

Nr 3446

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, nr 3446;

overwegende dat het wenselijk is dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de percelen Koperweg 4, 5 en 6-8 in Zwarteboek om de daar beoogde herontwikkeling van een landgoed, de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen, de realisatie van drie woningen en natuurontwikkeling 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 de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2012' en zoals nadien door het college van burgemeester en wethouders gewijzigd en in werking getreden, door de raad herzien en in werking getreden en zoals gewijzigd door een intrektingsbesluit van de raad en 'Grenscorrecties';

dat daartoe is ontworpen het bestemmingsplan 'Koperweg I' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0203.1783-0002.GML met de bijbehorende bestanden;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond die ontleend is aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) met datum 2023-04-17;

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 een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt door publicatie in het Gemeenteblad van 21 december 2023, nr. 551451, 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 een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat over het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, drie zienswijzen naar voren zijn gebracht. De samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staan in de "Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Koperweg I'" die 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, die 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;

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

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2);
3. het bestemmingsplan 'Koperweg I' met planidentificatie NL.IMRO.0203.1783-0002 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 'Koperweg I' geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan 'Groot Grevengoed' vast te stellen als beleidsregel.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 29 mei 2024.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Koperweg I

Bijlage 2

Verbeelding		
Onderwerp	Correctie	Toelichting
Aanpassing bestemmingsvlak	Het bestemmingsvlak 'Wonen' is aangepast.	Ambtshalve aanpassing. Op de locatie Koperweg 4 is het noordelijke bestemmingsvlak en op Koperweg 6-8 is het zuidwestelijke bestemmingsvlak iets vergroot zodat het beoogde bouwplan binnen de woonbestemming past.
Aanpassing bestemmingsvlak	Het bestemmingsvlak 'Wonen' is aangepast.	Ambtshalve aanpassing. Op de locatie Koperweg 5 is het bestemmingsvlak aan de oost-, zuid- en westzijde aangepast. Hierdoor ligt de woning weer geheel binnen de woonbestemming wat bij het ontwerpbestemmingsplan bij abuis niet meer het geval was. Aan de zuidzijde is het vlak verkleind om aan de oostzijde te vergroten voor het onderhoudsgebouw voor het landgoed. Hierdoor is ook het aanduidingsgebied voor het onderhoudsgebouw aangepast.
Aanpassing bestemmingsvlak	Het bestemmingsvlak 'Waarde - Archeologie 1' is aangepast.	Ambtshalve aanpassing. De bestemmingsvlakken zijn verkleind op basis van het archeologisch onderzoek en het advies hierover van de regio-archeoloog. Ter plaatse van de bouwkavels (oranje contour, 'graven nieuwbouw') en het natte schraalland (blauwe contour, 'graven natuur') is geen dubbelbestemming meer nodig.
Aanpassing bestemmingsvlak	Het bestemmingsvlak 'Waarde - Archeologie 2' is aangepast.	Ambtshalve aanpassing. De bestemmingsvlakken zijn verkleind op basis van het archeologisch onderzoek en het advies hierover van de regio-archeoloog. Ter plaatse van de bouwkavels (oranje contour, 'graven nieuwbouw') en het natte schraalland (blauwe contour, 'graven natuur') is geen dubbelbestemming meer nodig.
Aanpassing aanduiding	De aanduiding 'maximum volume (m3)' is aangepast.	Ambtshalve aanpassing. Op de locatie Koperweg 4 is op verzoek van de initiatiefnemer de woninginhoud van de grootste woning verkleind van 1.200 m3 naar 1.089 m3 en die van de twee andere woningen van 600 m3 naar 580 m3. Op de locatie Koperweg 6-8 is de woninginhoud van de noordwestelijke woning vergroot van 660 m3 naar 661 m3, van de zuidwestelijke woning van 600 m3 naar 625 m3 en van de oostelijke woning van 600 m3 naar 639 m3.
Toevoeging aanduiding	De aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is opgenomen.	Ambtshalve aanpassing. Op de locatie Koperweg 6-8 is deze aanduiding met het getal '3,25' als goothoogte voor de bijgebouwen opgenomen voor bij de drie bestemmingsvlakken 'Wonen'.
Toevoeging aanduiding	De aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen.	Ambtshalve aanpassing. Op de locatie Koperweg 6-8 is deze aanduiding met de getallen '5,25' als goothoogte en '10' als bouwhoogte voor de woning opgenomen in de bestemmingsvlakken 'Wonen' van de twee westelijke woningen. Voor de oostelijke woning is deze aanduiding met de getallen '4' als goothoogte en '10' als bouwhoogte voor de woning opgenomen.
Toevoeging aanduiding	De aanduiding 'bouwvlak' is toegevoegd.	Ambtshalve aanpassing. Op de locaties Koperweg 4 en 6-8 zijn de zes bestemmingsvlakken 'Wonen' voorzien van een bouwvlak overeenkomstig het bouwplan. Dit doet recht aan het beeldkwaliteitsplan en voorkomt dat de woningen over het gehele bestemmingsvlak gerealiseerd zouden worden.

Regels		
Onderwerp	Correctie	Toelichting
Aanpassing artikel	Artikel 3.2.1, tabel	Ambtshalve aanpassing. Na het woord 'terreinafscheidingen' is de tekst ', waaronder hagen,' toegevoegd. Daarnaast zijn de twee getallen '2' gewijzigd in '1'. Hierdoor sluit deze regel beter aan bij het beeldkwaliteitsplan.
Aanpassing artikel	Artikel 4.2, aanhef	Ambtshalve aanpassing. Na het woord 'bouwwerken' is de tekst ', geen gebouwen zijnde' toegevoegd.
Aanpassing artikel	Artikel 5.2.5, onder b.	Ambtshalve aanpassing. Na het woord 'terreinafscheidingen' is de tekst ', waaronder hagen,' toegevoegd. Daarnaast is het getal '2' gewijzigd in '1'. Hierdoor sluit deze regel beter aan bij het beeldkwaliteitsplan.
Aanpassing artikel	Artikel 13.1.1	Ambtshalve aanpassing en naar aanleiding van een zienswijze. De tekst is aangevuld met een verwijzing naar de versterkingsmaatregelen die in het kader van de Groene Ontwikkelingszone genomen moeten worden. Een lijst van deze maatregelen is als nieuwe bijlage bij de regels opgenomen.

Aanpassing bijlage	Bijlagen	Ambtshalve aanpassing. Bijlage 2 is vervangen door de tekening met daarop het beplantingsplan zoals deze is opgenomen als pagina 9 van deze bijlage 2. De bijlage als geheel is verplaatst naar de toelichting.
Toevoeging bijlage	Bijlagen	Ambtshalve aanpassing en naar aanleiding van een zienswijze. Vanwege de aanpassing van artikel 13.1.1 is een lijst met versterkingsmaatregelen als bijlage 3 opgenomen. De bijlagen 3 en 4 van het ontwerpbestemmingsplan zijn vernummerd in 4 en 5.

Toelichting

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Tekstuele aanpassing	Hoofdstuk 3	Ambtshalve aanpassing. De afkorting t.b.v. is twee keer voluit geschreven. Daarnaast is de sloopmeterberekening aangepast omdat de inhoud van de woningen op de locatie Koperweg 4 is verkleind en op de locatie Koperweg 6-8 is vergroot. Verder is de verwijzing naar de bijlage Landschapsontwerp aangepast.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 4.3.1.2	Ambtshalve aanpassing en naar aanleiding van een zienswijze. Deze paragraaf is aangevuld met betrekking tot het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 4.4.2	Ambtshalve aanpassing. De verwijzing naar de bijlage Landschapsontwerp is aangepast.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 4.4.3	Ambtshalve aanpassing. De verwijzing naar de bijlage Landschapsontwerp is aangepast.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 4.4.4	Ambtshalve aanpassing. De foutieve verwijzing naar paragraaf 6.3 is aangepast naar 5.16.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.1	Ambtshalve aanpassing. De bullets die de onderzoeken aangeven zijn gewijzigd in nummers.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.2.1	Ambtshalve aanpassing. De tekst 'Op circa 300 (...) de omgeving gedaan.' is verwijderd omdat deze tekst geen rechtstreekse betrekking op het plangebied heeft.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.3.1.1	Ambtshalve aanpassing. De tekst '(circa 5.000 meter)' is verwijderd omdat deze afstand niet overeenkomt met de twee eerder genoemde afstanden.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.3.1.2	Ambtshalve aanpassing. De bullets die de onderzoeken aangeven zijn gewijzigd in nummers. Daarnaast is de tekst 'Zoals ook in (...) locaties 1 en 2' verwijderd omdat deze tekst dubbelop is met de tekst in de daaropvolgende alinea. Verder is de tekst van deze paragraaf aangevuld omdat Gedeputeerde Staten een definitieve ontheffing van de Wet natuurbescherming hebben verleend.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.11	Ambtshalve aanpassing. De zin 'Liander heeft (...) te worden' is verwijderd.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.12	Ambtshalve aanpassing. Deze paragraaf is aangevuld met betrekking tot de beschrijving van natuur en landschap.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.14	Ambtshalve aanpassing. Deze paragraaf is aangevuld met betrekking tot het aspect veiligheid.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.15	Ambtshalve aanpassing. Deze paragraaf is aangevuld met betrekking tot het aspect parkeren.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 5.16	Ambtshalve aanpassing. Deze paragraaf is ingevuld.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 8.1	Ambtshalve aanpassing. De tekst 'Verder ligt het (...) tot ... reacties' is gewijzigd in 'Echter, met de (...) aan tegemoet gekomen'. De verwijderde tekst was dubbelop met de tekst uit paragraaf 8.4.
Tekstuele aanpassing	Paragraaf 8.4	Ambtshalve aanpassing. Vanwege ingediende zienswijzen is het aantal van drie in de tekst toegevoegd en dat dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan.
Toevoeging bijlagen	Bijlagen bij de toelichting	Ambtshalve aanpassing. Bijlage 2 van de regels is geheel verplaatst naar de toelichting en is daar als bijlage 3 opgenomen. Daarnaast is het onderzoek 'Nee-tenzij en GO-toets' en de aanvullende notitie opgenomen als bijlage 4 en 5. Het onderzoek maakte per abuis geen onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. De bijlagen 3 t/m 13 van het ontwerpbestemmingsplan zijn vernummerd in 6 t/m 16.