

Nr 3531

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, nr 3531;

overwegende dat het wenselijk is om door de vaststelling van een bestemmingsplan aan de noordzijde van de kern Barneveld de ontwikkeling van een volgend gedeelte van de nieuwe woonwijk "Bloemendal" met ongeveer 246 woningen en (maatschappelijke) voorzieningen planologisch mogelijk te maken;

dat het wenselijk is dat daartoe een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld en dat deze in de zin van artikel 12a van de Woningwet wordt vastgesteld als beleidsregel;

dat de ontwikkeling niet past binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (2013), "Bloemendal I" (2020), "Barneveld-Noordwest" (2017) respectievelijk "Wethouder Rebellaan II" (2017);

dat daartoe is ontworpen het bestemmingsplan "Bloemendaal IIB" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0203.1765-0002.GML met de bijbehorende bestanden;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke ontleend is aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) met datum 2023-12-08;

dat in de toelichting voorts verslag wordt gedaan van het overleg dat is gevoerd op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt door publicatie in het Gemeenteblad van 21 december 2023, nr. 549674, de Barneveldse Krant en Barneveld huis-aan-huis van 21 december 2023 en op elektronische wijze;

dat het ontwerp-beeldkwaliteitsplan van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 voor eenieder ter inzage heeft gelegen en dat over het ontwerp geen zienswijzen naar voren zijn gebracht;

dat over het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, twee zienswijzen naar voren zijn gebracht. De samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staan in de "Nota Zienswijzen bestemmingsplan Bloemendal IIB" welke is bijgevoegd bij het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

dat kan worden ingestemd met hetgeen het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijzen hebben aangevoerd;

dat tijdens de planprocedure is gebleken dat er aanleiding bestaat om ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen, welke zijn vermeld in bijlage 2 bij het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

dat de raad op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;

dat de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening zich hier voordoen;

dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op dit besluit van toepassing is, nu er sprake is van een besluit voor de ontwikkeling of verwezenlijking van één van de in bijlage I van de Crisis- en herstelwet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten (namelijk de bouw van meer dan 11 woningen, categorie 3.1);

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Woningwet;

b e s l u i t :

1. de Nota Zienswijzen (bijlage 1) goed te keuren. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het plan, waaronder de verandering van enkele twee-onder-één-kapwoningen in vrijstaande woningen;
2. de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2) goed te keuren;
3. het bestemmingsplan “Bloemendal IIB” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1765-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan “Bloemendal IIB” geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het “Beeldkwaliteitsplan Bloemendal Fase IIB” gewijzigd vast te stellen als beleidsregel.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 september 2024.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

			Bijlage II
Staat van wijzigingen	Bestemmingsplan Bloemendal IIB		
Verbeelding			
Onderwerp	Correctie	Toelichting	
Hoogte gezondheidscentrum	De maximum bouw- en goothoogte van het gezondheidscentrum midden in het plangebied is verhoogd van 9 meter naar 13 meter.	De betrokken architect heeft aangegeven dat het gezondheidscentrum drie bouwlagen krijgt en dat bij reguliere bouw de minimale verdiepingshoogte 3,60 meter is. Met isolatie (0,6 m) en een dakrand (0,3 m) zal de hoogte van het gebouw zeker 11,70 meter bedragen. In het bouwplan zal eventueel duurzamere houtbouw worden toegepast. Dan is een verdiepingshoogte van 3,80 meter noodzakelijk en wordt de bouwhoogte 12,5 meter. Bij de maatvoering in het bestemmingsplan hanteert gemeente Barneveld echter standaard hele meters. Vandaar dat de maximum bouw- en goothoogte is vastgesteld op 13 meter.	
Schoolgebouw	De vorm en omvang van het bouwvlak is aangepast.	Er is een <i>offset</i> van 4 meter van de uitgiftegrens aangehouden. Het bouwvlak is groter geworden, maar de bouw mogelijkheden zijn beperkt door het bebouwingspercentage te maximeren tot 80%. Het nieuwe bouwvlak geeft de architect flexibiliteit bij het ontwerp van het schoolgebouw.	
Appartementengebouw	Het bouwvlak van het noordelijk gelegen appartementenblok is verkleind.	Het bouwvlak is verkleind om de bomenrij parallel aan het doorgaande fietspad mogelijk te maken.	
	De maximum bouw- en goothoogte van dit appartementengebouw zijn vergroot naar 16 meter.	De vergroting is nodig om vijf bouwlagen mogelijk te maken.	
	Toebedachte bestemmingen 'Wonen-2' respectievelijk 'Verkeer' gewijzigd in bestemming 'Groen'.	Ten behoeve van de nieuwe bomenrij.	
Twee bouwvlakken met stadswoningen aan de westzijde van het plangebied	De maximum bouw- en goothoogte met 1 meter vergroot naar 8 respectievelijk 13 meter voor de tussenwoningen en naar 13 respectievelijk 13 meter voor de hoekwoningen.	Dit is nodig vanwege de verhoogde stoep aan de voorzijde. Dit is geconstateerd bij een toets van het bouwplan door de Omgevingsdienst De Vallei.	
	Voetpaden naar voorgevel toegevoegd en voorzien van enkelbestemming 'Verkeer'.		

Supermarkt	De maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte' is vergroot naar 1.000 m ² .	Volgens de Kadernota supermarkten kern Barneveld (2024) is er in het plangebied ruimte voor een grotere supermarkt dan oorspronkelijk gedacht.	
	Functieaanduiding 'supermarkt' vergroot.	Volgens de Kadernota supermarkten kern Barneveld (2024) is er in het plangebied ruimte voor een grotere supermarkt dan oorspronkelijk gedacht.	
Inrit bij Basic Fit aan Wethouder Rebellaan	Enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen.		
Aaneengebouwde woningen Hameau (hoefijzervormig gebouw) in het zuidoosten van het plangebied	De maximum bouwhoogte van de beneden-bovenwoningen is verlaagd van 11 naar 9 meter. Voor de tussenwoningen is de bouwhoogte verlaagd van 9 naar 7 meter.		
	Gebiedsaanduiding 'Overige zone - Voorwaardelijke verplichting 3' opgenomen bij de zuidelijke beneden-bovenwoning van het hameau.	Dit is nodig om een geluidscherm te borgen.	
Twee bouwvlakken aan de westzijde van het plangebied ter hoogte van de bestaande woning aan Bloemendaallaan 78	De bouwaanduiding 'twee-aaneen' schrappen en vervangen door de bouwaanduiding 'vrijstaand'.	Naar aanleiding van zienswijze.	
	Deze bouwvlakken zijn verkleind.	Naar aanleiding van zienswijze, want nu vrijstaande woningen en geen tweekappers.	
	De vier nieuwe, vrijstaande woningen verschuiven 3 meter in westelijke richting ten opzichte van de situering in het ontwerpbestemmingplan.	Vanwege de ligging van een gasleiding.	
	Verschuiving van de grens van de enkelbestemming 'Tuin' in zuidwestelijke richting. Daarvoor in de plaats de enkelbestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - speeltoestellen'.	Naar aanleiding van zienswijze.	
Inrit bij twee oostelijke woningen	De enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' aan de voorzijde van de twee vrijstaande woningen die uitkijken op de Bloemendaallaan zijn vergroot.	Dit om de beoogde inrit zoveel mogelijk in openbaar gebied te laten vallen.	

	Vorm en ligging van inrit zijn gewijzigd. Enkelbestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' hierop aangepast.		
	Functieaanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - speeltoestellen' aangepast aan nieuwe ligging enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.		
Parkeerplaats ten zuiden van de supermarkt	De enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' aangepast.	Conform het civieltechnische ontwerp.	
Voetpad ten noorden van speelveld	Het voetpad is doorgetrokken richting Bloemendaallaan en voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer'.	Conform het civieltechnische ontwerp.	
Inrit bij drie noordelijk gelegen vrijstaande woningen aan de Bloemendaallaan	De zuidelijke woning wordt ontsloten met een inrit vanaf de Bloemendaallaan. De inrit is opgenomen op de verbeelding en voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer'.		
	Functieaanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - speeltoestellen' aangepast aan nieuwe ligging enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'.		
Inrit ten zuiden van de woning aan Bloemendaallaan 77	Inrit toegevoegd. Enkelbestemming 'Verkeer' opgenomen.		
Regels			
Onderwerp	Correctie	Toelichting	
Artikel 1.1 (Plan)	Identificatienummer geactualiseerd.	Volgende, definitieve versie van het bestemmingsplan na ontwerp.	
Artikel 1.70 [nieuw] (Winkelvloeroppervlak)	Ingelast.	De omschrijving van het begrip 'winkelvloeroppervlak' ontbrak. De nakomende begripsomschrijvingen zijn doorgenummerd.	
Artikel 3.2.1 (i) [oud] (Gemengd - bouwregels)	Geschrapt.	De maatvoeringsaanduiding 'minimum bouwhoogte' is niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.	
Artikel 3.5 (1) (Gemengd - specifieke gebruiksregels)	Het woord 'de' vervangen door het woord 'het'.	Verkeerde lidwoord gebruikt.	

Artikel 4.3 (2) [oud] (Groen - specifieke gebruiksregels)	Geschrapt.	De functieaanduiding 'groen', waarbij verharding is uitgesloten, is niet toegepast.	
Artikel 9.5 (4) (Wonen-1 - specifieke gebruiksregels)	Percentage aangepast.	Aanpassing aan het actuele woningbouwprogramma.	
Artikel 9.5 (5) (Wonen-1 - specifieke gebruiksregels)	Percentage aangepast.	Aanpassing aan het actuele woningbouwprogramma.	
Artikel 10.2.1 (e) (Wonen-2 - bouwregels)	Ingelast.	Bouwregel opgenomen om een geluidluwe gevel te borgen.	
Artikel 10.4 (3) (Wonen-2 - specifieke gebruiksregels)	Percentage aangepast.	Aanpassing aan het actuele woningbouwprogramma.	
Artikel 10.4 (4) (Wonen-2 - specifieke gebruiksregels)	Percentage aangepast.	Aanpassing aan het actuele woningbouwprogramma.	
Artikel 14.2 [oud] (Dove gevel)	Geschrapt.	Een dove gevel is niet toegepast in het plangebied.	
Artikel 16.1.3 [nieuw] (Overige zone - Voorwaardelijke verplichting 3)	Ingelast.	Voorwaardelijk verplichting opgenomen om een geluidscherm te borgen.	