

REGULIERE BOUWVERGUNNING

Burgemeester en wethouders van Barneveld;

beschikkende op een verzoekschrift, ontvangen op 21-12-2007, van Zegers Ontwikkeling B.V., Postbus 31 in Ede, om vergunning voor het bouwen van 10 seniorenwoningen met parkeergarage op het kadastrale perceel gemeente Voorthuizen, sectie: F, nr 1561, gelegen achter Koninginnelaan 44 in Voorthuizen, zoals is aangegeven op de overgelegde tekeningen en beschrijving;

gezien de over het bouwplan uitgebrachte adviezen;

overwegende, dat op 21 december 2007 een aanvraag om reguliere bouwvergunning is ingediend;

dat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Voorthuizen";

dat de aanvraag overeenkomstig artikel 46, lid 3 van de Woningwet wordt geacht mede een verzoek om vrijstelling in te houden;

dat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om aan het plan overeenkomstig het ingediende verzoek medewerking te verlenen middels een procedure als bedoeld in artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat het plan conform het bepaalde in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd;

dat het plan de procedure als bedoeld in artikel 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft doorlopen en in dit kader van 18 juli tot en met 28 augustus 2008 zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn een schriftelijke zienswijze is ingediend door Schreuder Adviseurs namens Brons Voorthuizen B.V.;

dat in een verslag wordt ingegaan op deze zienswijze en dat dit verslag als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd;

dat het college heeft ingestemd met de beantwoording van deze zienswijze en dat deze derhalve geen beletsel vormen voor het verlenen van medewerking aan het verzoek;

gelet op de planologische onderbouwing respectievelijk de nadere afweging van belangen zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd;

gelet op het bepaalde in artikel 19, 19a en 19b van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gelet op de artikelen 40 en 44 van de Woningwet;

b e s l u i t e n:

- I. vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan "Voorthuizen" ten behoeve van het bouwen van 10 seniorenappartementen achter Koninginnelaan 44 in Voorthuizen, met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening onder de volgende voorwaarden:
  1. de benodigde voorzieningen, zoals beschreven in het geluidsrapport van SPA van 17 maart 2008 zullen door de aanvrager worden aangebracht in overleg met de heer Van Vliet;
  2. er moet gesloopt worden overeenkomstige de verleende sloopvergunning met kenmerk 14s/08;

- II. de gevraagde vergunning te verlenen onder het stellen van de volgende voorwaarden en/of nadere eisen:
1. gebouwd moet worden volgens de bepalingen van het Bouwbesluit en de bepalingen waar bij of krachtens dat besluit naar verwezen wordt;
  2. voordat met de bouw wordt begonnen, moet goedkeuring zijn verkregen over de toe te passen kleur- en materiaalmonsters;
  3. voordat met de bouw wordt begonnen, moet goedkeuring zijn verkregen over de in tweevoud in te dienen sterkteberekening van de beton-, hout- en staalconstructie;
  4. bouw- en woningtoezicht moet ten minste twee dagen voor het begin van de werkzaamheden op de hoogte zijn, dat met het bouwwerk gestart wordt.

Barneveld, 20 oktober 2008.  
Burgemeester en wethouders,

  
D. Bakhuizen  
secretaris

  
G.W. Tjmensen  
loco-burgemeester

**ARCHIEFEXEMPLAAR**

**Afschrift verzonden aan :**

**aanvrager, afd. RBW, afd. RBW (C. van Dijk) bouwkosten € 2.000.000,00, brandweer, afd. RBW (N. de Bruin), afd. RBW (M. Lopulalan), Schreuder Adviseurs, namens Brons Voorthuizen B.V.**



gemeente  
**Barneveld**

## Ruimtelijke onderbouwing Koninginnelaan 44/46 vrijstellingsbesluit

Toelichting bij het verzoek om vrijstelling met toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) ten behoeve van de bouw van 10 seniorenappartementen op een gedeelte van het perceel Koninginnelaan 44/46 in Voorthuizen, kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie F, nummers 1561 en 2571. In het kader van de terinzagelegging van het plan ex artikel 19, tweede lid van de WRO voor het betreffende perceel heeft daarbij deze ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen.

### Aanleiding

Er is een verzoek om medewerking voor het bouwen van 10 seniorenappartementen op het perceel Koninginnelaan 44/46 in Voorthuizen ingediend. Dit ter vervanging van de reeds bestaande woning op dit perceel. Op 21 december 2007 ontvingen wij de aanvraag om reguliere bouwvergunning. Ook hebben wij een aanvraag om sloopvergunning ontvangen voor de bestaande woning op het perceel Koninginnelaan 44. De sloopvergunning is reeds verleend.



### Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Voorthuizen". De betreffende gronden hebben de bestemmingen 'Eengezinshuizen III' (artikel 2.1), 'Voor- en zijtuinen' (artikel 3.1) en 'achtertuinten' (artikel 3.2). Op de plankaart is voor het perceel Koninginnelaan 44 een aanduiding 'winkels toegestaan' opgenomen. Het plan is grotendeels gesitueerd op gronden met de bestemming 'achtertuinten'. Het verzoek is hiermee in strijd. Relevante delen van het geldende bestemmingsplan "Voorthuizen" zijn bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

## **Vrijstellingsmogelijkheden**

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Voorthuizen.

De vrijstellingslijst van de provincie Gelderland biedt onder andere de mogelijkheid om met toepassing van artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling te verlenen van het geldende bestemmingsplan, voor (bouw)projecten voor woonfuncties (categorie 1, projecten in stedelijk gebied).

Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden. Met toepassing van vrijstelling op grond van artikel 19 tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan in principe medewerking worden verleend. Hierbij is het volgende overwogen.

## **Gemeentelijk beleid**

### *Structuurvisie*

In de structuurvisie is opgenomen dat om de concentratie van bebouwing in en direct rond de kernen te bevorderen en om het buitengebied te behoeden voor verdere verdichting met onnodige bebouwing het concentratiebeleid voor woon- en bedrijfsbebouwing in het gebied Barneveld-Harselaar-Voorthuizen onverkort uitgangspunt blijft.

### *Stedenbouw*

- **Woonkwaliteit**

De voorgestelde locatie biedt op zich voldoende woonkwaliteit en heeft geen nadelige invloed op de woonkwaliteit van de omringende woningen. De vormgeving van het gebouw en de situering ten opzichte van de belendende percelen zijn zodanig, dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de privacy.

- **Ontsluiting**

Het gebouw krijgt een eigen ontsluiting op de Koninginnelaan.

- **Oriëntatie op het openbaar gebied**

De woningen zijn primair georiënteerd op het Molenveen, maar het gebouw is vanaf de Koninginnelaan zichtbaar en vindbaar.

- **Inpassing in het ruimtelijk weefsel**

Het nieuwe gebouw is van een geheel andere maat en schaal en ook van een geheel ander karakter dan de omringende woningen. Door de exclusieve situering ten opzichte van het Molenveen kan echter toch een acceptabele situatie ontstaan.

- **Inpassing in het ruimtelijk beeld**

Ook qua architectonisch beeld wijkt het nieuwe gebouw sterk af van de bestaande bebouwing.

Doordat het gebouw aan het groengebied is gelegen en zich afzijdig houdt van de bebouwing aan de Koninginnelaan, hoeft er geen onacceptabel beeld te ontstaan. Het plan zorgt wel voor een flink gat in de zuidelijke bebouwingswand van de Koninginnelaan. Aan de inrichting van het terrein dient dan ook veel zorg te worden besteed.

- **Afmetingen kavel**

Het perceel is net groot genoeg om ruimte te bieden aan de gevraagde ontwikkeling. Ten opzichte van de percelen Bakkersweg 16 en Koninginnelaan 48 is de afstand aan de krappe kant. Hier is uiterste zorgvuldigheid vereist bij de nadere uitwerking van het ontwerp.

- **Precedentwerking**

Het voorliggende verzoek betreft een uitzonderlijke situatie, dus de kans op precedentwerking is niet heel groot.

- **Verhouding tot eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen**

Er zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen in het Molenveen of aan de omliggende straten te verwachten, die door de bouw van het onderhavige woongebouw gefrustreerd zouden kunnen worden.

**Conclusie:** er zijn geen overwegende stedenbouwkundige bezwaren tegen de bouw van een woongebouw op het betreffende perceel.

### *Volkshuisvesting*

Het bouwplan bestaat uit 10 seniorenappartementen, waarvan zes koopappartementen in de middeldure prijsklasse en vier koopappartementen in de dure prijsklasse.

### *Verkeer/Parkeren*

De parkeernorm is 1,7 parkeerplaats per woning. Hieraan wordt voldaan. Ook aan andere verkeerskundige voorwaarden wordt voldaan.

## **Nadere afweging**

### *Archeologie*

Er is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de locatie kan worden vrijgegeven. Het bevoegd gezag (de gemeente) heeft hiermee ingestemd.

### *Water*

Het Waterschap Vallei & Eem heeft in principe geen bezwaar tegen de herinrichting van het terrein. Er zijn wel relevante aandachtspunten beschreven voor het plan. Deze aspecten dienen in het kader van de bouwvergunningverlening te worden getoetst.

## **Wetgeving voor milieu**

### *Bodem*

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit is door Grondvitaal in januari 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 voor het betreffende perceel. Uit de beoordeling van het onderzoek blijkt dat er milieutechnisch geen bezwaren zijn met betrekking tot het voorgenomen gebruik.

### *Externe veiligheid*

Op basis van de "Risicokaart provincie Gelderland" van de provincie Gelderland uit 2006 kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het perceel Koninginnelaan 44/46 geen risicovolle bedrijven zijn gevestigd. Zodoende zijn er geen risico's aanwezig in het kader van de externe veiligheid waar bij dit verzoek rekening mee gehouden moet worden.

### *Flora en fauna*

Tauw heeft een ecoscan uitgevoerd. Hieruit volgen een drietal aanbevelingen.

1. Er dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht in het van de Flora- en Faunawet.
2. Verstoring van broedende vogels moet worden voorkomen.
3. Er is een soortgericht onderzoek nodig.

Dit soortgericht onderzoek is door Tauw uitgevoerd. Wij hebben de notitie Vleermuisinventarisatie, Koniginnelaan te Voorthuizen beoordeeld. Wij zijn van mening dat een en ander voldoende is onderzocht en stemmen in met de conclusie en aanbevelingen.

### *Geluid / wegverkeerslawaai*

De Koninginnelaan is gelegen in een 30 km gebied. Verder is de ligging van de appartementen geheel gelegen achter de bestaande bebouwing. Er is geen akoestisch onderzoek nodig naar verkeerslawaai. Er is onderzoek gedaan naar industrielawaai. De rapportage is door ons beoordeeld. In het rapport wordt de geluidsinvloed van de supermarkt op het nieuwe appartementencomplex weergegeven. Uit het rapport blijkt dat zonder het treffen van akoestische voorzieningen niet kan worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van het Besluit algemene maatregelen voor inrichtingen milieubeheer. De als tweede genoemde maatregel (blz. 4 van het rapport) zal worden uitgevoerd. Hierbij wordt de gehele terreingrens van een gesloten scherm wordt voorzien. De benodigde voorzieningen zullen door de aanvrager worden aangebracht in overleg met de heer Van Vliet. Dit zal als voorwaarde aan de vrijstelling worden verbonden.

### *Luchtkwaliteit*

Op grond van het Besluit Niet In Betekende Mate is het plan vrijgesteld van de onderzoeksplicht voor luchtkwaliteit.

### *Milieuhinder*

Er zijn milieuhygiënisch geen belemmeringen. Er wordt verwezen naar het gestelde in het inspraakverslag.

## **Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief en voor zover is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Het verlenen van medewerking aan een verzoek om vrijstelling van een bestemmingsplan is mede afhankelijk van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit de risicoanalyse planschade van het Saoz blijkt het risico op planschade moet worden geschat op totaal € 60.000,00. Om die reden is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten. Bij de notaris is een waarborgsom voor dit bedrag op de kwaliteitsrekening gestort.

### **Inspraakprocedure**

In de periode van 29 februari 2008 tot en met 13 maart 2008 heeft de inspraak plaatsgevonden omtrent het voornemen van het college van burgemeester en wethouders om middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO medewerking te verlenen aan het plan voor het bouwen van 10 seniorenappartementen op (een gedeelte van) het perceel Koninginnelaan 44/46 in Voorthuizen. Er zijn twee inspraakreacties ontvangen. Deze hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan. Kortheidshalve wordt verwezen naar het inspraakverslag dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

### **Vrijstellingsprocedure**

Gelet op het bovenstaande staat de gemeente Barneveld op het standpunt dat de bouw van 10 seniorenappartementen op het perceel Koninginnelaan 44/46 in Voorthuizen planologisch, ruimtelijke en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De volgende stukken hebben bij de ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen:

- aanvraag reguliere bouwvergunning;
- kopie van de plankaart van het bestemmingsplan "Voorthuizen" alsmede de relevante voorschriften van dit bestemmingsplan;
- inspraakverslag (inclusief inspraakreacties);
- informatie verzoeker tuininrichting;
- (beoordeling) bodemonderzoek;
- (beoordeling) archeologisch rapport;
- geluidsrapport;
- ecoscan en soortenonderzoek
- planschade-overeenkomst en depotakte
- ontwerp-besluit

Barneveld, oktober 2008



gemeente

**Barneveld**

**Koniginnelaan 44-46  
Verslag zienswijze**

**Aanleiding**

Van 18 juli 2008 tot en met 28 augustus 2008 heeft het plan voor het bouwen van 10 appartementen op het perceel Koniginnelaan 44-46 in Voorthuizen ter inzage gelegen. Het voornemen is om middels een vrijstelling ex artikel 19, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) het plan, op die betreffende locatie te realiseren.

**Ingediend zienswijze**

Binnen de voornoemde termijn is er één schriftelijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend door Schreuder Adviseurs, namens Brons Voorthuizen B.V.. De reactie dateert van 28 augustus 2008 en is op diezelfde datum ingeboekt onder het nummer 347444. Met het oog op de termijn waarbinnen het mogelijk was om een zienswijze in te dienen is de zienswijze tijdig.

**Beoordelingssystematiek**

Ten behoeve van een overzichtelijke beoordeling is de ingediende zienswijze samengevat. De volledige reactie is als bijlage bij dit verslag gevoegd. Per opmerking vindt beantwoording plaats. Voor deze beoordeling zijn die opmerkingen meegenomen die betrekking hebben op het plan dat ter inzage heeft gelegen.

**Samenvatting en beoordeling zienswijze**

*Samenvatting van de schriftelijke zienswijze van 28 augustus 2008:*

1. Uit geuronderzoek behorend bij de aangevraagde milieuvergunning blijkt dat de geurcontour vrijwel in het gehele centrum wordt overschreden.
2. Nieuwe hindergevoelige objecten dienen getoetst te worden aan een ander beschermingsniveau dan reeds bestaande woningen.
3. Er zijn vragen over de beleidslijn waarover in de reactie op de inspraak wordt gesproken.

*Reactie:*

Op basis van onderzoek door het ministerie van VROM en de mengvoederindustrie is geconcludeerd dat het niveau van 1 OuE/m<sup>3</sup> als 98 percentiel veroorzaakt door een mengvoeder bedrijf dient te worden voorkomen. Dit is vastgelegd in de bijzondere regeling Mengvoer van de NeR (1996).

Op 12 maart 2008 is een nieuwe, vervangende bijzondere regeling van de NeR vastgesteld. Deze regeling heeft betrekking op de diervoederindustrie. Deze bijzondere regeling Diervoederindustrie vervangt de bijzondere regeling Mengvoer. In deze regeling wordt gesteld dat een overschrijding van het niveau van 1,4 OuE/m<sup>3</sup> als 98 percentiel dient te worden voorkomen.

Op 27 april 2007 is een nieuwe, de gehele inrichting omvattende vergunning ingevolge de Wet milieubeheer aangevraagd voor een inrichting "voor de productie van diervoeders in de breedste zin des woords met tevens een handel in diverse aan het bedrijf gerelateerde producten" voor het mengvoederbedrijf Brons. In het "Geuronderzoek veevoederfabriek L. Brons te Voorthuizen" van 26 april 2007 dat bij deze aanvraag is gevoegd, blijkt dat na het toepassen van de maatregel van het reinigen van de afgas door middel van een koude oxidatietechniek in combinatie met het verhogen van de schoorsteen leidt tot het acceptabele niveau, de geurimmissie is lager is dan 1,0 OuE/m<sup>3</sup>. En dan voldoet het bedrijf aan de eis uit de Nederlandse emissierichtlijn. Op 24 april 2008 is de ontwerpbeschikking gepubliceerd en op 9 oktober 2008 de beschikking op deze vergunningaanvraag gepubliceerd.

In de voorschriften bij de milieuvergunning is tevens het volgende voorschrift opgenomen:

De geurimmissie vanwege de inrichting mag de waarde van 1 OuE/m<sup>3</sup> (gebaseerd op de vigerende bijzondere regelgeving Diervoederindustrie van de NeR van na 12 maart 2008) niet meer dan 2% van de tijd (98-percentiel) overschrijden.

Ook als geen nieuwe aanvraag ingediend zou zijn, zou een soortgelijk voorschrift aan het bedrijf moeten worden opgelegd, omdat dit een eis is die de Nederlandse emissierichtlijn voorschrijft.

De beleidslijn bij de beoordeling van verzoeken om bestemmingsplanwijzigingen in de omgeving van mengvoederfabriek Brons voorkomt een immissie van meer dan 1,0 OuE/m<sup>3</sup> als 98 percentiel en voldoet daarmee aan de normering van de Nederlandse emissierichtlijn.

**Conclusie**

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding de gevraagde vrijstelling niet te verlenen.