemeente gecontroleerd. Na afloop vindt er een eindmeting plaats met een gemeentelijke controleur.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer Stam of met de heer T. Willems via telefoonnummer (0342) 495 964 indien u een civieltechnische vraag heeft.

5. Inrichting groen

Binnen de gemeente Barneveld wordt waarde gehecht aan bestaande groenstructuren. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daar rekening mee gehouden. In het voorliggende plan Pastorietuin moet gebouwd gaan worden in bestaand groen. Dit groen wordt als gevolg van de ontwikkeling ook heringericht. Voor de herinrichting van het pastoriebos en sparrenbos (van zowel het deel dat in eigendom is bij de initiatiefnemer als dat van de gemeente) dient in samenspraak met de gemeente en kerk een herinrichtingsplan ontwikkeld te worden. Het initiatief hiertoe ligt bij u als ontwikkelende partij.

Bij het ingediende plan is een inventarisatie gevoegd van beeldbepalende bomen. Daarnaast is, om de toekomstbestendigheid van de bomen na realisatie van uw plan te bepalen, door u een zogenaamde 'Bomen Effect Analyse' aangeleverd. Hieruit blijkt dat het bouwplan geen blijvende negatieve gevolgen heeft voor bomen. Wel moet er bij de verdere uitwerking van de parkeerplaatsen rekening gehouden worden met een aantal punten. Deze staan beschreven in hoofdstuk 4 van het rapport 'Boom Effect Analyse Pastorietuin NH kerk Voorthuizen' van Pius Floris Boomverzorging van 31 oktober 2018. Hiermee dient u rekening te houden met de aanpassing van de situering van de parkeerplaatsen zoals genoemd onder punt 1.

6. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor onder andere stikstofdioxide en fijnstof. Deze grenswaarden zijn bedoeld om de gezondheid van de mens te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de regels zoals neergelegd in de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, is een onderzoek niet nodig. Wel is het voor uw plan van belang dat u de zogenaamde NIBM-tool invult.

De realisatie van het plan valt niet onder een aangewezen categorie in de regeling "niet in betekende mate" (NIBM). Wel kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit enkel en alleen wordt beïnvloedt door de verkeersaantrekkende werking van het plan. Door het invullen van de NIBM-tool met de verkeersaantrekkende werking kan bewezen worden dat de bijdrage van het plan niet in betekende mate bijdraagt. Wij verwijzen naar de website <https://www.infomil.nl/onderwerpen/luchtwater/luchtkwaliteit/slag/hulpmiddelen/nibm-tool/> voor het invullen van deze NIBM-tool.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst de Vallei via het e-mailadres geluid@oddevallei.nl.

C. Aandachtspunten

1. Archeologie

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet melding van de desbetreffende vondsten bij de minister (namens deze de RCE) verplicht.

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 heeft plaatsgevonden op basis van de vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK) en het bodembeheerplan (BBP).

Met dit instrumentarium is de bodemkwaliteit binnen het plangebied met een bepaalde statistische zekerheid bepaald en voor zover blijkt uit historisch onderzoek is er geen sprake 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. Ecologie, broedseizoen en algemene zorgplicht

Naast een quick-scan flora en fauna (en een aanvulling daarop) is er in het kader van de Natuurbeschermingswet (nu: Wet natuurbescherming) onderzoek uitgevoerd naar specifieke soorten. Uit dit onderzoek¹ blijkt dat u mitigerende maatregelen moet treffen voor de rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, sperwer en eekhoorn. De mitigerende maatregelen nemen wij op als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Voor de aanwezige sperwer dient u ontheffing aan te vragen. Er dient zicht te zijn op het verkrijgen van deze ontheffing voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan kan vaststellen. Geadviseerd wordt daarvoor een ter zake kundig ecooloog in te schakelen. Voor het aanvragen van de ontheffing van de Wet natuurbescherming kunt u gebruik maken van het speciale aanvraagformulier. Wij verwijzen u voor het aanvraagformulier naar de website www.gelderland.nl > vergunningen > Natuurbescherming: beschermde soorten, ontheffing. U kunt de aanvraag sturen naar: provincie Gelderland, ter attentie van Afdeling VVHH/VV, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem dan wel digitaal (post@gelderland.nl). Aan een ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden.

Ook wijzen wij u in dit kader erop dat de coördinatieregeling toegepast kan worden. Daarbij worden de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van met elkaar samenhangende besluiten gebundeld in één procedure. Aangezien een ontheffing krachtens de Wet natuurbescherming vereist is, adviseren wij u om eerst een aanvraag om een dergelijke ontheffing in te dienen, voordat u uw aanvraag om een omgevingsvergunning indient. Dit omdat dit de doorlooptijd in het vervolgtraject naar verwachting zal bespoedigen.

¹ Aanvullend onderzoek vleermuizen, roofvogels en eekhoorn in het kader van de Wet natuurbescherming van Ecoresult, gedateerd 02-11-2017, versie 02, rapportkenmerk ER20170821v02)

Voor de uitvoering van werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Alle broedende vogels, hun broedplaatsen én de functionele omgeving van de broedplaatsen zijn beschermd tijdens de broedperiode. Het is niet uit te sluiten dat (andere) 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.

Tot slot wijzen wij u er op dat afhankelijk van het tijdsverloop van de procedure er mogelijk hernieuwd onderzoek nodig is tijdens de procedure. Dit in verband met de beperkte geldigheidsduur van onderzoeken op het gebied van flora en fauna. Nieuw en/of aanvullend onderzoek kan ook aan de orde zijn bij wijzigingen in het plan.

5. Grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeente ertoe om voor een ontwikkeling als deze, die meerdere nieuwe aangewezen bouwtitels bevat, naast een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Hiermee is de gemeente in staat om haar kosten publiekrechtelijk te verhalen en locatie-eisen te stellen of fasering te bepalen. Wanneer voorafgaand aan de vaststelling van de benodigde planologische maatregel echter een anterieure overeenkomst van grondexploitatie, als bedoeld in artikel 6.24 Wro is gesloten met u, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Wij streven ernaar met u deze anterieure overeenkomst te sluiten voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Inrichting, overdracht en beheer openbare gronden

Als gevolg van het plan zal de openbare ruimte, mogelijkerwijs, 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, aan welke eisen de werken en werkzaamheden moeten voldoen, wanneer en welke gronden worden overgedragen aan de gemeente en welke voorkomende kosten voor uw rekening zijn. Indien aan uw verzoek kosten zijn verbonden zal dit in een anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

7. Kerkstraat 33

De bestaande woning aan de Kerkstraat 33 heeft de bestemming 'Maatschappelijk' terwijl de eigenaar/bewoner geen functionele binding heeft met de kerk. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestemming van deze woning aangepast naar een reguliere woonbestemming zodat deze overeenkomt met het huidige feitelijke gebruik.

8. Milieuzonering

De afstand tussen de bestemming 'Maatschappelijk' en een hindergevoelige functie zoals 'Wonen' dient ten minste 30 meter te bedragen. Dit ter voorkoming van eventuele geluidsoverlast. Gelet op de feitelijke situatie ter plaatse kan deze afstand teruggebracht worden tot 10 meter aangezien er sprake is van 'gemengd gebied'. Bij de verdere uitwerking naar een bestemmingsplan moet dit nader uitgewerkt worden aangezien deze afstand niet gehaald wordt. Mogelijk is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

9. Monumenten

In het advies van de monumentencommissie van 31 augustus 2017 is om een cultuurhistorisch onderzoek gevraagd. Het aanleveren van een dergelijk onderzoek is niet nodig omdat het totaalplan al in 2013 op hoofdlijnen is goedgekeurd door de (toenmalige) monumentencommissie. Wel dient het uiteindelijke plan nog aan de orde te komen in de monumentencommissie.

10. Omgevingsvergunning

Er is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vereist (artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Een omgevingsvergunning kan aangevraagd worden via het Omgevingsloket Online (OLO), via de site: <https://www.omgevingsloket.nl>. Bij toepassing van de coördinatieregeling doet u er verstandig aan om eerst in overleg te treden met de heer Stam van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, voordat de aanvraag via het OLO wordt ingediend.

11. Overleg met buren en/of belanghebbenden

Vanaf 2014 had u al op meerdere momenten overleg met de buren en andere belanghebbenden. Wij adviseren u nadrukkelijk, als u uw plan wilt voortzetten, om het overleg met buren en/of andere belanghebbenden aan te blijven gaan en hen te informeren over uw plan. Dit kan ook bijdragen aan een meer soepel verloop van de te volgen procedure.

12. Planschade

De situatie kan zich voordoen dat omwonenden schade lijden door een wijziging of herziening van het bestemmingsplan dan wel 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.

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. Die tegemoetkoming verhaalt het college op de initiatiefnemer.

Om zicht te krijgen op de omvang van mogelijke planschade liet u een planschaderisicoanalyse uitvoeren. Op grond van de conclusies uit de planschaderisicoanalyse kan naar ons oordeel worden volstaan met het vaststellen van een maximaal te vergoeden bedrag ter hoogte van € 20.000,--. Wij zullen een overeenkomst opstellen, die ervoor zorgt dat de te vergoeden planschade, tot maximaal het hiervoor genoemde bedrag, voor uw rekening komt.

Of en hoeveel planschade zal ontstaan, wordt pas duidelijk als een aanvraag om tegemoetkoming in planschade bij ons wordt ingediend en deze, conform de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011, door het college is beoordeeld.

Voor de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2011 verwijzen wij u naar de website www.barneveld.nl (onder 'melden en meedoen' / 'niet tevreden over de gemeente' / 'planschade tegemoetkoming aanvragen' / 'beleid en regelgeving').

13. Waterhuishouding

De waterparagraaf vormt het resultaat van het procesinstrument watertoets. De watertoets betreft het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Het is verplicht de watertoets toe te passen. Hiermee wordt beoogd om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in het ruimtelijk planproces.

De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle relevante waterhuishoudkundige aspecten zoals ontwatering, wateroverlast en waterkwaliteit. De waterparagraaf beschrijft de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan.

Huidige en toekomstige situatie

Het perceel is gelegen in de kern van Voorthuizen en wordt aan de westzijde begrensd door de Rembrandtstraat, zuidzijde Jan Steenstraat en oostzijde Kerkstraat. Het plangebied omvat op dit moment een kerk, een kerkelijk centrum en een vrijstaande woning. Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. In zowel de Rembrandtstraat, Jan Steenstraat als de Kerkstraat is sprake van gemengde riolering.

De huidige bebouwing blijft in stand, in de nieuwe situatie wordt het appartementengebouw gerealiseerd en wordt er een vrijstaande woning gebouwd ten noorden van Kerkstraat 33. Er is sprake van een toename van verhard oppervlak van ca. 1.400 m².

Het hemelwater wat afstroomt van het zorgcomplex wordt middels een verzamelleiding naar een infiltratieveld gebracht wat deels is gelegen onder het park en deels onder de fietsenstallingen. Dit infiltratieveld heeft een bergingscapaciteit van 48 mm. De vrijstaande woning krijgt op eigen terrein een infiltratiesysteem van 48 mm.

Het vuilwater wat afkomstig is van het zorgcomplex wordt aangesloten op de huidige aansluiting op de gemengde riolering in de Rembrandtstraat. De vrijstaande woning aan de Kerkstraat krijgt een aansluiting op de gemengde riolering in de Kerkstraat.

In het kader van duurzaam bouwen worden er geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) toegepast maar wordt gebruik gemaakt van kunststof of gecoat staal.

De waterhuishoudkundige doelen van de gemeente en het waterschap komen niet in het gedrang door dit bestemmingsplan.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer D. Terpstra via telefoonnummer (0342) 495 967.

14. Woonkwaliteit en volkshuisvesting

De gekozen locatie in het centrum van Voorthuizen is zeer geschikt voor de doelgroep senioren (65 plus) met al dan niet een zorgvraag. Het plan met 25 huurappartementen is gebaseerd op scheiden van wonen en zorg. Daarnaast is er sprake van een vrijstaande eengezinswoning aan de Kerkstraat.

Huur-/kooprijzen

In het definitief ontwerp (21 februari 2017, Zebra architecten) wordt uitgegaan van 9 sociale huurappartementen (60-65 m² groot) en 16 vrije sector huurappartementen (70-75 m²). De 2 eengezinswoningen zullen in de duurdere koopsector (> € 260.000) worden aangeboden. Wij gaan er vanuit dat deze differentiatie nog steeds leidend is.

Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld

Sinds 1 januari 2018 is de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Barneveld van kracht. Deze verordening ziet toe op sturing van de totale woningvoorraad en het bereikbaar houden van een deel van de woningvoorraad voor lage en midden inkomensgroepen. Het gaat daarbij om drie categorieën: sociale huurwoningen (prijsgrens € 720,42 in 2019), goedkope koopwoningen (prijsgrens € 185.000,- in 2019) en middendure huurwoningen (prijsgrens van € 950,- in 2018). In bestemmingsplannen en overeenkomsten met marktpartijen kan voor een bepaalde minimale tijdsduur de ingebruikname van sociale huurwoningen (10 jaar), goedkope koop (1 jaar met boetebeding tot 10 jaar) en middendure huurwoningen (10 jaar) worden vastgelegd evenals de maximale hoogte van de huur- en koopprijs. Verder is een zekere prijs-/kwaliteitsverhouding geformuleerd om in relatie tot de hoogte van de huur- of koopprijs toch een minimale woninggrootte te garanderen. Daarbij is ook aangegeven dat deze drie woningcategorieën met voorrang aan bepaalde lage en middeninkomensgroepen moeten worden aangeboden om zo tot een rechtvaardige verdeling van de woningvoorraad te komen. Voor middendure huurwoningen en goedkope koopwoningen ligt deze inkomensgrens voor huishoudens op € 50.000,- voor sociale huurwoningen is de grens vanuit de Woningwet van belang (in 2018 is dit € 41.056,-). Prijs- en inkomensgrenzen worden geïndexeerd conform de bepalingen in de verordening.

Dit betekent dat de 9 sociale huurwoningen en 16 vrije sector huurwoningen (middenhuur) aan deze verordening moeten voldoen.

Woonvisie Barneveld 2017-2021 en regionale bouwafspraken, Faseren en doseren woningmarkt Barneveld

In december 2016 heeft de raad de Woonvisie 2017-2021 'Samen werken aan Wonen' met doorkijk tot 2025 en verder, vastgesteld. In de woonvisie is een streefprogramma woningbouw opgenomen om te voorzien in de woningbehoefte van de hier woonachtige en werkzame bevolking. Er is een nieuwbouwprogramma van gemiddeld 400 woningen per jaar (als uitbreiding) opgenomen (met een bandbreedte van 360 tot 440 woningen), waarvan gemiddeld 30% ten behoeve van goedkope woningen (sociale huur en goedkope koop tot € 185.000), 32,5% middeldure woningen (midden dure huur tot € 950,- en koop tot € 260.000,-) en 37,5% duurdere woningen vanaf € 260.000,-. In regio Foodvalley zijn in 2017 onderlinge woningbouwafspraken gemaakt, waarbij Barneveld voor de periode 2017-2027 maximaal zo'n 3.500 woningen mag groeien, mede vanwege een zekere overloop vanuit regio Amersfoort. In Barneveld is vooral in het eerste tijdvak (2017 t/m 2021) sprake van een grotere woningbehoefte dan in de tweede 5-jaarsperiode, als gevolg van natuurlijke groei en migratie.

Door middel van het project 'Faseren en doseren woningmarkt Barneveld' wordt jaarlijks een actueel beeld van het planaanbod voor de komende vier jaar gegeven, waarbij ook een beeld wordt geschetst van de aantallen op te leveren woningen per kern, alsmede de differentiatie van deze nieuwbouw in termen van prijsklassen, eigendomsverhouding en bouwvorm (gestapeld of grondgebonden). Ook

wordt een beeld geschetst van de mate waarin voor bepaalde doelgroepen wordt gebouwd (zoals starters, ouderen of mensen met een beperking) om zo vraag en aanbod meer met elkaar in overeenstemming te brengen. Voor de periode 2017 t/m 2020 is een programma van ruim 2.300 woningen voorzien. De ervaring leert dat hiervan circa 75% daadwerkelijk in de genoemde periode wordt gerealiseerd, gemiddeld betekent dit zo'n 435 woningen per jaar. Dit is geheel in lijn met de vastgestelde woonvisie en gemaakte woningbouwafspraken.

De ontwikkeling van de 25 huurappartementen aan de Kerkstraat en vrijstaande woning aan de Kerkstraat past in de nieuwbouwprogrammering voor de komende jaren. Daarbij is nog van belang dat, in tegenstelling tot de afgelopen jaren, inmiddels voldoende woningbouwontwikkelingen in Voorthuizen aan de orde zijn waardoor de markt, ook voor wat betreft de geschakelde woningen, voldoende wordt bediend. De noodzaak om groen in te wisselen ten behoeve van de twee geschakelde woningen is derhalve niet (meer) aanwezig.

De ontwikkeling van de 25 huurappartementen aan de Kerkstraat en vrijstaande woning aan de Kerkstraat past in de nieuwbouwprogrammering voor de komende jaren.

D. Digitaal aanleveren gegevens

In het kader van de digitalisering en uitwisseling van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk dat u alle gegevens digitaal in PDF-bestand (onbeveiligd en een maximale grootte van 5 MB) aanlevert. Nieuwe bestemmingsplannen dienen voor iedereen (digitaal) raadpleegbaar zijn.

Om een digitale verbeelding te kunnen maken, moet u daarnaast de situatietekening en de relevante kaartdelen van de onderzoeken ook aanleveren in een AutoCAD dwg of dxf bestand. Wij adviseren u om het bestand in AutoCadversie 2013 toe te sturen, nu wij niet beschikken over de nieuwste versie. 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 J. Kingma van de afdeling V&I, e-mailadres j.kingma@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 stedenbouw@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.