

Van den Berglaan I

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Begrenzing plangebied	7
2.2 Geldende bestemmingen	7
Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Bouwplan	9
3.2 Openbaar groen	11
Hoofdstuk 4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijk	13
4.2 Provincie	14
4.3 Gemeente	17
Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN	20
5.1 Bodem	20
5.2 Cultuurhistorie	20
5.3 Ecologie	21
5.4 Externe veiligheid	23
5.5 Geluid	23
5.6 Geur	23
5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
5.8 Leidingen	25
5.9 Luchtkwaliteit	25
5.10 Milieueffectrapportage	25
5.11 Milieuzonering	26
5.12 Natuur en landschap	26
5.13 Veiligheid	27
5.14 Verkeer	27
5.15 Water	28
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	30
6.1 Juridische aspecten	30
6.2 Handhaving	33
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
7.1 Grondexploitatie	34
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
8.2 Inspraak	35
8.3 Zienswijzen	35
Bijlagen bij de toelichting	
Bijlage 1 Natuurtoets	
Bijlage 2 Nota inspraak en overleg	
Bijlage 3 Nota Zienswijzen	

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

Dit plan betreft een herziening van het bestemmingsplan Voorthuizen-Oost en maakt de realisatie van appartementen mogelijk aan de Van den Berglaan (ten zuiden van nr. 79) in Voorthuizen met daarnaast openbaar groen.

1.1 Aanleiding

Aan de zuidzijde van het dorp Voorthuizen is in de afgelopen jaren de nieuwbouwwijk Kromme Akker gerealiseerd. Deze wijk is ontwikkeld om te kunnen voorzien in de noodzakelijke woningbouw voor het dorp Voorthuizen.

In 1998 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het plangebied Kromme Akker opgesteld. In december 1998 is een inspraakplan gepresenteerd, waarover diverse reacties zijn ingediend. Het terrein aan de Van den Berglaan, tegenover verzorgingshuis Nieuw Avondrust, was in dit inspraakplan aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen. Omdat er nog onvoldoende duidelijkheid bestond ten aanzien van de invulling van deze gronden, is bij de verdere bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Kromme Akker besloten om deze gronden aan de Van den Berglaan vooralsnog buiten het plangebied te laten. Het bestemmingsplan Kromme Akker is op 23 januari 2001 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het terrein aan de Van den Berglaan, tegenover Nieuw Avondrust, heeft anno 2014 nog steeds een agrarische bestemming. De gemeente Barneveld heeft altijd het voornemen gehad dat deze locatie alsnog bebouwd zou gaan worden. Het is niet de bedoeling geweest dat het open zou blijven. Het terrein is de afgelopen jaren benut als openbaar speelveld.

Al enige tijd wordt gekeken naar een mogelijke invulling van het terrein aan de Van den Berglaan. Er zijn sinds 2005 diverse initiatieven geweest voor onder meer een gezondheidscentrum, een kinderdagverblijf en appartementen. Tot nu toe is het niet gelukt om tot een goed en haalbaar plan te komen.

De Woningstichting Barneveld heeft op 6 september 2012 een verzoek om bestemmingsplanherziening ingediend om seniorenappartementen te realiseren op het terrein tegenover verzorgingshuis Nieuw Avondrust, waarbij een deel van het terrein groen blijft. De gemeente vindt dit een goed initiatief. Gezien de veroudering van de Voorthuizense bevolking en behoefte aan meer voor senioren geschikte woningen, vormt de ontwikkeling aan de Van den Berglaan een welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad van de kern Voorthuizen. De uitvoering van dit plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is de voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied is in afbeelding 1 rood omcirkeld.



afbeelding 1: ligging planlocatie

1.2 Leeswijzer

Voorliggend plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op het beleidskader. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de randvoorwaarden, waarna in het zesde hoofdstuk de juridische aspecten worden besproken. In hoofdstuk 7 is aandacht voor de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op de resultaten van de procedure ten behoeve van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Van den Berglaan in de kern Voorthuizen en is kadastraal bekend als VHZ02, sectie G, nummer 4828. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het terrein van het Kerkelijk Centrum Bethabara. Aan de oostzijde vormt de Sikkel de grens van het plangebied. De grens aan de zuidzijde wordt gevormd door de Spade en aan de westzijde door de Van den Berglaan. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.654 m². In onderstaande afbeelding is het plangebied omlijnd.

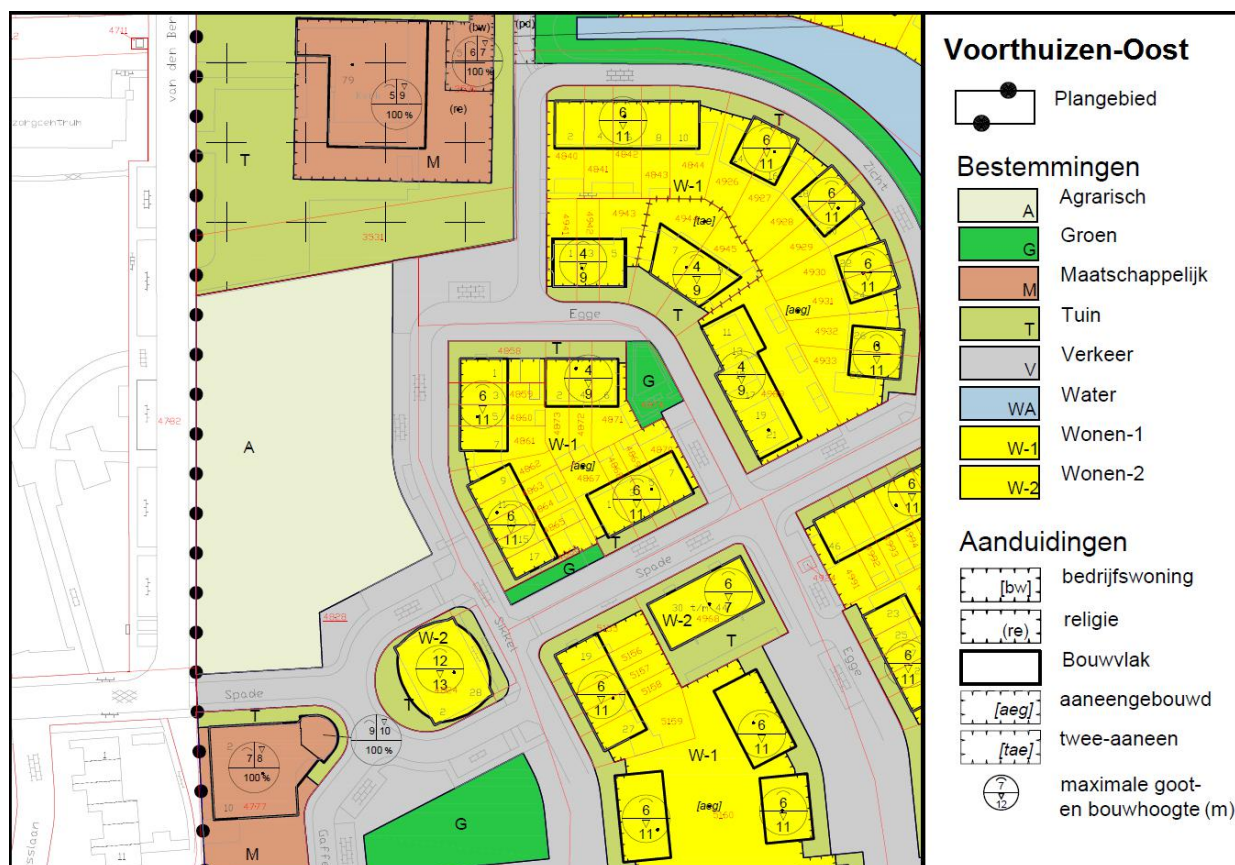


afbeelding 2: plangebied aan de Van den Berglaan

2.2 Geldende bestemmingen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Voorthuizen-Oost en heeft de bestemming "Agrarisch". Zie afbeelding 3. Realisatie van appartementen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen die uitvoering van voorliggend plan mogelijk maken, bijvoorbeeld door wijziging of afwijken met een omgevingsvergunning. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



afbeelding 3: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan Voorthuizen-Oost

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

Het plangebied wordt gedeeltelijk benut door woningbouw, in de vorm van appartementen, en gedeeltelijk wordt het bestemd voor openbaar groen. Hieronder volgt een beschrijving van de visie voor beide delen van het plangebied.

3.1 Bouwplan

Op het noordelijke deel van het plangebied wordt een woongebouw mogelijk gemaakt met 22 appartementen voor senioren. Het woongebouw bestaat uit vier bouwlagen:

- 6 appartementen op de begane grond
- 7 appartementen op de eerste verdieping
- 7 appartementen op de tweede verdieping
- 2 appartementen op de derde verdieping

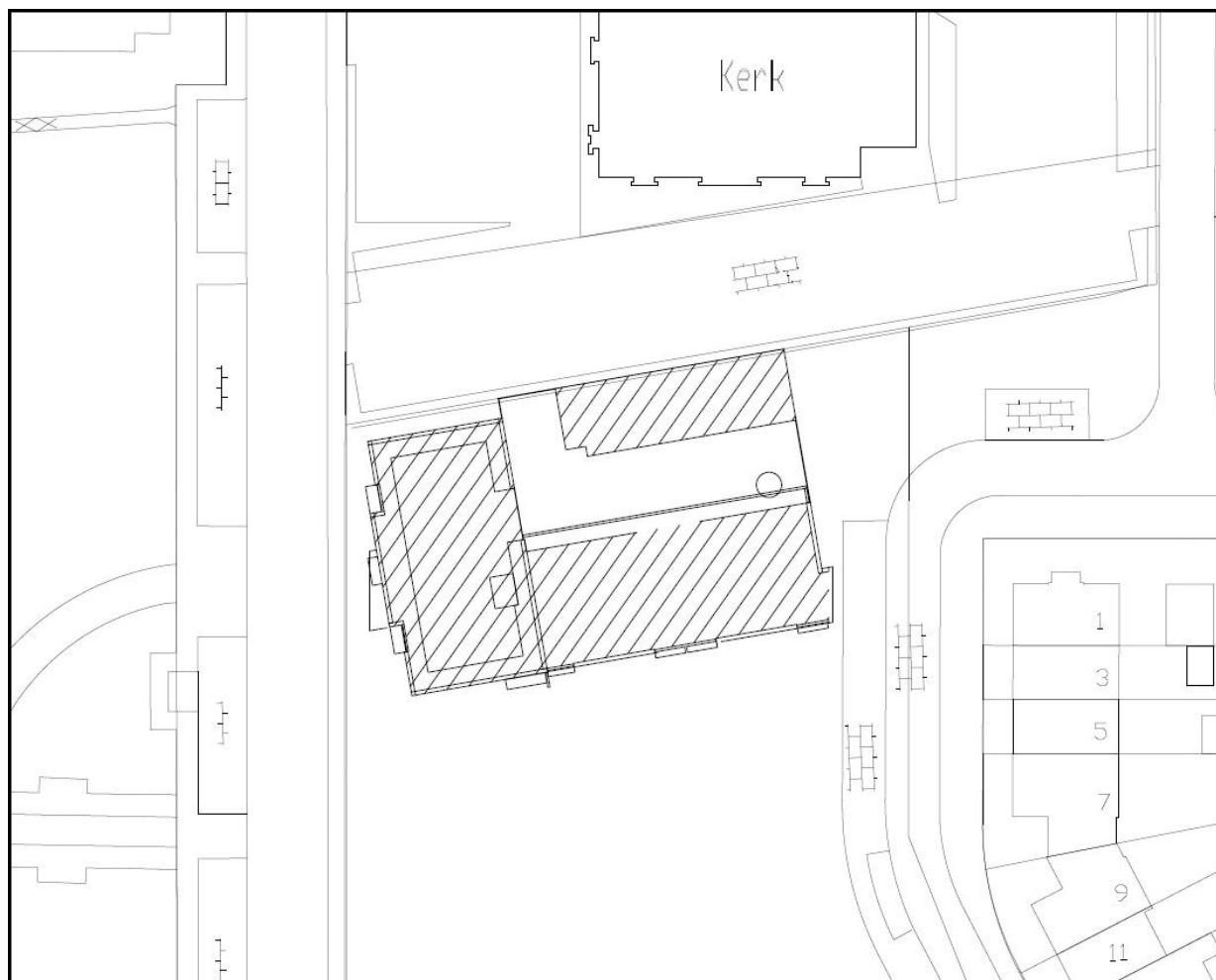
12 appartementen komen in de sociale huursector en 10 appartementen in de vrije huursector. Daarnaast komt er nog een collectieve ruimte op de begane grond. Deze collectieve ruimte kan eventueel omgevormd worden tot een appartement in de sociale huursector.

Het appartementencomplex reageert op zijn omgeving en vormt één van de los staande gebouwen in de directe omgeving. Het gebouw wordt omringd door groen en houdt voldoende afstand van de aangrenzende bebouwing.

Een aantal appartementen hebben een inpandige berging in het appartement. Verder hebben alle appartementen een externe berging op maaiveldniveau. Daarnaast hebben de appartementen de beschikking over een terras of balkon. De appartementen voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen in het toetsingskader ten aanzien van ontwikkelingen die met Woonkeur worden gebouwd. De sociale huurappartementen hebben minimaal 70 m² gbo en de vrije sector huurappartementen hebben minimaal 80 m² gbo.

De bouwhoogte van het woongebouw bedraagt maximaal 13 meter. Het hoogste deel van het gebouw komt aan de zijde van de Van den Berglaan.

Op voorhand worden er geen speciale zorg-gerelateerde voorzieningen aangebracht. Wel is het gebouw drempelloos en voorzien van een automatische toegangsdeur, een lift en ontworpen op basis van de eisen van Woonkeur. De appartementen zijn levensloopbestendig, dat wil zeggen geschikt voor zelfstandige bewoning en ook geschikt voor mensen die later een zorgvraag krijgen.



afbeelding 4: situering nieuw woongebouw met bergingen



afbeelding 5: 3D impressie woongebouw (vanaf de Van den Berglaan)

3.2 Openbaar groen

Het zuidelijke deel van het plangebied zal worden gekenmerkt door een open groene ruimte, dat kan worden gebruikt als speelveld.

In de huidige situatie is er sprake van een grote open ruimte, waar gevoetbald en gevolleybald kan worden, zie de foto's in afbeelding 6.

In de nieuwe situatie wordt het speelveld kleiner, maar blijft er een groot open gazon zodat de speel-/sportvoorziening aanwezig blijft. Om in de nieuwe situatie een intiemere, sfeervollere en groenere ruimte te creëren, kunnen in de hoeken van het veld bomen of kleine boomgroepen worden geplaatst, zodat er rondom het gazon opgaand groen aanwezig zal zijn.

Rondom de te realiseren parkeervoorzieningen moet worden gewerkt met een lage strakke heester dan wel haag, die er voor zorgt dat de scheiding tussen parkeren en spelen duidelijk wordt gemarkeerd.



afbeelding 6: foto's mei 2014 - huidige situatie speelveld

Hoofdstuk 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijk

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Op 13 maart 2012 is de SVIR vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Ruimte. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder ook de Nota Ruimte en geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. De SVIR geeft invulling aan het streven van het kabinet naar deregulering en decentralisatie van de ruimtelijke ordening. Het Rijk heeft gekozen voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan de andere overheden goed door hen worden behartigd.

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking in plangebied

In dit geval is er geen sprake van één van de 13 nationale belangen. De SVIR vormt daarom geen belemmering voor onderhavig plan.

4.1.2 Crisis- en herstelwet

Op 1 januari 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) in werking getreden. Deze wet geeft regels met betrekking tot versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten.

Op 25 april 2013 is de Crisis- en herstelwet via een wijzigingswet permanent gemaakt en zijn verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht doorgevoerd (zie kamerstukken 33.135).

De Chw omvat twee categorieën maatregelen:

- tijdelijke maatregelen voor afgebakende lijsten met projecten en bevoegdheden;
- wijzigingen van bijzondere wetten.

In Bijlage I van de Chw worden onder meer de volgende ruimtelijke en infrastructurele projecten genoemd, waarop de wet van toepassing is:

- zeer diverse projecten op het gebied van duurzame energie;
- gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang, onderverdeeld in:
 1. een bestemmingsplan voor de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, of de herstructurering van woon- en werkgebieden;
 2. een bestemmingsplan voor de aanleg of wijziging van wegen;
 3. projecten ten behoeve van de inpassing in het landschap, natuurontwikkeling of recreatiedoeleinden, waar deze samenhangen met projecten ten aanzien van de in bijlage I bedoelde projecten ten aanzien van wegen.

Doorwerking in plangebied

In dit geval is de Crisis- en herstelwet van toepassing, want het plan voorziet in de bouw van meer dan 11 woningen.

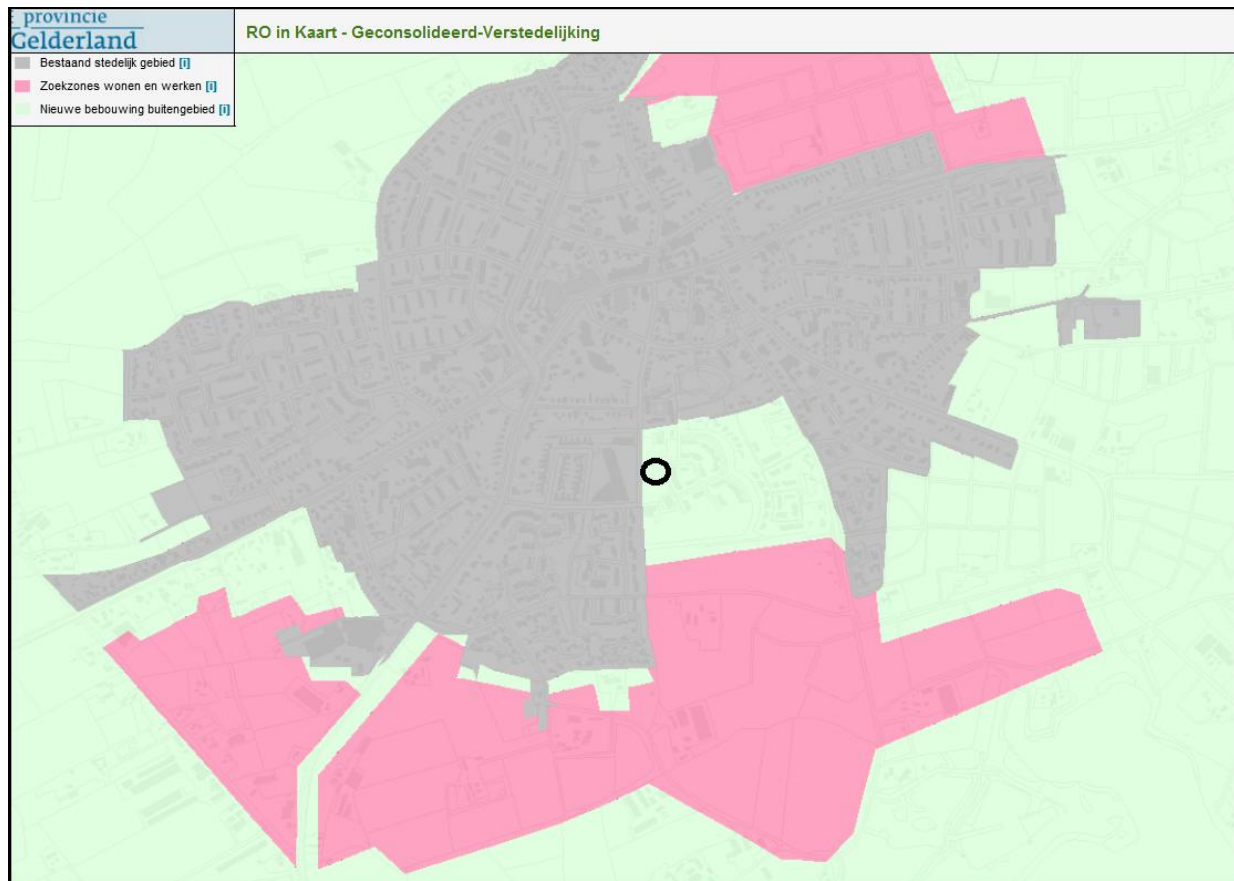
4.2 Provincie

4.2.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: de verordening) is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Gedeputeerde staten hebben op 15 december 2010 de verordening vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 2 maart 2011. Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalt. De verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat.

Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening van deze verordening, omdat dit noodzakelijk was als gevolg van de Spoedwet ruimtelijke ordening (Wro).

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt op de kaarten behorende bij de verordening buiten het 'bestaand bebouwd gebied'. Binnen bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing toegestaan. Buiten bestaand bebouwd gebied is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken uitsluitend onder voorwaarden toegestaan.



afbeelding 7: uitsnede uit kaart "Verstedelijking" van Ruimtelijke Verordening Gelderland

Van oorsprong maakte het plangebied aan de Van den Berglaan deel uit van het buitengebied. Dit is ook terug te zien in het kaartbeeld waarin de provincie dit gebied (en de wijk Kromme Akker) niet aanmerkt als bestaand bebouwd gebied. Het plangebied maakt echter al jaren feitelijk geen deel meer uit van het 'platteland'.

Het plangebied aan de Van den Berglaan ligt ingesloten tussen het bestaand bebouwd gebied (aan de west- en noordzijde) en de nieuwbouwwijk Kromme Akker (aan de oost- en zuidzijde). Hoewel het plangebied op grond van de verordening niet binnen een zoekzone ligt, is er in dit geval geen sprake van nieuwbouw in het buitengebied. Voor uitbreiding van het dorp Voorthuizen met de wijk Kromme Akker heeft de provincie Gelderland in 2001 goedkeuring verleend. Met de realisatie van deze nieuwbouwwijk is het bebouwd gebied van Voorthuizen uitgebreid. Het plangebied aan de Van den Berglaan wordt geheel omsloten door stedelijke functies. Het ligt voorhanden om aan deze locatie een passende invulling te geven.

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied zijn niet in strijd met enig provinciaal belang.

4.2.2 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Algemeen

De provincie Gelderland heeft haar beleid gericht op de fysieke leefomgeving vastgelegd in de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening. Op 14 januari 2014 zijn beide documenten door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening de regels. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie.

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 24 september vastgesteld.

Bij stedelijke gebieden ligt in de omgevingsvisie en –verordening de focus op de kwaliteit en verbetering van het bestaande. De provincie richt zich op de kwaliteit van het bestaande, omdat uitbreiding wat betreft verstedelijking steeds minder aan de orde zal zijn.

Omgevingsvisie

De opzet van de omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. De Provincie Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten zoals innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe de provincie afspraken maakt over wonen en werken. Mooi staat voor de natuurdoelen en de kwaliteiten die de Provincie wil borgen en verder wil ontwikkelen. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Gelderland heeft de status van ruimtelijke verordening, milieuverordening, waterverordening en verkeersverordening. De 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' en de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening', zullen worden ingetrokken.

De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden. In deze verordening is bepaald dat het tijdstip waarop een bestemmingsplan in elk geval in overeenstemming met deze Omgevingsverordening moet zijn vastgesteld, wordt gesteld op de dag nadat de verordening twee jaar geldt.

Provincie: Divers

FoodValley

De gemeente Barneveld ligt in de regio FoodValley. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving. De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

Langs zes speerpunten krijgt de ambitie van Regio FoodValley verder gestalte:

- Bedrijven en bedrijvigheid
- Onderwijs en arbeidsmarkt
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Wonen en woningmarkt
- Vernieuwing landbouwsector
- Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid.

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is met name het speerpunt Wonen en woningmarkt van belang. Hierna wordt ingegaan op de binnen dit speerpunt geformuleerde thema's.

Wonen en woningmarkt

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar heeft de Regio FoodValley nog met een sterke demografische groei te maken én er sprake is van een verdergaande huishoudensverdunding. De economische en bevolkingsontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Regionaal woningmarkt onderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Tussen Ede, Veenendaal en Barneveld is sprake van uitwisseling van woningzoekenden die een samenhangende benadering wenselijk maakt. In het noorden is een overlooppunt vanuit Amersfoort te zien. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De regio signaleert verder dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma (onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen). Dit is belangrijk, maar nog belangrijker is dat de regio komt tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod wordt betrokken. Het zal immers in de toekomst meer gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod dan om uitbreiding via nieuwbouw.

Ook de vraag naar tijdelijke en beperkte woonruimte (spoedzoekers, gebroken gezinnen, arbeidsmigranten), waarvoor nu vaak recreatiewoningen oneigenlijk gebruikt worden moet hierbij worden betrokken. Evenals de mogelijkheden om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren door burgerparticipatie.

Doorwerking in plangebied

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de gestelde ambitie van Regio FoodValley.

Provincie: Dynamisch

Stedelijke ontwikkelingen

Voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en

beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de ladder voor duurzame verstedelijking en het woningbouwprogramma of het Regionaal Programma Bedrijventerreinen.

De locatie valt binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie hanteert voor de bepaling van het bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op wonen.

Wonen

De provincie en haar partners streven er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle betrokken partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen.

Doorwerking in plangebied

Op de planlocatie aan de Van den Berglaan worden 22 tot 23 appartementen gebouwd waarvan meer dan 50% als sociaal huurappartement wordt gerealiseerd en de overige appartementen als vrije sector huurappartement. De ontwikkelingen in de woningmarkt laten zien dat dit segmenten zijn waar veel vraag naar is en de bouw van deze woningen valt binnen de percentages die de gemeente Barneveld jaarlijks in deze segmenten probeert te realiseren. Ook past de ontwikkeling hiermee binnen de afspraken die zijn gemaakt in de Regionale Woonagenda.

In paragraaf 5.7 is nader ingegaan op de toepassing van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik bij de onderhavige ontwikkeling.

4.3 Gemeente

4.3.1 Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

De gemeenteraad heeft op 22 november 2011 de "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022" vastgesteld. De structuurvisie legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast. Het bestemmingsplan zal hier binnen moeten passen. De structuurvisie bevat een uitvoeringsprogramma. Hierin laat de gemeente zien hoe het voorgenomen beleid gerealiseerd zal worden. In de structuurvisie is een groot aantal ruimtelijke projecten opgenomen, waarvoor investeringen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn. Ook is er een groot aantal lopende en potentiële bouwmogelijkheden.

Doorwerking in plangebied

Uit de kaart behorende bij de structuurvisie is op te maken dat de het plangebied aan de Van den Berglaan in bestaand bebouwd gebied ligt. Het plangebied betreft een zogenaamde inbreidingslocatie.

De gemeente kiest voor een sterke gerichtheid op inbreidingslocaties. Het benutten van inbreidingslocaties biedt kansen voor efficiënt ruimtegebruik, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bouwen voor doelgroepen (zoals senioren).

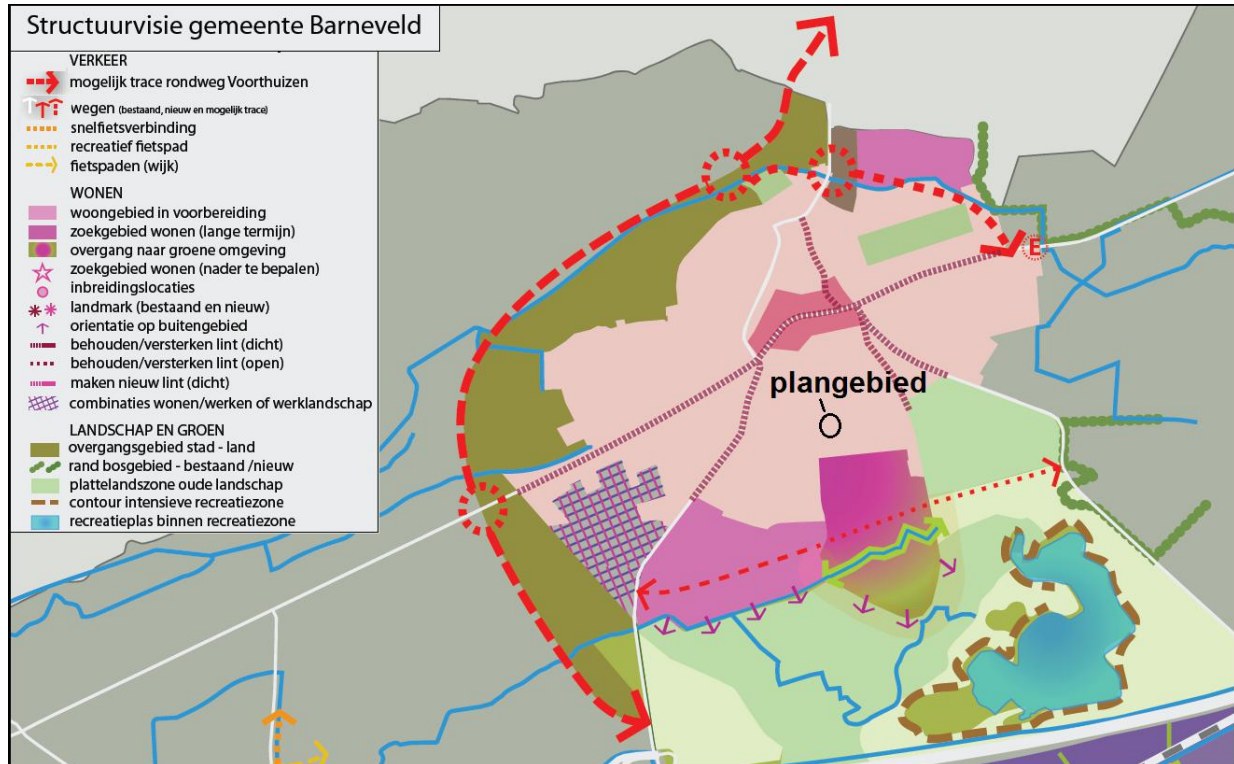
Onder inbreiding wordt verstaan:

- intensiveren: de ruimte wordt intensiever benut;
- combineren: de ruimte wordt voor verschillende functies ingericht en gebruikt;
- revitaliseren: het opknappen en/of opnieuw inrichten van verouderde woongebieden of bedrijventerreinen.

Het bouwen op inbreidingslocaties is van belang voor een kwalitatieve ontwikkeling van de kernen. Door de groeiende bevolking kan woningbouw een motor zijn achter lastige herstructureringen. In de tweede plaats liggen meerdere inbreidingslocaties gunstig ten opzichte van voorzieningen, waarmee door woningbouw een belangrijke doelgroep kan worden bediend. Tenslotte kan de herinvulling van inbreidingslocaties bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van de dorpse structuur.

Doelgroepen waarvoor de gemeente voldoende woningbouw wil garanderen zijn lagere inkomensgroepen, starters en senioren. Daarnaast is het belangrijk om in duurdere segmenten te bouwen om doorstroming te faciliteren. Tenslotte wil de gemeente inzetten op concurrerende woningbouw voor kapitaalkrachtige ouderen.

Het onderhavige plan is in overeenstemming met deze structuurvisie.



afbeelding 8: uitsnede uit kaart behorende bij "Structuurvisie Kernen Barneveld 2022"

4.3.2 Meerjaren Woningbouw Programma 2011-2020

Op 28 juni 2011 heeft de raad het Meerjaren Woningbouw Programma (MWP) 2011-2020 vastgesteld. Het MWP geeft een actueel beeld van de woningbouwplannen voor de periode 2011 t/m 2020. Het MWP wordt driejaarlijks geactualiseerd, daarbij wordt dan tevens de looptijd met drie jaar verlengd. Het MWP geeft een inzicht in de aantallen op te leveren woningen per kern, en schetst ook een beeld van de differentiatie van deze nieuwbouw in termen van prijsklassen, eigendomsverhouding (huur, koop, Koopgarant) 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).

Elk bouwplan dient te passen in het MWP zoals door de raad is vastgesteld. In MWP zijn voor plannen op inbreidingslocaties ook woningen opgenomen. Om een goede beoordeling van en een afweging tussen de kleinere plannen op inbreidingslocaties mogelijk te maken is een toetsingskader opgesteld, te weten 'Toetsingskader woningbouwplannen op inbreidingslocaties'. In dat beleidsstuk is een toetsingskader voor woningbouwplannen op inbreidingslocaties opgenomen. Het toetsingskader is opgesteld vanuit de gedachte dat de juiste woning op het juiste moment op de juiste plaats moet worden gebouwd. De behoefte aan starters- en seniorenwoningen is groot. Inbreidingslocaties lenen zich doorgaans uitstekend voor woningbouw voor deze doelgroepen. Het toetsingskader richt zich dan ook op woningbouw voor genoemde doelgroepen waarbij de nadruk ligt op kwalitatieve criteria. Dit is in overeenstemming met de afspraken in het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

Het toetsingskader is een volkshuisvestelijk sturingsinstrument. Er kunnen naast volkshuisvestelijke aspecten ook andere belangen spelen die een woningbouwontwikkeling op een bepaalde locatie noodzakelijk of wenselijk maken. Om te voorkomen dat het toetsingskader dergelijke ontwikkelingen

frustreert is een zogenaamde hardheidsclausule opgenomen. Op basis hiervan kan het college gemotiveerd afwijken van het toetsingskader.

Doorwerking in plangebied

Volkshuisvestelijk voldoet het plan aan de door de gemeente gestelde kaders. Gezien de ligging nabij Nieuw Avondrust is het begrijpelijk dat ervoor wordt gekozen om senioren hier de mogelijkheid te bieden hier een appartement van de Woningstichting te huren. Voor eventuele aanvullende diensten op het gebied van zorg en welzijn kan dan (tegen betaling) gebruik worden gemaakt van Nieuw Avondrust.

De laatste jaren zijn er in Voorthuizen met name nieuwbouwwoningen op de locaties Blankensgoed en Kromme Akker gerealiseerd. Beide uitleglocaties naderen hun voltooiing en momenteel zijn hier vooral nog duurdere tweekappers en vrijstaande woningen te koop. Tot de ontwikkeling van Holzenbosch zijn er geen projecten meer op handen. Tot en met 2015 zijn er kleinere (her)ontwikkelingen aan onder andere de Apeldoornsestraat, Nieuwe Kampstraat, in de vorm van sociale huurappartementen en grondgebonden woningen. Ook de voltooiing van Blankensgoed (met herontwikkeling Vlasbekje) is aan de orde. Vanaf 2016 gaat de ontwikkeling van Holzenbosch spelen.

In verband met de veranderingen op de woningmarkt is de gemeente Barneveld gestart met het project fasen en doseren. Voor de kern Voorthuizen spelen meerdere ontwikkelingen. Voor de ontwikkeling aan de Van den Berglaan is voorzien dat in 2015 wordt gestart met de bouw van een appartementengebouw en dat de oplevering in 2016 zal zijn.

4.3.3 Bestemmingsplannen globaal en flexibel

Op 6 mei 2014 heeft de raad de kaderstellende notitie 'Bestemmingsplannen globaal en flexibel' vastgesteld. Met deze notitie geeft de raad voor met name grote(re) uitleggebieden kaders aan om bestemmingsplannen globaal en flexibel te maken, om adequaat te kunnen inspelen op maatschappelijke en marktontwikkelingen. Daarmee ontstaat enige ruimte om een plan te kunnen wijzigen, maar zonder significant verlies van kwaliteit in de openbare ruimte, beeldkwaliteit en rechtszekerheid.

Globaal en flexibel zijn twee naast elkaar staande begrippen. Een globaal bestemmingsplan is een bestemmingsplan waarbij de belangrijkste uitgangspunten voor een gebied zijn vastgelegd. In een globaal bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet vastgelegd of gebonden aan een concreet perceel. Het tegenovergestelde van globaal bestemmen is gedetailleerd bestemmen, want een gedetailleerd bestemmingsplan legt juist wel een eindbeeld vast.

Naast het begrip globaal, kennen we ook nog de begrippen star en flexibel. We spreken van een star bestemmingsplan als het niet of nauwelijks mogelijk is om van een bestemmingsplan af te wijken. Flexibel bestemmen is het tegenovergestelde. Flexibel bestemmen laat meer ruimte om in te spelen op initiatieven die niet direct zijn geregeld. Flexibiliteit is in het bestemmingsplan in te bouwen door te werken met afwijkingsregels, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten.

De notitie richt zich op toekomstige ontwikkelingen in de kernen, waarbij met name is gekeken naar de bestemmingen voor wonen en bedrijven.

Doorwerking in plangebied

In voorliggend bestemmingsplan zijn de gebruikelijke binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten opgenomen. Voor het overige is geen toepassing gegeven aan de kaders uit de notitie, omdat het bestemmingsplan een postzegelplan betreft.

Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN

5.1 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 voor zover blijktens 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.

5.2 Cultuurhistorie

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

5.2.1 Archeologie

Er moet rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor het maken van een weloverwogen belangenafweging is minimaal een archeologisch bureauonderzoek nodig. Voor de gehele gemeente is een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld, welke gezien kan worden als een beknopt bureauonderzoek. Uit de 'archeologische waarden- en verwachtingskaart' van de gemeente blijkt dat voor de projectlocatie aan de Van den Berglaan een middelhoge verwachting geldt. De gemeenteraad heeft op 28 september 2010 besloten dat voor deze zone nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een oppervlakte van 1.000 m² voor grondverstorende werkzaamheden dieper dan 30 cm.

Het plangebied maakt deel uit van het projectgebied van de Kromme Akker. Dit gebied is in 1999 door middel van een booronderzoek onderzocht waarbij een drietal vindplaatsen zijn aangetroffen (D.C.M. Raemaekers 1999: Plangebied 'De Kromme Akker', Voorthuizen, gemeente Barneveld; een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1). RAAP-rapport 451). Het huidige plangebied aan de Van den Berglaan ligt buiten deze vindplaatsen en voor deze zone wordt in het RAAP rapport geen verder onderzoek voorgesteld.

Binnen en grenzend aan het plangebied zijn een viertal boringen verricht die geen indicatoren bevatten. Aangezien dit deel is gesitueerd op een hoger kopje in de ondergrond kan echter niet wordt uitgesloten dat zich hier toch archeologische resten bevinden die zich aan het zicht van de boringen onttrekken. Het is daarom van belang om indien er bij de grondwerkzaamheden vondsten worden gedaan (scherven, vuursteen, funderingen, opvallende donkere verkleuringen in de gele grond) waarvan men redelijkerwijs kan vermoeden dat deze van archeologische betekenis zijn, hier onmiddellijk melding van te maken (artikel 53 Monumentenwet 1988).

5.2.2 Historische (steden)bouwkundige waarden

Bij historische (steden)bouwkundige waarden gaat het om gebouwde elementen met bijzondere betekenis, zoals molens, bruggen, kastelen of hele dorpen en binnensteden.

Op het perceel en in de nabijheid ervan zijn geen monumenten aanwezig. Ook is er geen sprake van historische (steden)bouwkundige waarden.

5.2.3 Historisch-geografische waarden

Historisch-geografische waarden verwijzen naar de ontstaanswijze en bijzondere plekken van onze cultuurlandschappen, zoals polders, kavelstructuren, terpen en het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit betreffen de historische karakteristieken van het landschap. Bijzonder waardevol zijn die elementen die al lange tijd in het gebied aanwezig zijn. Vooral historische patronen zijn in dit kader waardevol. Recente elementen die karakteristiek zijn voor een cultuurhistorisch landschapspatroon worden niet als object als waardevol gezien, maar als onderdeel van een cultuurhistorisch ensemble/landschapsbeeld. Bij onderhavig plan is hiervan geen sprake.

5.3 Ecologie

De belangrijkste wetten voor natuurbescherming in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Beide wetten zijn een Nederlandse vertaling van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De verplichtingen voor bescherming van natuurgebieden zijn overgenomen door de Natuurbeschermingswet 1998, terwijl de Flora- en faunawet zich richt op de bescherming van planten en dieren.

5.3.1 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet de aanwijzing van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden.

Het plangebied ligt niet en niet in de nabijheid van) een Natura 2000-gebied.

5.3.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet beschermt plant- en diersoorten in de beschermde natuurgebieden én daarbuiten. Ongeveer 500 soorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet. Om te beoordelen of de beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn, wordt een natuurtoets uitgevoerd.

Tauw bv heeft voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Van den Berglaan een natuurtoets uitgevoerd. Het rapport d.d. 17 september 2014 met projectnummer 1224002, is bijgevoegd als bijlage 1.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Voorthuizen. In het plangebied staan enkele jonge onvolgroeide bomen en er is lage begroeiing in de vorm van struiken en hagen aanwezig. Verder bestaat het plangebied uit een grasveld dat intensief wordt onderhouden. Er zijn geen gebouwen aanwezig die zullen worden gesloopt. Toetsing van de beoogde (ruimtelijke) ingreep aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat voor geen van de beschermde soorten een negatief effect verwacht wordt, mits het kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels plaatsvindt.

In de aanwezige opgaande begroeiing kunnen diverse soorten algemene broedvogels broeden. Als de opgaande begroeiing wordt verwijderd kunnen in gebruik zijnde nesten worden verwijderd. Om negatieve effecten te voorkomen dient het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. Bomen en struiken mogen alleen in het broedseizoen worden verwijderd als een ter zake deskundig persoon voorafgaand aan de werkzaamheden heeft vastgesteld dat er geen vogels in de begroeiing broeden. Het algemene broedseizoen loopt van 15 maart tot en met 15 juli, maar ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd.

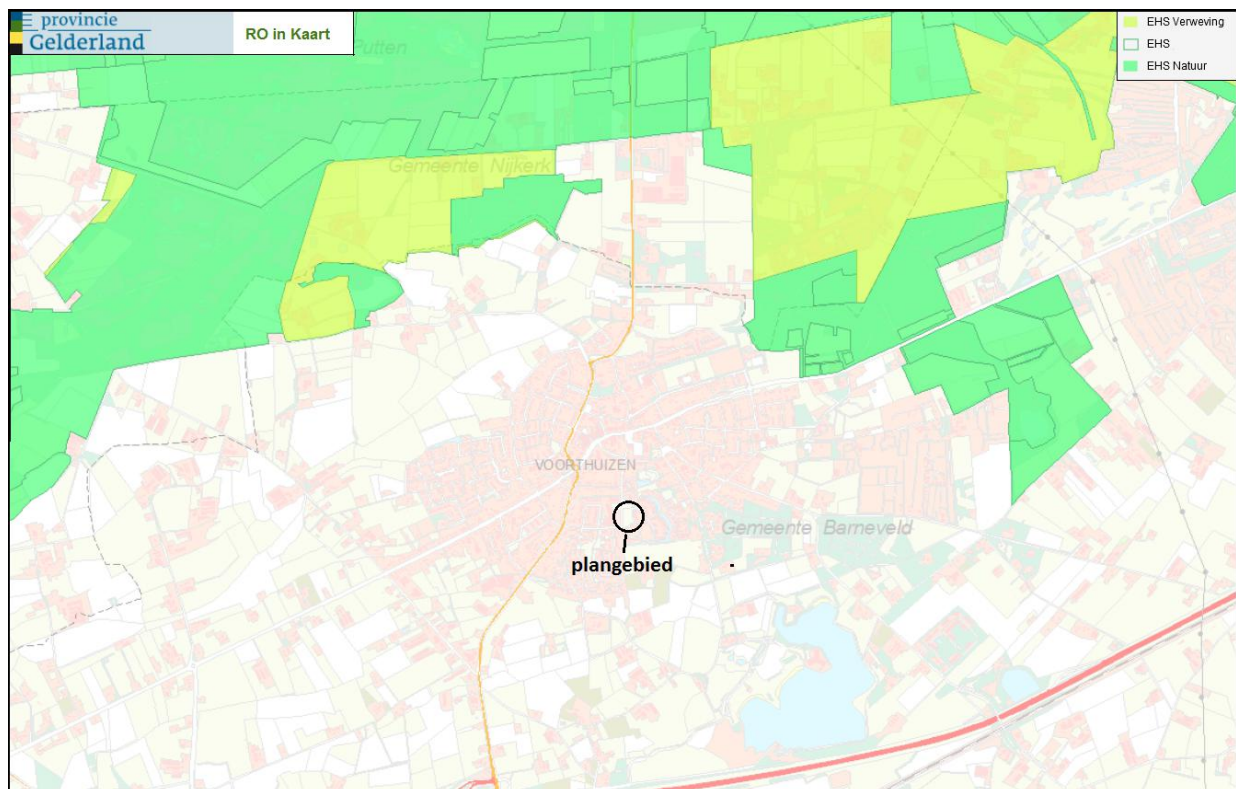
5.3.3 Ecologische hoofdstructuur

De natuur in Nederland is behoorlijk versnipperd. Om daar verandering in aan te brengen, leggen het Rijk en de provincies sinds 1990 een samenhangend netwerk van grote en kleine natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen aan: de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het doel van de ecologische hoofdstructuur is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten en diersoorten. Om de planten- en diersoorten gezond en veerkrachtig te houden, moeten ze in verschillende leefgebieden kunnen voorkomen. Dit is belangrijk voor de voortplanting; het bevordert de genetische variatie binnen een soort. Soorten hebben zo meer overlevingskansen en meer uitwisselingsmogelijkheden.

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de ecologische hoofdstructuur is geregeld in het Streekplan Gelderland. De begrenzing van de EHS is op 1 juli 2009 door Provinciale Staten gewijzigd. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn.

Toch zijn er in de verschillende onderdelen van de EHS nog wel ontwikkelingen mogelijk, met name in de EHS-verweving en –verbinding, op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen zijn. Deze ontwikkelingen moeten dan wel de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan het realiseren van de EHS.



afbeelding 9: Ecologische hoofdstructuur

Op afbeelding 9 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS te zien. De afstand tussen het plangebied en de EHS-natuur bedraagt circa 1,1 kilometer. Gezien deze ruime afstand brengt dit bestemmingsplan geen aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied met zich mee.

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. De risico's moeten aanvaardbaar zijn. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies, rekening dienen te houden. Voor situaties waarbij het ontwikkelingsgebied binnen het invloedsgebied van een risicobron ligt, moet het resultaat van een risicoanalyse getoetst worden aan de gestelde risiconormen.

Op de signaleringskaart van de gemeente Barneveld is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.5 Geluid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Dit betekent onder meer dat wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwe woningbouw of andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen, moet worden nagegaan of voor deze gronden een geluidszone van kracht is. Alle wegen met uitzondering van 30km/h zones en woonerven hebben een zone. De zonebreedte is afhankelijk van de situatie binnen- of buitenstedelijk en het aantal rijstroken. Ook alle spoorwegen hebben een zone met een breedte die afhankelijk is van de bezetting. Binnen een zone moet akoestisch onderzoek worden verricht, waaruit blijkt of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Als deze wordt overschreden kan onder bepaalde voorwaarden - onder andere uit het gemeentelijk geluidbeleid - een hogere waarde / hogere waarden worden vastgesteld.

De projectlocatie aan de Van den Berglaan ligt niet in een geluidszone. De locatie ligt in een 30 km/h zone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï gelet op de Wet geluidhinder niet nodig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is gekeken of een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in dit geval wenselijk is. Maar gezien de ligging van de projectlocatie in een woonwijk en op grote afstand van drukke ontsluitingswegen, is er geen aanleiding om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Daarnaast is gekeken of het voorliggende plan in het kader van milieuzonering van omliggende voorzieningen acceptabel is. Dit is beschreven in paragraaf 5.11.

5.6 Geur

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag enerzijds of in het plangebied een qua geur acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat met het plan de omliggende bedrijven niet vergaand in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen zoals die in of op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. De Wgv maakt het mogelijk om bij verordening af te wijken van de wettelijke geurnormen. De gemeente Barneveld heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. De Verordening geurhinder en veehouderij is in werking getreden op 18 oktober 2008, waarbij voor een aantal aangegeven delen van het grondgebied van Barneveld andere normen dan de wettelijke zijn vastgesteld. Het plan is getoetst aan de normen die zijn vastgesteld in deze verordening, voor zover deze normen van toepassing zijn in of rond het plangebied.

Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig, maar vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Onder een 'geurgevoelig object' wordt verstaan: een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor uitvoering van het onderhavige plan.

5.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Begin 2010 heeft de provincie Gelderland haar nieuwe woonvisie in het Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2010-2019 (KWP-3) vastgesteld. Met de gemeenten in de regio De Vallei is een afsprakenkader overeengekomen. De in de regio werkzame woningcorporaties zijn daarbij betrokken geweest. Uiteraard behouden de regiogemeenten de verantwoordelijkheid om in de lokale woonvisies en woningbouwprogramma's een eigen inkleuring te geven aan de gemaakte afspraken. Gemeenten kunnen in onderlinge afstemming ook afwijken van bepaalde kwantitatieve afspraken, mits de regio-afspraken gehaald worden.

Concreet behelst het KWP-3 voor de regio de volgende afspraken:

- Er dient naar gestreefd te worden dat 38% van de nieuwbouw als huurwoning wordt gebouwd (sociale huur en overig huur). Dat is exclusief de compensatie voor huurwoningen die verkocht of gesloopt worden.
- Voor alle nieuwbouwplannen geldt een inspanningsverplichting van meer dan 35% sociale woningbouw (huur en koop). Ingangsdatum is 1 januari 2010. Ook dit aandeel is exclusief de compensatie van woningen die verkocht of gesloopt gaan worden.
- Gemeenten en woningcorporaties streven ernaar om door nieuwbouw en aanpassing van de bestaande woningvoorraad 20.000 woningen geschikt te maken en strikter te reserveren voor ouderen. De provincie, gemeenten en woningcorporaties zullen in 2010 in regionaal verband de mogelijkheden onderzoeken voor aanpassing van de bestaande voorraad.
- De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben afgesproken dat in de KWP-3-periode in de regio De Vallei 12.000 woningen worden toegevoegd. Over de verdeling over de regiogemeenten zijn in 2011 regionale afspraken gemaakt. Gemeente Barneveld heeft een programma van 3.600 woningen toegewezen gekregen.

Het voorliggende plangebied betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, welke al een aantal jaren aangemerkt staat voor een woningbouwontwikkeling. Op deze locatie worden 22 tot 23 appartementen voor senioren gerealiseerd, waarvan meer dan 50% een sociaal huurappartement betreft en de overige vrije sector huurappartementen zijn. De ontwikkelingen in de woningmarkt laten zien dat dit segmenten zijn waar veel vraag naar is en de bouw van deze woningen valt binnen de percentages die de gemeente Barneveld jaarlijks in deze segmenten probeert te realiseren. Ook wordt hiermee voldaan aan het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2010-2019 (KWP-3), waarin staat dat voor alle nieuwe woningbouwplannen een inspanningsverplichting geldt van meer dan 35% sociale woningbouw.

Een nadere onderbouwing van het woningbouwprogramma is opgenomen in paragraaf 4.3.2.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.8 Leidingen

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen leidingen of beschermingszones van leidingen voor die in het kader van onderhavig bestemmingsplan bescherming behoeven. Eveneens zijn er geen straalpaden of laagvliegroutes die beperkingen stellen aan de bouwhoogten.

5.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin is opgenomen dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit. Projecten waarvan aannemelijk is dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De ontwikkelingen in het plangebied zijn dermate kleinschalig, dat ze vallen binnen de randvoorwaarden van het Besluit Niet in Betekenende Mate Bijdragen. De invloed van deze kleinschalige ontwikkelingen hoeven niet in beeld te worden gebracht.

5.10 Milieueffectrapportage

Niet voor alle nieuwe activiteiten hoeft een m.e.r. -procedure gevolgd te worden. Uitgangspunt van de m.e.r.-beoordeling is het 'nee, tenzij' -principe. Dat wil zeggen dat alleen een milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld, wanneer er omstandigheden zijn die (waarschijnlijk) leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen.

De wet milieubeheer maakt onderscheid in een m.e.r.-procedure voor plannen (planMER) en voor besluiten (besluitMER of projectMER). Voor een bestemmingsplan kan zowel de plan-m.e.r.-plicht als de besluit-m.e.r.-plicht gelden.

Er zijn twee sporen waarlangs de m.e.r.-plicht kan ontstaan:

1. Plan- en/of besluit m.e.r.-plicht: als de voorgenomen activiteit vermeld is in het Besluit milieueffectrapportage;
2. plan-m.e.r.-plicht: als voor het plan een zogeheten passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 gemaakt moet worden. Dat is het geval als het plan significante negatieve gevolgen kan hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000 gebied.

De lijst van activiteiten in de onderdelen C en D van het Besluit bestaat uit vier kolommen. De eerste kolom bevat een omschrijving van de m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteiten. De tweede kolom vermeldt eventuele drempelwaarden.

Voor de vraag of een bestemmingplan besluit m.e.r.-plichtig is, geldt dat het Besluit milieueffectrapportage onderscheid maakt naar m.e.r.-plichtige activiteiten en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Onderdeel C van de bijlage bij dit Besluit vermeldt voor welke activiteiten altijd verplicht een MER moet worden opgesteld, voordat een (m.e.r.-plichtig) besluit mag worden genomen. In onderdeel D is vermeld welke activiteiten beoordelingsplichtig zijn. Voor dergelijke activiteiten moet het bevoegd gezag beoordelen of op basis van 'belangrijke nadelige gevolgen die de voorgenomen activiteit voor het milieu kan hebben', een m.e.r.-procedure noodzakelijk is. Daarbij geldt dat een bestemmingsplan alleen besluit-m.e.r.-plichtig is, als het bestemmingsplan in kolom 4 wordt genoemd.

Als de activiteit onder de drempelwaarden uit kolom 2 van bijlage D blijft, geldt dat moet worden beoordeeld of een MER moet worden opgesteld. De centrale vraag die daarbij beantwoord moet worden is of er omstandigheden zijn die (waarschijnlijk) leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Als dat het geval is, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

Voor de vraag of een bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig is, geldt dat dit het geval is als het plan

genoemd is in kolom 3 en activiteiten mogelijk maakt die in onderdeel C en D, kolom 1 vermeld zijn en voldoen aan de in kolom 2 genoemde drempelwaarden.

Als een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die Besluit-m.e.r.-plichtig is op grond van de uitkomst van een toets van een activiteit die onder de drempelwaarden blijft, dan is dat bestemmingsplan alsnog plan-m.e.r.-plichtig. Het maakt dan immers een (besluit) m.e.r.-plichtige activiteit mogelijk.

In dit geval is de activiteit niet m.e.r.-plichtig want er is voor het plan geen passende beoordeling nodig en de activiteit komt niet voor op de lijst in onderdeel C of D van het Besluit milieueffectrapportage.

5.11 Milieuzonering

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich, naast woningen, een woonzorgcomplex en een kerkgebouw. Beiden worden gezien als milieubelastende functies.

Voor een woonzorgcomplex geldt volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een indicatieve afstand van 30 meter tot milieugevoelige functies bij nieuwe situaties voor het aspect geluid. De afstand van het woonzorgcomplex tot het nieuw beoogde appartementencomplex bedraagt 45 meter. Dit betekent dat aan de richtafstand wordt voldaan.

Ook voor een kerkgebouw geldt volgens de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een indicatieve afstand van 30 meter tot milieugevoelige functies bij nieuwe situaties voor het aspect geluid. De afstand van het kerkgebouw tot het nieuw beoogde appartementencomplex bedraagt 17 meter. Daarmee wordt niet voldaan aan de in de VNG-publicatie genoemde richtafstand. Ter plaatse aan de Van den Berglaan is echter sprake van een gemengd gebied met functiemenging van woningen en maatschappelijke voorzieningen. Het onderhavige plangebied maakt hier deel van uit. De VNG-publicatie geeft aan dat in een dergelijk levendig gebied milieubelastende activiteiten op korte afstand van woningen mogelijk kunnen zijn. Voor een kerkgebouw wordt gesteld dat deze functie in een gemengd gebied gevestigd kan zijn, echter wel bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Bij het ontwerp van het appartementencomplex is rekening gehouden met de aanwezigheid van het kerkgebouw. Het complex wordt met de "achterzijde" richting het kerkgebouw gepositioneerd. Omdat de woonkamers en de balkons van de beoogde appartementen niet aan de kant van het kerkgebouw beoogd zijn maar juist aan de andere kant, zal er naar verwachting geen onacceptabele overlast ontstaan.

5.12 Natuur en landschap

Huidige situatie

De huidige bomen op deze locatie zijn zeer jonge bomen en verkeren in goede staat. Het zijn bomen met een ranke smalle boomkroon, die meer deel uitmaken van de rijwegen en de parkeervakken van Spade en Sikkell. Ten oosten van het gebied is een hondenuitlaatplek aanwezig, met een aantal ook zeer slanke ranke bomen.

Verder wordt het gebied vooral gekenmerkt door een grote open ruimte, waar op het gazon gevoetbald en gevolleybald kan worden.

Nieuwe situatie

De hondenuitlaatplek aan de oostzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. Binnen het plangebied blijven alle bomen en een speel-/sportvoorziening gehandhaafd. De nieuwe speel-/sportvoorziening zal qua omvang kleiner zijn, maar zal een open groene ruimte blijven.

In de hoeken van het terrein kunnen bomen of kleine boomgroepen worden geplaatst, zodat er rondom het speelveld opgaand groen aanwezig is. Dit zorgt voor een intiemere, sfeervollere en groenere ruimte.

Daarnaast kleden deze bomen het nieuwe gebouw groen aan, waardoor de gevel minder hard overkomt. Er zal een open speelbare ruimte overblijven.

Rondom de te realiseren parkeervoorzieningen moet worden gewerkt met een lage strakke heester dan wel haag, die er voor zorgt dat de scheiding tussen parkeren en spelen duidelijk wordt gemarkeerd.

5.13 Veiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van Brandweer Nederland worden deze eisen gesteld. Voor wat betreft de bereikbaarheid zijn er binnen de gemeente Barneveld hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid, het Besluit veiligheidsregio's en aan de eisen van de aangewezen hoofd- en subaanrijdroutes. Dit zal gebeuren bij de bouwplannen en inrichtingsplannen.

Bluswatervoorziening

Binnen een straal van 40 meter vanaf het plangebied is een primaire bluswatervoorziening aanwezig, dit voldoet. Hetzelfde geldt voor een secundaire voorziening. Binnen een afstand van 320 meter is open water (Molenveen) aanwezig dat gebruikt kan worden. Er zijn geen aanvullende voorwaarden.

Dekkingsplan

Voor het plangebied aan de Van den Berglaan is de opkomstnorm 8 minuten. De appartementen zijn zo gelegen dat de werkelijke opkomsttijd 4.35 minuten is. De norm wordt hier niet overschreden.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft de eisen voor de veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.14 Verkeer

Bereikbaarheid en verkeersveiligheid

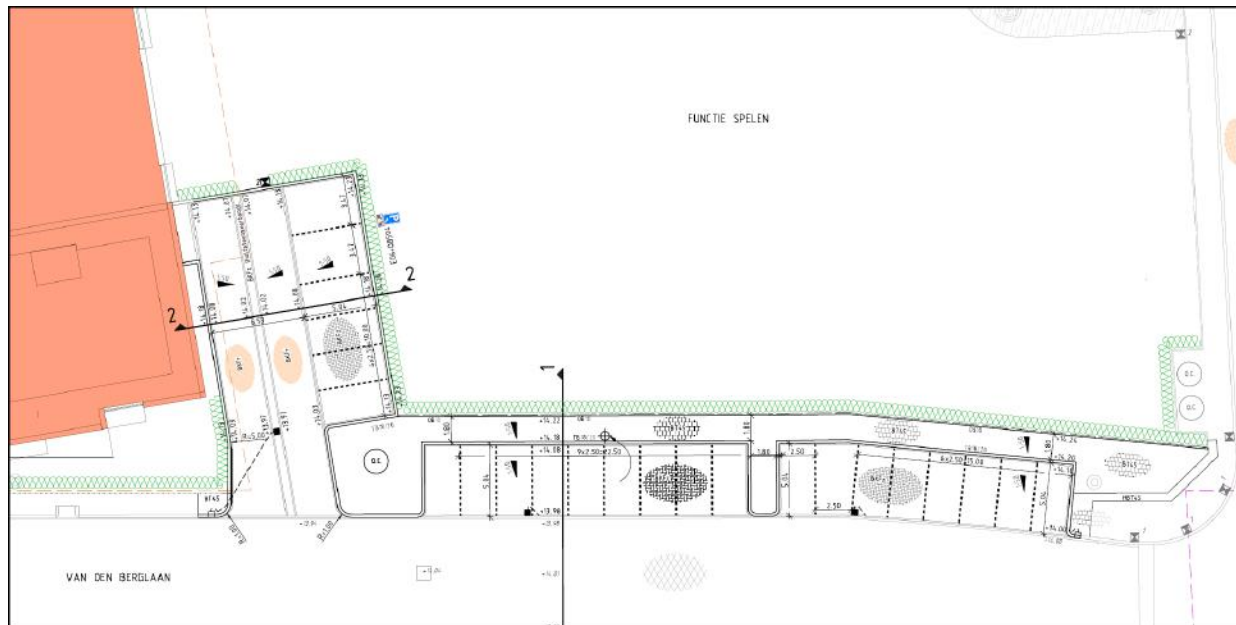
Het appartementencomplex is gelegen aan de Van den Berglaan. Deze weg is gelegen binnen een 30 km/uur-zone. Er wordt een aansluiting gerealiseerd op de Van den Berglaan om de 6 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het complex te bereiken en ten behoeve van laden en lossen.

Parkeren

Voor het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen is het aantal appartementen vermenigvuldigd met de bijbehorende parkeernorm. De 22 appartementen zijn gecategoriseerd als type 'huur etage midden/goedkoop'. Hierbij hoort een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per appartement. Dit levert een parkeerbehoefte op van 33 parkeerplaatsen.

In het plan wordt aan de bovengenoemde parkeerbehoefte voldaan door zowel realisatie van nieuwe parkeerplaatsen als gebruik van bestaande parkeerplaatsen. Uit parkeerdrukmetingen is gebleken dat een deel van de bestaande parkeergelegenheid in de directe omgeving in de huidige situatie niet wordt gebruikt. Er worden daarom 23 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd (zie afbeelding 10). De resterende

parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen wordt opgelost door gebruik te maken van bestaande parkeerplaatsen.



afbeelding 10: nieuwe parkeerplaatsen

5.15 Water

Deze 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 het relevante waterbeleid, de betrokkenheid en het advies van de waterbeheerder en de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan.

Waterbeleid

Waterbeheersplan 2010-2015 Waterschap Vallei & Eem

In het plan heeft het waterschap zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd. De plannen zijn gebundeld in de drie programma's Veilige dijken, Voldoende en schoon water en Zuivering afvalwater.

- Het programma Veilige dijken richt zich op de bescherming tegen overstroming en daardoor op veiligheid voor de bewoners en gebruikers.
- Het programma Voldoende en schoon water gaat over het oppervlakte- en grondwater. De doelstelling is dat het beschikbaar is waar er behoefte aan is, dat het van goede kwaliteit is en dat het geen overlast veroorzaakt. In dat kader bestrijdt het waterschap de verdroging van natuurgebieden en zorgt zij voor het dagelijks beheer van watergangen.
- Het programma Zuivering afvalwater behandelt de inzameling (riolering), het transport en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap wil door een intensieve samenwerking met gemeenten het beheer van de verschillende schakels beter op elkaar afstemmen. Enerzijds om kosten te besparen, anderzijds om het zuiveringsrendement te verhogen.

De klimaatontwikkelingen worden intensief gevolgd. Er worden maatregelen genomen om ook op de lange termijn het beheersgebied te beschermen tegen hoog water, wateroverlast en droogte, en om de capaciteit van de rioolwaterzuiveringen op peil te houden.

Waterplan Barneveld (2005) en Hemelwaterbeleidsplan (2011)

Het Waterplan geeft een integrale watervisie op het verhogen van de gebruikswaarde en belevings-waarde van water. Door een verantwoord gebruik en duurzame ontwikkeling van het water kan ook in de toekomst gebruik worden gemaakt van een gezond watersysteem. De volgende ambities worden genoemd:

- Vasthouden en/of vertraagd afvoeren van hemelwater.
- Het scheiden van vuil en schoon water. Bij nieuwbouw het hemelwater van schone oppervlakken niet op de riolering lozen en bij voorkeur lokaal gebruiken, infiltreren of lozen op oppervlaktewater. In bestaand gebied hemelwater afkoppelen van het gemengd riool indien technisch en financieel haalbaar.
- De afvoer van schoon hemelwater vindt bovengronds plaats.
- Rioolwateroverstorten beperken om de doelstellingen voor waterkwaliteit te bereiken.

In het plan is een concrete doelstelling opgenomen: in 2025 is 10% van het verharde oppervlak afgekoppeld van de gemengde riolering (referentiejaar 2005). Dit betreft 18 ha. afkoppelen. In het Hemelwaterbeleidsplan is deze doelstelling uitgewerkt in concrete maatregelen.

Huidige en toekomstige situatie

Het plangebied ligt tussen de Van den Berglaan en De Sikkel in Voorthuizen en vormt een gedeelte van een terrein dat nu als speelterrein in gebruik is. Het plangebied ligt in de woonwijk De Kromme Akker. Deze wijk is in de afgelopen jaren vrijwel volledig ontwikkeld.

Het plangebied is onverhard (gras). In De Sikkel is sprake van een gescheiden rioolstelsel, in de Van den Berglaan ligt gemengde riolering. In de directe nabijheid zijn geen watergangen aanwezig.

Het bestemmingsplan maakt op het terrein de bouw van een appartementencomplex (23 eenheden) en parkeervoorzieningen mogelijk. De parkeervoorzieningen worden in klinkers uitgevoerd. De toename aan verhard oppervlak bedraagt ca. 1.800 m².

In 2000 is het waterstructuurplan "Inventarisatie waterhuishouding en riolering De Kromme Akker, Voorthuizen" opgesteld. Dit plan behandelt het gehele gebied De Kromme Akker, inclusief het onderhavige plangebied. Overeenkomstig dat plan is in De Kromme Akker een gescheiden rioolstelsel en een centraal in het gebied gelegen brede watergang (waterberging) aangelegd. De huidige waterhuishouding is dus afgestemd op een volledige invulling van De Kromme Akker.

Het hemelwater dat op het dak van het appartementencomplex en de parkeervoorziening valt, wordt verzameld in een hemelwaterriool onder de parkeervoorziening. Deze wordt aangesloten op het hemelwaterriool in De Sikkel. Het hemelwater dat op de haaksparkerplaatsen Van den Berglaan valt, wordt afgevoerd naar de gemengde riolering in deze straat.

Het vuilwater uit het appartementencomplex wordt via een vuilwaterriool aangesloten op het vuilwaterriool in De Sikkel.

Bij de bouw van het appartementencomplex worden geen uitlogende materialen toegepast.

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

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Juridische aspecten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de plicht tot het opstellen van een bestemmingsplan. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet onder meer worden gedacht aan het afwijken met een omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek van de gemeente Barneveld. Het uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar, dit is de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De planregels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de algemene voor het plangebied geldende bepalingen, de inleidende regels. Hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels en tot slot de algemene procedureregels. Tenslotte komt in hoofdstuk 4 het overgangsrecht en de slotbepaling aan bod.

Bevoegdheid

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning. Over het algemeen zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag. Het kan echter incidenteel voorkomen dat bijvoorbeeld het Rijk dan wel de provincie het bevoegd gezag is.

Burgemeester en wethouders zijn altijd bevoegd gezag bij het wijzigen van een plan en het stellen van nadere eisen.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

De omschrijving van het begrip 'bouwperceel' staat in artikel 1. Een voorbeeld van een bouwperceel is een stuk grond waarop een woning staat met een tuin. De bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin' horen beiden bij het bouwperceel.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten (die bij het bouwen in acht dienen te worden genomen) moeten worden gemeten. De bepalingen uit hoofdstuk 6.5 van SVBP2012 zijn overgenomen in de standaardregels van gemeente Barneveld.

Bestemmingsregels

Bestemming 'Groen'

Het structureel groen krijgt de bestemming 'Groen'. Onder structureel groen worden wijkparken, grotere groenelementen op buurt- of blokniveau, groen om wegen en waterlopen en wadi's verstaan. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en paden toegestaan. De bestemming 'Groen' wordt alleen toegepast op openbare gronden, niet op particuliere terreinen.

In de omschrijving van de bestemming 'Groen' staat dat de gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen (et cetera) 'met daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen'. Het is de bedoeling van de raad dat een relatief klein gedeelte van de gronden kan worden gebruikt als parkeervoorziening: om en nabij 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak. De raad beschouwt de parkeervoorzieningen dan als ondergeschikt. Die 10% is geen harde norm. De regeling is bewust flexibel geformuleerd. Als de parkeervoorzieningen meer dan de helft van de oppervlakte van het bestemmingsvlak beslaan, dan is in elk geval geen sprake van ondergeschiktheid.

Het is mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels voor de aanleg van in- en uitritten.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Groen' in 'Tuin' te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan toegepast worden wanneer de gemeente grond verkoopt aan particulieren ten behoeve van tuinen.

Bestemming 'Tuin'

De bestemming 'Tuin' is gelegen bij andere bestemmingen. De bestemming wordt alleen toegepast op terreinen van particulier eigendom. Dit deel van het perceel mag beperkt bebouwd worden.

In een tuinbestemming mag verharding worden gerealiseerd. Het is ook mogelijk om binnen een tuinbestemming te parkeren.

Bestemming 'Verkeer'

De bestemming 'Verkeer' wordt opgenomen voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden. Daarnaast zijn parkeer-, groen- en speelvoorzieningen mogelijk. Evenals waterhuishoudkundige doeleinden en bermen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Verkeer' in 'Tuin' te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan toegepast worden wanneer de gemeente grond verkoopt aan particulieren ten behoeve van tuinen.

Bestemming 'Wonen-2'

De bestemming 'Wonen-2' wordt opgenomen wanneer sprake is van gestapelde woningen.

Omdat aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden (bedrijfs-)activiteiten zowel in de woning als in de aan- en uitbouwen onder voorwaarden zijn toegestaan, is gekozen voor een algemene gebruiksbeeping in een apart artikel.

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Het doel van de anti-dubbeltelbepaling is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In artikel 3.1, eerste lid van de Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad de bestemming van de in het bestemmingsplan begrepen grond aanwijst en met het oog op de bestemming regels geeft. De regels kunnen strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen, met dien verstande dat deze regels ten aanzien van woningbouwcategorieën uitsluitend betrekking hebben op percentages gerelateerd aan het plangebied. Op basis van de genoemde bepaling is in de regels opgenomen welk aandeel van het totale aantal woningen in het plangebied sociale huurwoningen, sociale koopwoningen dan wel door particulier opdrachtgeverschap te verwezenlijken woningen dient te zijn.

Algemene afwijkingsregels

Er is een algemene afwijkingsregel opgenomen wanneer dit voor een betere technische realisering van bouwwerken dan wel in verband met de werkelijke toestand van het terrein noodzakelijk is. Deze afwijkingsregel dient bij uitzondering te worden toegepast. De noodzaak om van de bestemmingsregeling af te wijken dient te worden aangetoond.

Het is niet de bedoeling dat deze algemene bevoegdheid wordt toegepast in combinatie met het afwijken zoals dat bij een specifieke bestemming is genoemd. Met andere woorden: cumulatie van deze bevoegdheden is uitgesloten. Een voorbeeld: de maximale bouwhoogte voor een woning is 12 meter. Bij de bestemming 'Wonen-1' is de bevoegdheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels en die bouwhoogte te vergroten met maximaal 3 meter. Het is niet de bedoeling dat dan nog eens toepassing wordt gegeven aan de algemene afwijkingsbevoegdheid met een vergroting van nog eens 10% tot gevolg.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit nemen omtrent de wijziging.

Voor het stellen van nadere eisen is geen procedure opgenomen in de wet. De procedure staat beschreven in hoofdstuk 3 "Algemene regels" van dit bestemmingsplan.

Overgangs- en slotregels

Overgangsregels

Onderscheid is gemaakt tussen de overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken en de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik. De overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken gelden vanaf terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik vanaf het van kracht worden (inwerkingtreding) van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat zo weinig mogelijk gebruik wordt gemaakt van het overgangsrecht. Vooraf dient een afweging te worden gemaakt tussen legaliseren (positief bestemmen) dan wel handhaving van illegale situaties.

De overgangsbepalingen voor bouwwerken en gebruik zijn overgenomen uit artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan.

6.2 Handhaving

De gemeente acht handhaving van haar beleid van groot belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te garanderen. Belangrijke redenen voor handhaven zijn:

- de regels zijn door de gemeente vastgesteld en de inwoners van de gemeente mogen verwachten dat de gemeente die regels handhaaft: waarom zijn er anders regels opgesteld? Inwoners van de gemeente hebben als het ware recht op handhaving;
- handhaving gaat oneigenlijk gebruik van en daarmee de achteruitgang van de kwaliteit van het gemeentelijk grondgebied tegen. Een actueel bestemmingsplan beoogt de ruimtelijke kwaliteit van een gebied in stand te houden en te verbeteren;
- niet daadkrachtig optreden tegen overtredingen van wettelijke regels werkt een toename van het aantal overtredingen in de hand en tast de geloofwaardigheid van daadkrachtig optreden aan. Het in het bestemmingsplan vastgelegde beleid wordt ondermijnd en het bestuur verliest de greep op de gebouwde omgeving.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen preventieve en repressieve handhavingsinstrumenten. Onder preventieve instrumenten kunnen onder andere goede regelgeving (onder andere in bestemmingsplan), voorlichting, subsidieverlening, afwijken van bouwregels en gebruiksregels en de omgevingsvergunning worden begrepen. Repressieve instrumenten zijn onder meer controle en toezicht, opsporing en het hanteren van sancties als bestuursdwang en dwangsom.

In 2007 heeft de gemeente de Nota handhaving ruimtelijke en bouwregelgeving gemeente Barneveld opgesteld. Deze nota geeft inzicht in de achtergronden die geleid hebben tot de totstandkoming van de nota. Ook geeft het voor overtredingen op het gebied van bestemmingsplan- en bouwregelgeving aan hoe met geconstateerde overtredingen om te gaan en welke prioriteitsstelling daarbij te hanteren (repressieve handhaving).

Bij de handhaafbaarheid van een bestemmingsplan spelen aspecten als communicatie, de planvorm, de normstelling, het daadwerkelijk kunnen handhaven en de controleerbaarheid van normen ook een belangrijke rol.

Randvoorwaarde voor handhaving is dat er voldoende basis/grondslag is om te kunnen handhaven. Deze basis wordt gevormd door:

- de regeling in het bestemmingsplan zelf: de handhaafbaarheid van de planregels;
- het afwijkingenbeleid.

In onderhavig bestemmingsplan is gestreefd naar heldere, eenduidige planregels met zo min mogelijk interpretatiemogelijkheden.

Verder zijn aan de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden duidelijke voorwaarden verbonden, die voldoende objectief bepaalbaar zijn.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Nu het onderhavige plan de bouw van woningen mogelijk maakt, is dit aan de orde.

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd door uitgifte van de gemeentelijke gronden. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

Het plangebied maakt deel uit van het totaal van inbreidingslocaties waarover de gemeenteraad op 26 maart 2013 positief heeft besloten. Binnen het totaal van inbreidingslocaties zijn verdien- en verlieslocaties (commerciële versus maatschappelijke functies) aanwezig. Op het totaal van de inbreidingslocaties is destijds een positief exploitatieresultaat bepaald. Het exploitatiesaldo van onderhavige locatie past binnen de kaderstelling van het raadsbesluit. Voor deze specifieke locatie geldt dat de kosten met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de bouwrijpe kavel. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Conform artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het college op 4 september 2014 in de Barneveldse Krant en langs elektronische weg kennis gegeven van het voornemen om het voorliggende bestemmingsplan voor te bereiden. Aangegeven is verder dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Er is in het gebied van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van bijzondere waarden of andere situaties waardoor deze ontwikkeling zou raken aan enig nationaal belang.

Het Waterschap Vallei & Veluwe heeft aangegeven dat in dit geval geen vooroverleg nodig is.

Ook belangen van omliggende gemeenten zijn bij dit plan niet in het geding.

Op grond van artikel 3.1.1 lid 2 Bro kan worden afgezien van overleg in door de provincie en het Rijk aangegeven gevallen. Gelet op de brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft geen vooroverleg plaatsgevonden, aangezien de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) geen adviserende en coördinerende rol meer heeft met betrekking tot de advisering over een voorontwerp betreffende gemeentelijke ruimtelijke plannen. Nu er sprake is van een gemeentelijk ruimtelijk plan, waarbij er geen nationale rijksbelangen aan de orde zijn en de betrokken rijksdiensten niet als direct belanghebbende zijn aan te merken, behoeft het onderhavige plan niet voor vooroverleg naar de ILT opgestuurd te worden.

Op 23 december 2014 heeft de provincie Gelderland een reactie (zaaknummer 2014-015305) gestuurd op het voorontwerpbestemmingsplan, waarin wordt aangegeven dat het provinciaal beleid goed is verwerkt in dit plan.

8.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 7 november tot en met 20 november 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een reactie over het plan naar voren te brengen. Tijdens deze twee weken is één reactie ingediend. In bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is het inspraakverslag bijgevoegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 februari tot en met 19 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen.

Op het plan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. In bijlage 3 bij dit bestemmingsplan is de Nota Zienswijzen bijgevoegd.

