

Veller II Cluster E

Oktober 2013

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Begrenzing plangebied	6
2.2 Geldende bestemmingen	6
Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING	8
3.1 Visie herverkaveling	8
3.2 Woningbouwprogramma	11
3.3 Beeldkwaliteit	11
Hoofdstuk 4 BELEIDSKADER	13
4.1 Rijk	13
4.2 Provincie	14
4.3 Gemeente	15
Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN	17
5.1 Bodem	17
5.2 Cultuurhistorie	17
5.3 Ecologie	18
5.4 Externe veiligheid	19
5.5 Geluid	19
5.6 Geur	20
5.7 Leidingen	20
5.8 Luchtkwaliteit	21
5.9 Milieueffectrapportage	21
5.10 Milieuzonering	22
5.11 Natuur en landschap	22
5.12 Veiligheid	22
5.13 Verkeer	23
5.14 Water	23
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	26
6.1 Juridische aspecten	26
6.2 Handhaving	29
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
8.1 Zienswijzen	31

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Archeologie
Bijlage 3	Natuurtoets
Bijlage 4	Aanvulling natuurtoets
Bijlage 5	Compensatieplan Steenuilen
Bijlage 6	Compensatieplan Huismussen
Bijlage 7	Ontheffing Flora- en faunawet

Veller II Cluster E

Bijlage 8	Geluid
Bijlage 9	Luchtkwaliteit
Bijlage 10	Water

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De (koop)woningsector staat al enige tijd onder grote druk. In de gemeente Barneveld is die druk ook te voelen. Barneveld onderscheidt zich echter in het goedkopere segment in positieve zin ten opzichte van het landelijk beeld. Die tendens was ook te zien bij de verkoop van de eerste cluster (G) in de wijk Veller II. Daar was sprake van goedkope koopwoningen (€ 170.000,-) en grondgebonden vrijesectorwoningen van rond de twee ton. Koop was al mogelijk vanaf casco uitvoering. De verkoop van hoekwoningen liep, vanwege de hogere koopsom, wat rustiger. Verder verloopt in zijn algemeenheid, maar ook in Veller, de verkoop van kavels voor vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen moeizaam.

Volgens deskundigen is de komende anderhalf jaar op de (koop)woningsector een ingrijpende verandering in positieve zin niet te verwachten. Niets doen en toch de oorspronkelijke plannen realiseren betekent niet of minder verkopen en grotere – oplopende - renteverliezen.

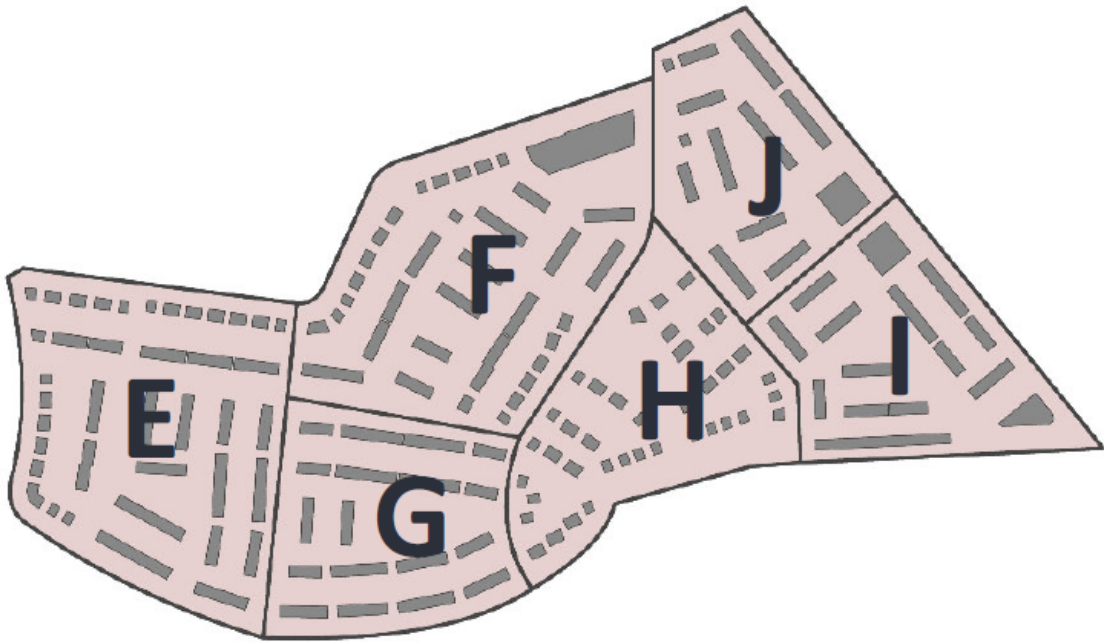
In aansluiting op het onderzoek van bureau Companen 'Regio FoodValley, Inventarisatie en probleemanalyse' (d.d. 15 oktober 2012) en de verkenningen van het gemeentelijk kernteam 'Faseren en doseren' is gekeken naar de eerstvolgende woningbouwcluster in Veller II, namelijk cluster E. Er is gekeken naar de typen woningen die gepland staan en of dit overeenkomt met de behoefte. Hieruit blijkt dat er meer - goedkopere - woningen in plaats van kavels voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd moeten worden evenals een intensievere verkaveling voor de halfvrijstaande woningen, omdat er minder behoefte is aan grote kavels.

Het geldende bestemmingsplan biedt voor cluster E onvoldoende mogelijkheden om te kunnen reageren op ontwikkelingen vanuit de markt.

Hoofdstuk 2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

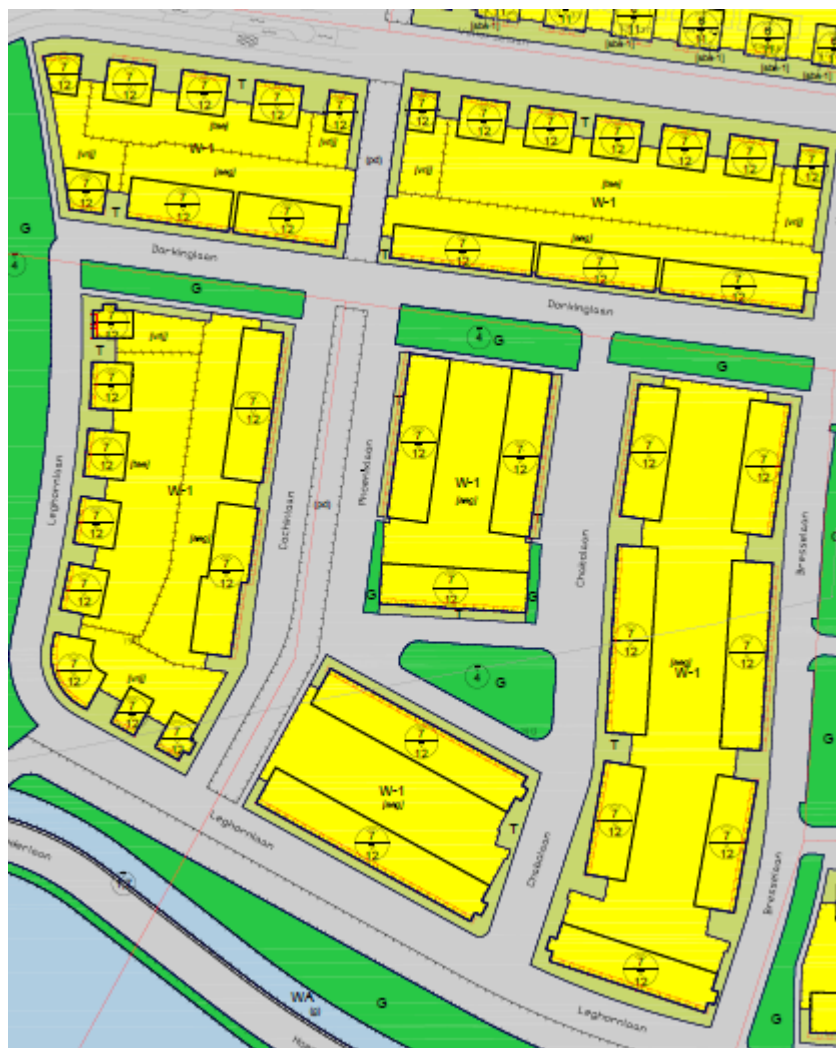
Cluster E ligt in de wijk Veller II in Barneveld. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Vellerselaan. Aan de oostzijde vormt de Bresselaan de grens van het plangebied. De grens aan de zuid- en westzijde wordt gevormd door de beekzone van de Barneveldse Beek. De onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijk Veller weer.



Afbeelding Plangebied

2.2 Geldende bestemmingen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan De Burgt-Veller e.o. (vastgesteld d.d. 26 maart 2013) en heeft de bestemmingen 'Wonen-1', met de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd', 'Tuin', 'Verkeer', met de aanduiding 'pad' en 'Groen'.



Afbeelding Geldend bestemmingsplan

De herverkaveling is binnen deze bestemming(en) niet mogelijk. In het bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen die uitvoering van voorliggend plan mogelijk maken, bijvoorbeeld door wijziging of afwijken met een omgevingsvergunning. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Visie herverkaveling

De wegen- en waterstructuur zoals ontworpen voor Veller II wordt in stand gelaten. Een belangrijke reden hiervoor is dat het bouwrijp maken van cluster E nagenoeg is afgerond. De wegen- en waterstructuur is feitelijk al in het gebied aanwezig. Daarnaast sluit de wegen- en waterstructuur aan op Veller I en de overige clusters in Veller II.

De herverkaveling wordt gezocht binnen de structuur van cluster E. De mate waarin herkaveling kan plaatsvinden wordt met name bepaald door de ruimte voor de extra parkeerplaatsen, die nodig zijn bij een toename van woningen. Deze parkeerplaatsen zijn niet alleen te vinden in het openbaar gebied. Het openbaar gebied zal op enkele plekken worden vergroot, zodat de openbare ruimte minder onder druk komt te staan. Het is van belang dat het openbaar gebied een kwalitatieve uitstraling behoudt.

Daarnaast is bij de herverkaveling gekeken naar zaken als de groenstructuur, verlichting, speelplaatsen en containeropstelplaatsen.

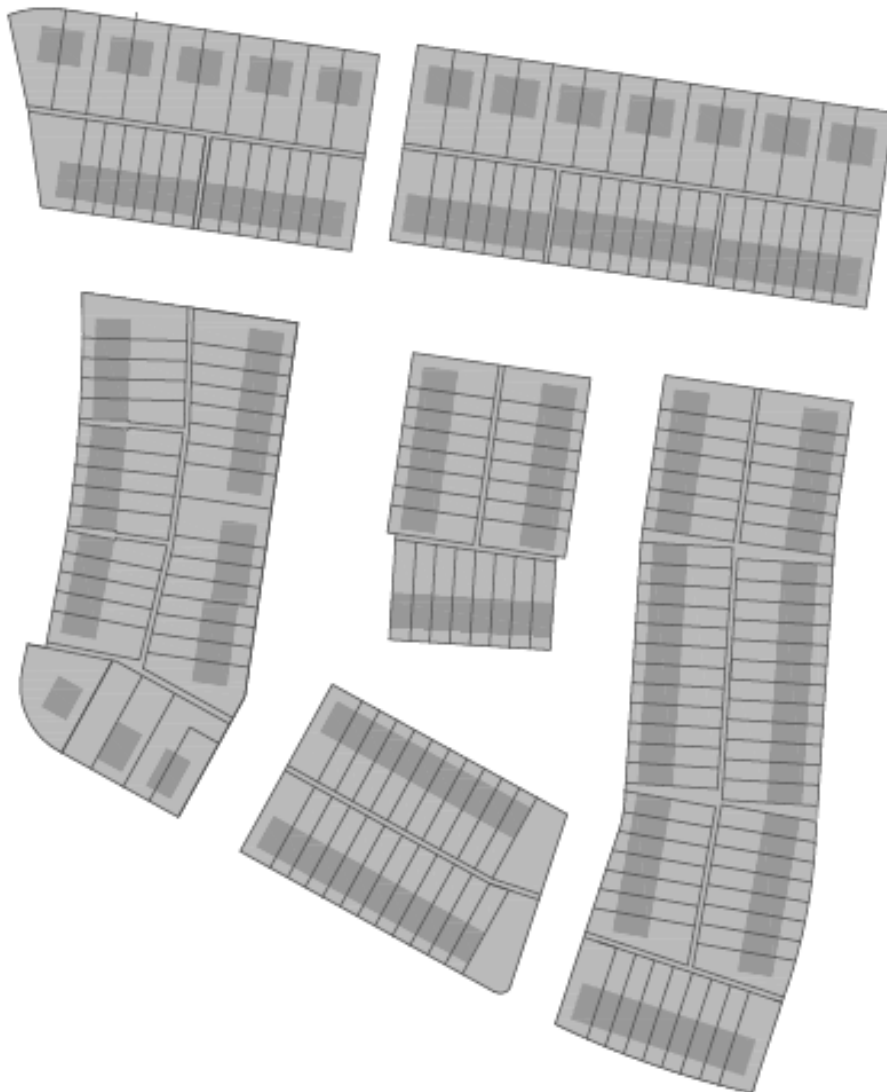
Bij het herverkavelen is onderzocht op welke locaties in cluster E het mogelijk is om te verdichten. Niet alle locaties lenen zich hiervoor.

Per locatie wordt aangegeven welke de wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het bestaande inrichtingsplan en daarmee het geldende bestemmingsplan.

Veller II Cluster E



Afbeelding Inrichtingsplan (oud)



Afbeelding inrichtingsplan (nieuw)

Vellerselaan

Er waren 4 vrijstaande en 16 halfvrijstaande woningen mogelijk. Na de herverkaveling zijn er 24 halfvrijstaande woningen mogelijk. Dit is bereikt door de beukmaat van de halfvrijstaande woningen te verkleinen van zeven naar zes meter. Omdat de Vellerselaan één van de belangrijkste toegangswegen is, speelt beeldkwaliteit een belangrijke rol. Het beeld dat al bij het ontwerpen van Veller I is bedacht voor de Vellerselaan kan bij de voorgestelde wijziging in stand worden gelaten.

Dorkinglaan

Een vrijstaande woning is ingeruild voor rijwoningen. Aan deze straat stonden 1 vrijstaande woning en 27 rijwoningen. Dit zijn nu 36 rijwoningen.

Leghornlaan

Hier stond 1 vrijstaande woning en 8 halfvrijstaande woningen. Dit zijn 15 rijwoningen geworden.

Ook stonden aan de Leghornlaan een rij van 12 en een rij van 8 woningen. Dit zijn 13 woningen en 9 woningen geworden.

Phoenixlaan

Een rij van 6 woningen is gewijzigd in een rij van 8 woningen.

Chabolaan

Een rij van 6 woningen is gewijzigd in een rij van 8 woningen. Een rij van 10 woningen is gewijzigd in 12 woningen. En een rij van 6 woningen is gewijzigd in 7 woningen.

Bresselaan

Een rij van 10 woningen is gewijzigd in 12 woningen. En een rij van 7 woningen is gewijzigd in 8 woningen.

Conclusie

De herverkaveling betekent een toename van 30 woningen. Dit betreffen met name rijwoningen. Het aantal halfvrijstaande woningen blijft ten gevolge van het herverkavelen gelijk. In cluster E kunnen 205 woningen worden gerealiseerd.

3.2 Woningbouwprogramma

Cluster E is de tweede cluster van Veller II die in uitvoering wordt gebracht. De oorspronkelijke verkaveling kent 175 woningen, bestaande uit een mix van sociale huur- en koopwoningen, vrije sector huur en vrije sector koopwoningen.

De (koop)woningensector staat al enige tijd onder druk. In de gemeente Barneveld is die druk uiteraard ook te voelen. Zeker in het goedkopere segment is in positieve zin een onderscheid te herkennen.

De huidige markt laat zien dat de belangstelling voor rijwoningen tussen € 170.000,-- en € 200.000,-- groot is. Ook voor huishoudens die scheef wonen en in feite uit de huursector moeten verdwijnen en voor degenen die niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen, is dit segment interessant.

In 2012 is dit in de notitie 'Beleidsinstrumenten voor betaalbaar wonen in de gemeente Barneveld' ook onderkend door het aandeel duur te verlagen ten faveure van meer middensegment (€ 170.000,-- - € 250.000,--) en meer vrije sector huur.

In de 2^e Rapportage Faseren en doseren, op 28 mei aan de orde geweest in de gemeenteraad, wordt geconstateerd dat voormelde ruimte er nog is.

De huidige (koop)woningensector is de aanleiding geweest om cluster E goed tegen het licht te houden. Het resultaat is een optimalisering van het aanbod voor de huidige woningmarkt.

Op één locatie worden halfvrijstaande woningen ingewisseld voor rijwoningen. Het aantal halfvrijstaande woningen blijft echter gelijk door te kiezen voor een kleinere beukmaat. Hierdoor zullen de prijzen beter gaan aansluiten op de mogelijkheden tot doorstroming. Het aantal kavels voor vrijstaande woningen daalt van 9 tot 3 stuks, ten gunste van halfvrijstaande en rijwoningen. Een geringe vermindering van de dure vrijsectorwoning is voor een periode van 1 à 1 ½ jaar te rechtvaardigen gelet op de voorraad die nog in Veller I aanwezig is. Ondanks intensieve inspanningen is er in de clusters D en C nog een wezenlijk aantal kavels te koop, zowel bij de gemeente als Veller b.v.

Het totaal aantal woningen komt door de aanpassingen op 205. De toename zit met name bij de rijwoningen in de vrije sector tot circa € 200.000,-- en enkele vrije sector huurwoningen.

Cluster E blijft zodoende een gedifferentieerd aanbod bieden in alle prijsklassen met de nadruk op woningen voor onder de 2 ton. De woningen zullen gefaseerd op de markt worden gebracht.

3.3 Beeldkwaliteit

Als onderdeel van het bestemmingsplan Veller II is het 'Beeldkwaliteitsplan Veller II, Barneveld' (zie bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan) door de gemeenteraad vastgesteld op 20 december 2011. De uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan zijn ook van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

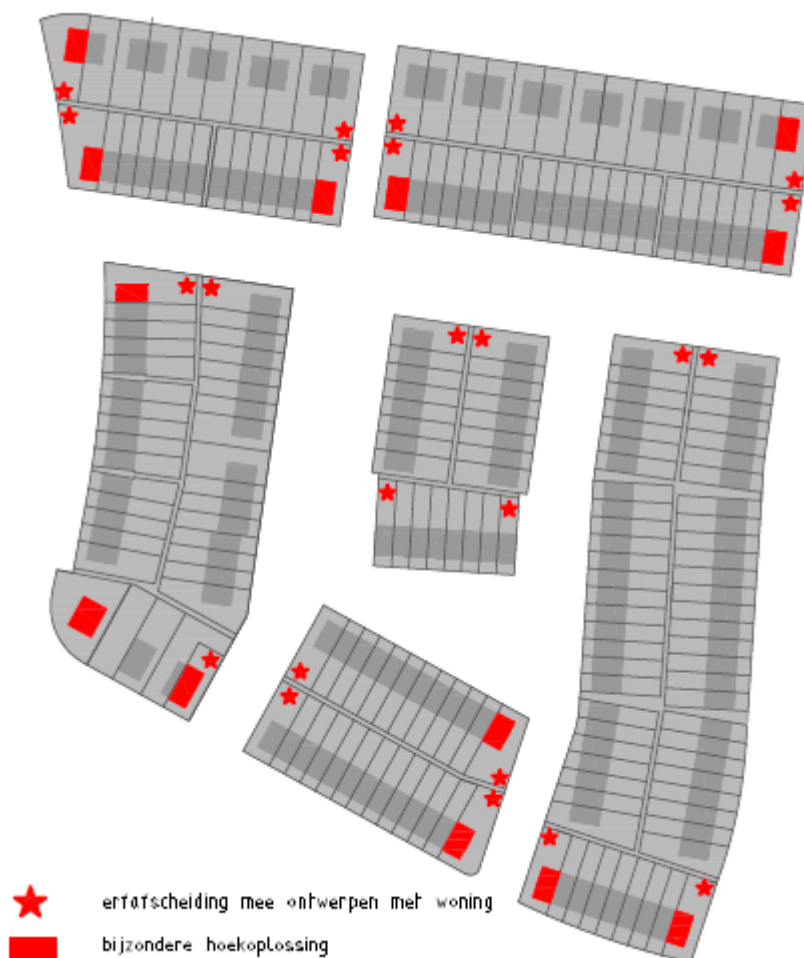
Over cluster E is het volgende opgemerkt:

Cluster E ligt tussen de beide ontsluitingswegen en is daarom van groot belang voor de uitstraling van de wijk Veller naar buiten toe. Het beoogde beeld van Veller als moderne woonwijk dient in het bijzonder in cluster E tot uiting komen. Eigentijdse architectuur en frisse kleuren zetten de toon. Deze cluster biedt ruimte aan zowel rijwoningen in diverse categorieën als vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Met name de zuidwestelijke hoek verdient in architectonisch opzicht bijzondere aandacht. Deze fungeert als één van de hoekstenen van de wijk. Een variatie in kleur en architectuur ondersteunt het moderne en frisse karakter van de cluster. Dit gevarieerde beeld kan bereikt worden door het inzetten van meerdere architecten. De op de vrije kavels te bouwen woningen zullen zich qua architectuur moeten voegen in het streefbeeld.

- Gevels: fris kleurenspeel
- Kappen: grijs (1 kleur voor gehele cluster)
- Nokrichting: dwars en parallel
- Meerdere architecten

Doordat er meer rijwoningen komen, maar ook door vraag vanuit de markt, zal er meer aandacht moeten zijn voor de diversiteit en differentiatie bij de rijwoningen. Voor cluster E zullen daarom vijf architecten worden uitgenodigd, die in nauw overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke disciplines tot een ontwerp van alle woningen zullen komen.

In aanvulling op het beeldkwaliteitsplan is de onderstaande tekening opgesteld.



Hoofdstuk 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijk

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 één van de 13 nationale belangen relevant, te weten: "Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13)". Bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Daarmee is een zorgvuldige afweging van belangen en transparante besluitvorming geborgd.

Nationaal Waterplan

Eind 2009 is de structuurvisie Nationaal Waterplan (NW) in werking getreden. Het NW is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundige beleid. Het NW zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort, zoals het uitgaan van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Nieuw is dat het NW tevens een structuurvisie is voor de ruimtelijke aspecten. Ook wordt meer nadruk gelegd op een gebiedsgerichte en een klimaatbestendige aanpak.

Met het NW wil het Rijk antwoorden formuleren op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Dit om ervoor te zorgen dat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvend waterland genieten. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Daarnaast levert water een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om dit te bereiken moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grotere opgaven op het terrein van onder andere verstedelijking. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven en kenmerken in dat gebied.

Doorwerking in plangebied

In paragraaf 5.14 Water wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met waterhuishoudkundige eisen.

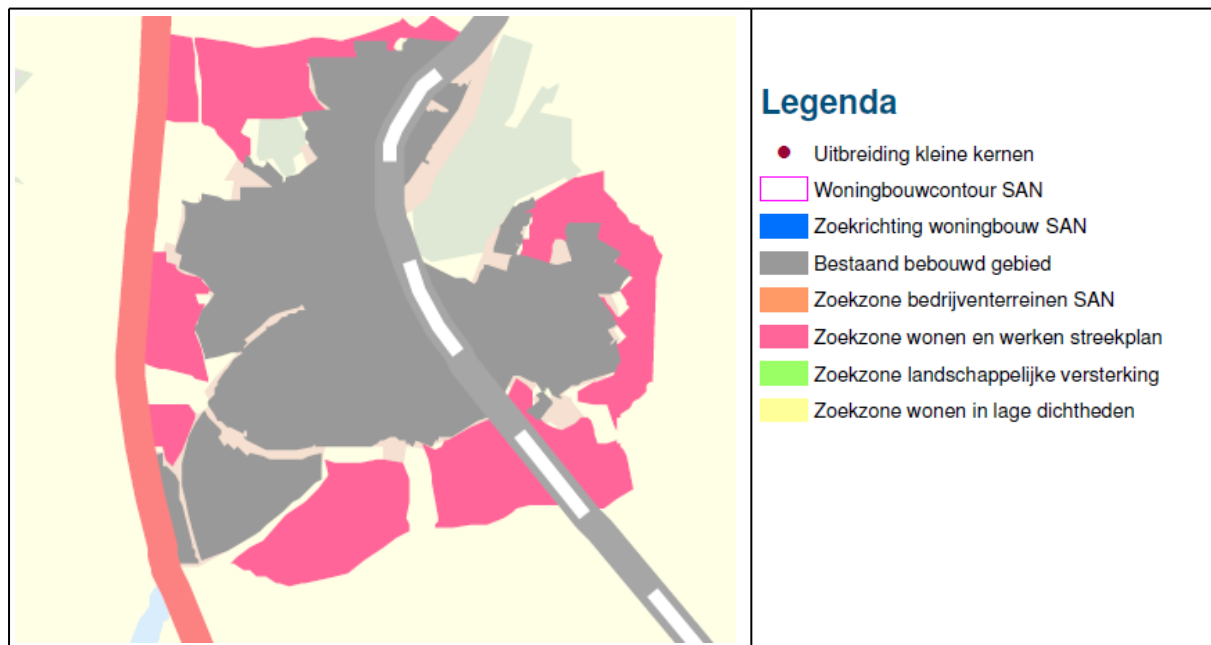
4.2 Provincie

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 Spoorwet ruimtelijke ordening (Wro).

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de verordening aangeduid als 'zoekzone wonen en werken streekplan'. In de verordening is aangegeven dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen onder andere is toegestaan binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 12 december 2006).



Afbeelding Zoekzone

Doorwerking in plangebied

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Ruimtelijke verordening Gelderland.

Structuurvisie Gelderland (voormalig streekplan)

Provinciale staten hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. Het streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten

worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

Hieronder volgt een samenvatting van de relevante passages uit het streekplan:

Rood raamwerk

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

Om krachtige en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten 'bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en het 'organiseren in stedelijke netwerken'. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- behoud/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleem cumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Stedelijke uitbreidingen dienen qua milieu te passen bij of aan te sluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied.

Wonen

Het woonbeleid van de provincie wordt in het Kwalitatief Woonprogramma beschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. In het streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod van woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners;
- voor het kwalitatief woonprogramma is uitgangspunt dat in de periode 2000 tot 2015 in totaal ca. 120.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd.

Sociaal-culturele functies

De sociaal-culturele infrastructuur is een bepalende factor voor de kwaliteit van de samenleving. De gemeenten bepalen in ruimtelijke plannen waar ruimte moet komen voor de verschillende fysieke voorzieningen en reserveren in deze plannen minimaal 3% van het oppervlak voor speelruimte.

Doorwerking in plangebied

De ontwikkeling van het plangebied is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Gelderland.

4.3 Gemeente

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.

In de structuurvisie is aangegeven dat naast de verdichting van bestaand stedelijk gebied en de invulling van herstructureringslocaties de komende jaren ook een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied nodig zijn. Een belangrijk deel van deze uitbreidingsgebieden liggen in het zuidelijk deel van Barneveld en zijn op provinciaal niveau aangewezen als zoekzone voor verstedelijking. Eén van de uitbreidingsgebieden is Veller.

Doorwerking in plangebied

Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022.

Hoofdstuk 5 RANDVOORWAARDEN

De voorgenomen ontwikkeling betreft een wijziging van de bouwmogelijkheden op het reeds vastgestelde bestemmingsplan Veller II. Voor het bestemmingsplan Veller II zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid aan te tonen. Het bouwrijp maken van Veller II is ondertussen grotendeels uitgevoerd.

De relevante onderzoeken worden in dit hoofdstuk beschreven. Daarnaast is specifiek voor de herverkaveling een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke ook in dit hoofdstuk wordt beschreven.

5.1 Bodem

In het kader van een herziening van het bestemmingsplan Veller II dient te worden 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.

Binnen het oorspronkelijke plangebied zijn alle percelen destijds onderzocht volgens de verkennende bodemonderzoeksnorm NEN 5740. De onderzoeksresultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken boden in relatie met het bekende gebruik van de percelen in de afgelopen jaren voldoende waarborgen voor een juiste beoordeling van de bodemkwaliteit.

Thans vindt beoordeling van bodemkwaliteit plaats op basis van een vastgestelde bodemkwaliteitskaart (BKK) en bodembeheerplan (BBP). Met dit instrumentarium is de bodemkwaliteit binnen de herziening met een bepaalde statistische zekerheid bekend en zijn er geen risico's te verwachten voor de beoogde bestemming en het gebruik. Dat houdt in dat actualisatie van de bodemkwaliteit op basis van uit te voeren bodemonderzoeken volgens eerder genoemde norm niet meer noodzakelijk is.

5.2 Cultuurhistorie

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.

In mei 2004 is door middel van een bureauonderzoek de archeologische verwachting voor het plangebied vastgesteld. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat op grond van de landschappelijke constellatie, historische kaarten en bekende archeologische waarden in de omgeving van het plangebied de kans op de aanwezigheid van bewoningsresten middelhoog tot (zeer) hoog is.

Inventariserend veldonderzoek

Gegevens die sinds het uitvoeren van het bureauonderzoek uit 2004 beschikbaar zijn gekomen hebben geleid tot het naar beneden bijstellen van de archeologische verwachting voor deelgebieden die in een eerder stadium worden ontwikkeld. Ter toetsing van de archeologische verwachting voor het gebied Veller II is een inventariserend veldonderzoek (ADC Archeoprojecten, Barneveld, De Veller 2, rapport 1218, maart 2008) uitgevoerd. Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de archeologische verwachting voor het plangebied, cluster E, naar beneden moet worden bijgesteld naar een lage verwachting (zie bijlage 2 Archeologie). Er worden geen aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan.

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. Er is geen sprake van historische (steden)bouwkundige waarden.

5.2.3 Historisch-geografischewaarden

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. In dit plangebied is geen sprake van historisch-geografische waarden.

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 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden.

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.

Adviesbureau Tauw heeft in 2007 een natuurtoets (Tauw, Natuurtoets, vleermuizen- en uilenonderzoek Veller 2 te Barneveld, 14 mei 2007) (zie bijlage 3 Natuurtoets) uitgevoerd voor Veller II. Sinds 2007 is natuurwet- en regelgeving op een aantal vlakken gewijzigd. Tauw heeft de natuurtoets geactualiseerd en aangevuld met veldwerk (Tauw, Aanvulling natuurtoets Veller II Barneveld, 20 januari 2011) (zie bijlage 4 Aanvulling natuurtoets).

Er is onderzoek gedaan naar de consequenties van natuurwetgeving voor het nieuwbouwproject Veller II.

Uit de natuurtoets worden de volgende conclusies getrokken:

- Door het bouwen van de woonwijk Veller II wordt het foerageergebied van de Laatvlieger, Rosse Vleermuis en Gewone Dwergvleermuis aangetast. Omdat voldoende alternatief aanwezig is en dat na voltooiing van de woonwijk het ten delen weer geschikt wordt voor deze soorten is dit geen overtreding van de Flora- en faunawet.
- Het territorium van de aanwezige Steenuil verdwijnt door de ontwikkeling en dient gecompenseerd te worden. In 2007 is reeds een compensatieplan opgesteld en is in 2010 tot uitvoering gebracht (Tauw, Compensatieplan Steenuilen Barneveld, 22 september 2010) (zie bijlage 5 Compensatieplan Steenuilen).
- De twee locaties waar huismussen zijn aangetroffen verdwijnen door de ontwikkeling. Door voorafgaand aan de bouw deze twee locaties in de directe omgeving te compenseren wordt een overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Deze compenserende maatregelen dienen in een compensatieplan vastgelegd te worden door een ter zake deskundige. De werkzaamheden dienen onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd. In 2011 is een compensatieplan opgesteld (Tauw, Compensatieplan huismussen, Veller II te Barneveld, 26 april 2011) (zie bijlage 6 Compensatieplan Huismussen).
- De werkzaamheden dienen voor het broedseizoen van start te zijn gegaan. De zorgplicht zoals genoemd in de Flora- en faunawet blijft van kracht.
- In het natuuronderzoek uit 2007 werd het plangebied geschikt geacht voor de Steenmarter. Tijdens het veldbezoek in 2010 zijn de locaties wederom onderzocht op het voorkomen van de Steenmarter. Hieruit bleek dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van de Steenmarter zeer onwaarschijnlijk is.

Op 4 juli 2007 is een aanvraag voor ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet

ingediend. Op 16 augustus 2011 is door de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie de ontheffing verleend. De ontheffing heeft betrekking op de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van de steenmarter en de steenuil (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Toekenning ontheffing Ruimtelijke ingrepen, 16 augustus 2011) (zie bijlage 7 Ontheffing Flora- en faunawet).

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). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de EHS is geregeld in het Streekplan Gelderland 2005. De begrenzing van de EHS is op 1 juli 2009 door Provinciale Staten gewijzigd.

Ten zuiden van het plangebied ligt een EHS - verwevingsgebied.

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.

Voor het bestemmingsplan Veller II is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het gehele gebied van Veller II geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Er ligt een spoorlijn ten oosten van het plangebied. Deze spoorlijn is echter geen risicobron meer.

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. 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 tot een wettelijk maximum ontheffing worden verleend.

In het kader van het bestemmingsplan Veller II is een akoestisch onderzoek uitgevoerd en zijn hogere waarden verleend. Door de herverkaveling is het echter nodig om een nieuw akoestisch onderzoek uit te voeren, omdat er meer woningen worden gerealiseerd.

Uit het akoestisch onderzoek (SPA, Veller II, cluster E, Barneveld, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 30 mei 2013) (zie bijlage 8 Geluid) blijkt dat de nieuwe woningen in de geluidzone van de bestaande (of geprojecteerde) wegen Lunterseweg, Vellerselaan en Hoenderlaan liggen.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Lunterseweg en de Hoenderlaan, bij alle nieuwe woningen lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde;
- de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Vellerselaan, bij de nieuwe eerstelijns woningen, hoger kan zijn dan de voorkeurswaarde, maar in alle gevallen ruim lager zal zijn dan de ten hoogst

toelaatbare geluidbelasting. Deze weg wordt met geluidarm asfalt uitgevoerd. Door de gemeente is aangegeven dat verdere maatregelen langs deze weg op basis van stedenbouwkundige redenen niet gewenst zijn. Om de woningen te kunnen realiseren moet de gemeente hogere waarden vaststellen en vastleggen in het kadaster.

Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbesluit voor de hogere waarden ter inzage gelegd. Vervolgens is het besluit hogere waarden vastgesteld.

5.6 Geur

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt dat het oprichten of veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting niet is toegestaan, behoudens omgevingsvergunning. Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft een limitatieve opsomming van die categorieën inrichtingen en van vergunningplichtige inrichtingen. Veehouderijen zijn opgenomen in bijlage 1, categorie 8, onder sub a van dat besluit.

Het bevoegd gezag betreft bij de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning de gevolgen voor het milieu die de inrichting kan veroorzaken. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Deze wet geeft bindende aanwijzingen aan het bevoegd gezag met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Slechts in de gevallen waarin de wet dat bepaalt, kan een vergunning worden geweigerd vanwege de nadelige gevolgen van geuremissie vanuit de veehouderij. Daarmee bevat de Wet geurhinder en veehouderij een landsdekkend exclusief beoordelingskader dat, voor zover het de gevolgen van geuremissie vanuit dierenverblijven betreft, in de plaats treedt van de toetsing die anders bij vergunningverlening op grond van de Wabo zou moeten worden uitgevoerd.

Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt de waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is de waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht beleid vast te stellen door middel van een geurverordening. De standaardnormen zoals opgenomen in de wet mogen binnen een bandbreedte naar boven en beneden worden bijgesteld. Op 7 oktober 2008 heeft de raad de Geurverordening vastgesteld. Deze verordening trad in werking op 18 oktober 2008. Buiten de gebieden die zijn genoemd in de Geurverordening gelden de standaardnormen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

In de omgeving van het plangebied liggen agrarische bedrijven. In het kader van Veller II is een onderzoek uitgevoerd naar de relevante geurcontouren van agrarische bedrijven. Binnen Veller II zijn door aankoop geen agrarische bedrijven meer aanwezig. De gebouwen zijn gesloopt en de milieuvergunningen ingetrokken. Ook in de omgeving heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.7 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.

5.8 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.

Uit het onderzoek (Schoonderbeek en Partners BV, Gemeente Barneveld, Luchtonderzoek, Veller I+II, 28 november 2008) blijkt dat in 2008 (dat was de huidige situatie vòòr planrealisatie) wordt voldaan aan alle grenswaarden en plandrempelwaarden luchtkwaliteit. Ook na planrealisatie wordt ter plaatse van en ten gevolge van het plangebied in alle onderzochte peiljaren voldaan aan de grenswaarden en plandrempelwaarden luchtkwaliteit. De bijdrage aan de luchtkwaliteit door het plan is beperkt en niet relevant. De achtergrondconcentraties 'dalen harder' dan de plannen bijdragen. Hierdoor nemen de concentraties NO₂ en PM₁₀ af ondanks uitvoering van de plannen (zie bijlage 9 Luchtkwaliteit). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.9 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 en blijft wat betreft de oppervlakte en het aantal woningen ver onder de drempelwaarden zoals genoemd in de lijst onderdeel D 11.2. Veller II, cluster E, is geen project dat vanwege aard, omvang of ligging een aanzienlijk milieueffect zal hebben.

5.10 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, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

In of nabij het plangebied (cluster E) liggen geen bedrijven. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.11 Natuur en landschap

In het plangebied was de bestaande verkaveling uitgangspunt voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk. In het Speelruimte beleidsplan uit 2009 zijn normen aangegeven voor speelplekken voor diverse leeftijdscategorieën. Bij het ontwerp van de wijk Veller is rekening gehouden met deze normen.

Bij de herverkaveling zijn de ligging en omvang van de speelplaatsen gehandhaafd. Vanwege de toename van het aantal woningen is op enkele locaties waar gedacht was aan langs parkeren, nu gekozen voor haaks parkeren. De extra ruimte hiervoor ontstond door de herverkaveling. Tevens zijn de parkeerkofters, daar waar verschuivingen plaatsvinden, uniform gemaakt wat betreft aantal vakken en het bomenstramien. Zo ontstaat een rustig straatbeeld en een duidelijke groenstructuur.

Binnen de groenstructuren is geprobeerd de boomvakken met onderbeplanting - per eenheid - zo groot mogelijk te houden. Aan de koppen van de haakse parkeerstroken, worden bomen aangeplant in brede hagen. Beide uitwerkingen leveren goede groeiplaatsen op voor bomen en garanderen tot op lange termijn een duurzame en beleefbare boomstructuur.

5.12 Veiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is 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 uitgeschreven.

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.

Situatie

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.

Conclusie

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

5.13 Verkeer

Voor het parkeren is het uitgangspunt dat alle woningen met een garage een parkeerplaats op eigen terrein krijgen. Hiertoe dient voor de garage een oprit te worden gerealiseerd met een lengte van minimaal 5,50 meter en met een breedte van minimaal 2,50 meter. Alle vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen worden in principe voorzien van een garage. Hoekwoningen worden voorzien van een garage indien dat fysiek mogelijk en ruimtelijke visueel aanvaardbaar is. Parkeren in de voortuin, uitgezonderd op een oprit, is niet wenselijk vanwege verstening van de ruimte en een onaanvaardbare verarming van het straatbeeld.

Voor woningen waarbij parkeren op eigen terrein niet mogelijk is of toegestaan wordt, dient de volledige parkeervraag in de openbare ruimte te worden opgelost. Hiervoor worden parkeervoorzieningen in de openbare ruimte gerealiseerd op een zodanige wijze dat het parkeeraanbod in elke straat zo nauwkeurig mogelijk aansluit bij de parkeervraag in diezelfde straat. Door de herverkaveling neemt het aantal woningen toe en daarmee ook de parkeervraag. Rekening houdend met de meest actuele parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317, oktober 2012) is in het nieuwe inrichtingsplan voldoende ruimte geboden om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

5.14 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

Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft aan dat water een erfgoed is, dat moet worden beschermd. De KRW geeft het kader voor de bescherming van oppervlaktewater en grondwater. Aquatische ecosystemen en daarvan afhankelijke gebieden dienen voor verdere achteruitgang te worden behoeft. De waterkwaliteit dient verbeterd te worden door emissies van schadelijke stoffen terug te dringen. Het duurzaam gebruik van water bevordert op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen.

Nationaal Waterplan 2009

Eind 2009 is het Nationaal Waterplan (NW) in werking getreden. Het NW is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Het zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort, zoals het uitgaan van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. Nieuw is dat het NW tevens een structuurvisie is voor de ruimtelijke aspecten. Ook wordt meer nadruk gelegd op een gebiedsgerichte en een klimaatbestendige aanpak.

Met het NW wil het Rijk antwoorden formuleren op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Dit om ervoor te zorgen dat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvend waterland genieten. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Daarnaast levert water een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om dit te bereiken moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grotere opgaven op het terrein van onder andere verstedelijking. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven en kenmerken in dat gebied.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan zet het vorige beleid van het derde Waterhuishoudingplan (WHP3) voort. In het Waterplan staat beschreven hoe de provincie Gelderland wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten.

Het plan geeft richtingen aan voor de bescherming, instandhouding en verbetering van de waterhuishouding voor alle maatschappelijke functies zoals landbouw, natuur en stedelijk gebied. De hoofddoelstelling is dat het water in 2027 volledig op orde moet zijn voor de maatschappelijke functies. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren.

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.

Toekomstige situatie

Voor de gehele waterhuishouding binnen het plangebied is een waterstructuurplan opgesteld in samenwerking met Waterschap Vallei & Eem (DHV B.V., Waterstructuurplan Veller II Barneveld, juli

2010). (zie bijlage 10 Water). Hierin wordt omschreven hoe omgegaan dient te worden met het afvalwater, regenwater en het grondwater. De waterberging wordt binnen het plangebied geborgen middels de wadi's in combinatie met de bergingszone aan de zuid- en westzijde van het plangebied, deze bergingszone is inmiddels gerealiseerd. Door middel van ophoging en drainage wordt voldaan aan de ontwateringsnormen.

De herverkaveling binnen het plangebied heeft geen invloed op de waterhuishouding omdat de locaties voor waterberging niet geraakt worden.

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

Onder bevoegd gezag verstaan wij 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 ter uitbreiding van tuinen.

Bestemming 'Tuin'

De bestemming 'Tuin' is gelegen bij andere bestemmingen zoals 'Wonen-1'. 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.

Wanneer de aanduiding 'pad' is aangegeven, is de grond alleen voor pad bestemd. Hiermee wordt voorkomen dat auto's gebruik kunnen maken van het pad. Dit is van belang als het fiets- of voetpad twee wijken verbindt.

Bestemming 'Wonen-1'

De bestemming 'Wonen-1' wordt opgenomen voor het woonperceel (met eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen). Het gedeelte van het perceel tussen de woning en de weg krijgt de bestemming 'Tuin'.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, overkappingen en overige bijgebouwen is een regeling opgenomen waarbij de omvang van het bouwwerk is gekoppeld aan de omvang van het perceel. De oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen wordt berekend per bouwperceel. In principe mag de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen niet meer bedragen dan 20% van het bouwperceel. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bebouwingspercentage en toestaan dat de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen maximaal 30% bedraagt. Voor de goede orde: de bepaling waarin de maximale oppervlakte van bijgebouwen / aan- en uitbouwen is genoemd, geldt onverminderd.

De totale oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen. De totale oppervlakte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan de helft van de oppervlakte van het bouwvlak bedragen.

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 gebruiksbepalings in een apart artikel.

Bij dit bestemmingsplan is deels een globalere bestemmingsregeling opgenomen, om te kunnen inspelen op gewenste (kleine) veranderingen. Hierbij is gekeken naar de (half)vrijstaande woningen. De regeling voor rijwoningen is niet gewijzigd.

Bij de bouwwijze 'twee-aaneen' is één groot bouwvlak opgenomen in plaats van meerdere kleine bouwvlakken. In dit bouwvlak is door middel van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven hoeveel woningen er in het bouwvlak gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast is in de regels opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt en dat aan- en uitbouwen en overige bijgebouwen op minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd.

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 bestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

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 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.

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.

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

Het bestemmingsplan biedt diverse nieuwe bouwmogelijkheden zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Dit betekent dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan moet vaststellen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie (inzake bouw- en woonrijpmaken, nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte etc.) anderszins is verzekerd. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd middels een gesloten anterieure overeenkomst met de koper van de gemeentelijke gronden. De gemeente stelt daarom geen exploitatieplan vast.

De kosten met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de bouwrijpe kavels en is daarmee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is 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).

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.

Vooroverleg is bij dit bestemmingplan niet nodig. De gemeenteraad heeft immers voor de ontwikkeling van de wijk Veller II op 20 december 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. De diverse instanties hebben in het kader van dat bestemmingsplan gereageerd. Daarnaast betreft het een bestemmingsplan van lokale aard, waarbij geen nieuwe aspecten een rol spelen (ten opzichte van het reeds vastgestelde bestemmingsplan). De uitgangspunten en de hoofdstructuur van het bestemmingsplan zijn niet gewijzigd. Het enige dat verandert is dat er meer en goedkopere woningen worden mogelijk gemaakt. Gelet hierop kan ook worden afgezien van het houden van een inspraakprocedure.

8.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 juni tot en met 25 juli 2013 ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.