

Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022”

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022” (nr. 1434) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch regime voor het plangebied Barneveld-Centrum.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 13 juni tot en met 20 juli 2023. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn **15** zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	De eigenaar van de percelen: Torenplein 25, 27 en 29	Datum ontvangst: 14 juni 2023 Datum dagtekening: 14 juni 2023 Registratienummer: 1215858
<p><i>a. Zienswijze</i> Indiener van de zienswijze wil graag een uitbreiding van het bouwblok aan de zijde van de Achterdorpstraat richting het voetpad.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> In 2022 is een vooronderzoek ingediend, waarbij onder andere verzocht werd het bouwvlak aan te passen om een appartementengebouw te realiseren. Wij zijn, kort samengevat, van mening dat het destijds ingediende plan tot een onaanvaardbare verdichting leidt, gelet op alle aspecten die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden (waaronder parkeren en waterberging op eigen terrein).</p> <p>Ons oordeel is niet veranderd. De bestaande zichtlijn is hier van belang. In het huidige bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen. De grens van dit bouwvlak is in het ontwerp hetzelfde gebleven ten opzichte van het geldende plan. Het bouwvlak zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, blijft onveranderd.</p> <p><i>Conclusie</i> De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><i>b. Zienswijze</i> Binnen het perceel is het aantal wooneenheden 0, 1 of onbekend. Men wil graag het aantal wooneenheden vergroten.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Volgens het vigerende plan is er op het perceel 1 woning toegestaan. Ook in het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding ‘maximum aantal woningen’ en aantal ‘1’ opgenomen op het bouwvlak aan de zijde van het Torenplein. Hiermee is 1 woning toegestaan. Op het achterterrein, waar ook een bouwvlak is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is de aanduiding ‘maximum aantal woningen’ eveneens opgenomen. Daar is het getal ‘0’ op de verbeelding opgenomen (ter plaatse van de</p>		

aanduiding 'overige zone – woningen/kamerverhuur'). Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan "Barneveld-Centrum". Daar waar geen 'maximum aantal woningen' is opgenomen is geen woning toegestaan.

Zonder dat er een plan ligt dat voldoende concreet en ruimtelijk aanvaardbaar is, verhogen wij het aantal woningen niet.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.	De eigenaar van het perceel: Langstraat 68	Datum ontvangst: 15 juni 2023 Datum dagtekening: 13 juni 2023 Registratienummer: 1215826
<i>a. Zienswijze</i> De aanduiding 'maximum aantal woningen' is niet juist (op de kadastrale percelen) gelegd. <i>Gemeentelijke reactie</i> De zienswijze is terecht. We passen op het kadastrale perceel van de indiener van de zienswijze het getal voor het 'maximum aantal woningen' aan naar '2' (ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – woningen/kamerverhuur'). Hiermee is de aanduiding op de juiste kadastrale percelen gelegd. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.		

3.	De eigenaar van het perceel: Langstraat 45	Datum ontvangst: 1 juli 2023 Datum dagtekening: 1 juli 2023 Registratienummer: 1216885
<i>a. Zienswijze</i> Verzocht wordt het maximum aantal woningen op '1' te zetten zoals in de praktijk ook altijd is geweest. <i>Gemeentelijke reactie</i> In het geldende bestemmingsplan "Barneveld-Centrum" staat voor het aantal maximum woningen het getal '0' op de verbeelding, en dat is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022". In 1964 is een vergunning verleend voor het veranderen/uitbreiden van het winkelpand en de woning aan de Langstraat 45 in Barneveld. Uit de bouwtekening blijkt dat er toen al een woning is vergund. Abusievelijk is deze vergunning nooit vertaald in een bestemmingsplan. Wij nemen de aanduiding 'maximum aantal woningen' en een getal '1' op in het vast te stellen bestemmingsplan (ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – woningen/kamerverhuur'), zodat daarmee de vergunning is vertaald. <i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.		

4.	De eigenaar van het perceel: Langstraat 26	Datum ontvangst: 6 juli 2023 Datum dagtekening: 4 juli 2023 Registratienummer: 1217076
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>De indiener van de zienswijze geeft aan dat de uitbouwmogelijkheden drastisch en onacceptabel ingeperkt worden.</p> <p>De indiener van de zienswijze beperkt zich met het bezwaar hoofdzakelijk tot de voorste helft van het perceel. Het is opgedeeld in twee delen, waarbij het woonhuisgedeelte op de eerste verdieping is afgekaderd. De uitbouwmogelijkheden van het woonhuisgedeelte worden zowel in breedte als diepte drastisch ingeperkt. De indiener ziet graag een wijziging hierin doorgevoerd in het vast te stellen plan.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum (hierna: visie) als uitgangspunt genomen en vertaald (vastgesteld op 6 oktober 2021). In deze visie maakt het perceel Langstraat 26 voor een deel onderdeel uit van de zogeheten historische kern. Hierover is het volgende opgenomen in de visie: <i>"Het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) staat voorop. In de historische kern blijft de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend"</i> (pag. 28).</p> <p>De historische kern is op perceelsniveau nader uitgewerkt en begrensd. De bescherming van de historische kern is geborgd in een aantal bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name in de bestemming 'Centrum'. De wijze van bescherming vindt plaats door de daadwerkelijke hoogte als maximaal toegestane hoogte aan te houden.</p> <p>De bestemming 'Centrum' is gelegen op de voorzijde van het perceel aan de Langstraat 26. Voor het betreffende perceel betekent dit dat er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in lijn met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.</p> <p>De visie heeft evenwel niet tot doel om de huidige situatie koste wat het kost te behouden / te bevriezen. Er wordt ook ruimte voor ontwikkeling geboden, mits dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een gezond en veilig centrum. Specifiek voor de historische kern is opgenomen dat ontwikkelingen in dit gebied aansluiten bij en passen in de maatvoering van de historische bebouwing. Zeker ook gelet op de mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood, is het wenselijk om flexibiliteit in te bouwen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiertoe is in artikel 6.4, lid 4 en 5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022", die het mogelijk maakt om onder (stedenbouwkundige) voorwaarden medewerking te verlenen aan plannen met een andere maatvoering dan het bestemmingsplan toestaat ter plaatse. Daarmee wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijze, zonder dat het botst met het recent vastgestelde beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum.</p> <p>Stedenbouwkundig wordt veel waarde gehecht aan de pandjesgewijze opbouw (kleinschaligheid) in het centrum. Dit maakt dat de afleesbaarheid van de individuele woningen gehandhaafd blijft en wordt benadrukt. In de plint is bij Langstraat 26, zoals bij vele panden, een commerciële functie afgebakend met een luifel als begrenzing tussen begane grond en eerste verdieping. Deze begeleiding is voorstelbaar op straatniveau om daarmee de functie als winkelstraat extra te benadrukken. De begrenszingszone tussen de</p>		

percelen 24-26/26A dient ongebouwd te blijven, waarbij het niet toestaan is om hier extra hoogte te maken. Enerzijds voor de individuele panden anderzijds voor de privacy van belendende bebouwing.

Gelet op het voorgaande vindt er geen aanpassing qua goot- en bouwhoogten plaats op de verbeelding, maar wel is er een binnenplanse afwijking toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. *Zienswijze*

Met de wijzigingen aan de achterzijde naar de bestemming 'Gemengd' ontstaat een gek en rommelig verloop van de diverse bouwvlakken tot elkaar.

Gemeentelijke reactie

In het vigerende bestemmingsplan "Barneveld-Centrum" is binnen de bestemming 'Centrum' eveneens de overgang in goothoogte naar het middenterrein opgenomen. Hier is een goothoogte van 4 meter opgenomen. In het ontwerp heeft het de bestemming 'Gemengd' gekregen in verband met de vertaling van de Omgevingsvisie Barneveld Centrum en dit niet aangemerkt wordt als historische kern.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. *Zienswijze*

De inperking van de bouwmogelijkheden heeft economische schade nu dit direct invloed heeft op de marktwaarde bij eventuele nieuw te bouwen projecten.

Gemeentelijke reactie

In het voorontwerpbestemmingsplan is al de keuze gemaakt om niet langer met een dakhelling te werken en daarom is uitgegaan van een feitelijke bouwhoogte. Daarnaast zijn de goothoogten binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' afgestemd op de feitelijke goothoogten. Op het moment dat het voorontwerp ter inzage lag, is ook het traject om te komen tot een omgevingsvisie voor Barneveld-Centrum gestart. In dat kader is de ruimtelijke structuur van het gebied meer aan de orde gekomen. Bij het ontwerp is dit nader uitgewerkt.

Wat betreft het beperken van de bebouwingsmogelijkheden is er met het oog op planschade gekozen om een lange termijn tussen de vooraankondiging (voorontwerp) en het vervolgens ter inzage leggen van het ontwerpplan te laten zijn. Ook is bij de publicatie in 2019 (van het voorontwerp) al aangegeven dat de Omgevingsvisie vertaald zou worden in het (ontwerp)bestemmingsplan.

Vanaf mei 2019 is een ieder in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van het geldende recht en een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen volgens het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum".

Of waardedaling van het betreffende pand van de indiener van de zienswijze zich zal voordoen, zal moeten blijken uit de beoordeling van een eventueel toekomstige aanvraag om tegemoetkoming in schade (ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Een onafhankelijk, deskundig adviesbureau zal de vigerende planologische situatie vergelijken met de nieuwe planologische situatie. Indien er sprake is van een planologisch nadelige situatie welke niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven (en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd), komt de vraag aan de orde of dit nadeel voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Nadat het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022” onherroepelijk is, kan een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening - oud (hierna: Wro) worden ingediend bij het college. Daarvoor dient gebruik te worden gemaakt van het aanvraagformulier dat via de website van gemeente Barneveld is in te vullen: <https://www.barneveld.nl/melden-en-meedoen/planschade-tegemoetkoming-aanvragen>. Vanzelfsprekend zijn de medewerkers van de balie Bouwen, Wonen en Leefomgeving van gemeente Barneveld desgewenst bereid om te assisteren bij het indienen van een aanvraag.

Het besluit van de raad is onherroepelijk als de beroepstermijn van zes weken na de vaststelling ongebruikt is verstreken of nadat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het beroep heeft beslist en de uitspraak strekt tot niet-ontvankelijkverklaring dan wel (gedeeltelijke) ongegrondverklaring van eventuele beroepen. Een exacte datum is nog niet te noemen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5.	De eigenaar van de percelen: Torenplein, Gowthorpestraat, Langstraat	Datum ontvangst: 14 juli 2023 Datum dagtekening: 14 juli 2023 Registratienummer: 1217535 Aanvullende zienwijzen: Datum ontvangst: 29 januari 2024 Datum dagtekening: 29 januari 2024 Registratienummer: 1226317
<p><i>a. Zienswijze</i> Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen aan de ingediende aanvraag omgevingsvergunning.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> De ingediende aanvraag voor het realiseren van een winkelruimte en 46 appartementen, inclusief een inpandige parkeergarage aan het Torenplein/Pastoor Gowthorpestraat en Langstraat heeft als ontwerpomgevingsvergunning tot en met 25 januari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.</p> <p>Het plan is voldoende concreet, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022” op basis van de op dat moment bekende gegevens, is de ruimtelijke aanvaardbaarheid beoordeeld. Dat is het geval. Ook zijn er onder meer afspraken over de financiële uitvoerbaarheid gemaakt, de doelgroepen en openbare inrichting.</p> <p><i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><i>b. Zienswijze</i> In de aanvullende zienswijze van 29 januari 2024 is aangegeven dat de indiener van de zienswijze ook de kwestie omtrent de veranderende goot- en bouwhoogte aan de kaart wil stellen bij de locatie ‘Smikkels’ (Langstraat 22 en 22a).</p> <p>In het huidige voorliggende bestemmingsplan beschikt de locatie over een goothoogte van 9 meter en een dakhelling van 55 graden. In het ontwerp bestemmingsplan “Barneveld – Centrum 2022” wordt de goothoogte en bouwhoogte beperkt tot de huidige aanwezige bebouwing. Dit betekent een verlaging van de goot- en nokhoogte mogelijkheid naar 6 / 8 meter en 6 / 6 meter. Deze voorgestelde verlaging van de goot- en nokhoogte beperkt niet</p>		

alleen de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel, maar heeft ook onder andere negatieve gevolgen voor de waarde en functionaliteit. Een verlaging van de goot- en nokhoogte is niet acceptabel. Verzocht wordt om de voorgestelde hoogtebepalingen voor de locatie Smikkels te heroverwegen en verzocht wordt om een flexibeler beleid dat ruimte biedt voor passende ontwikkelingen zonder afbreuk te doen aan de karakteristieke en waarde van het historische centrum van Barneveld.

Gemeentelijke reactie

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum (hierna: visie) als uitgangspunt genomen en vertaald. In de visie maakt het perceel aan de Langstraat 22 en 22a onderdeel uit van de zogeheten historische kern. Hierover is het volgende opgenomen in de visie: *"Het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) staat voorop. In de historische kern blijft de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend"* (pagina 28).

De historische kern is op perceelsniveau nader uitgewerkt en begrensd. De bescherming van de historische kern is geborgd in een aantal bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name de bestemming 'Centrum'. De wijze van bescherming vindt plaats door de daadwerkelijke hoogte als maximaal toegestane hoogte aan te houden.

De bestemming 'Centrum' is ook gelegen op het pand Smikkels. Voor het betreffende perceel betekent dit dat er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in lijn met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

De visie heeft evenwel niet tot doel om de huidige situatie koste wat het kost te behouden / te bevrozen. Er wordt ook ruimte voor ontwikkeling geboden, mits dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een gezond en veilig centrum. Specifiek voor de historische kern is opgenomen dat ontwikkelingen in dit gebied aansluiten bij en passen in de maatvoering van de historische bebouwing. Zeker ook gelet op de mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood, is het wenselijk om flexibiliteit in te bouwen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiertoe is in artikel 6.4, lid 4 en 5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (in het vast te stellen bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022") die het mogelijk maakt om onder (stedenbouwkundige) voorwaarden medewerking te verlenen aan plannen met een andere maatvoering dan het bestemmingsplan toestaat ter plaatse. Daarmee wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijze, zonder dat het botst met het recent vastgestelde beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum.

Gelet op het voorgaande vindt er geen aanpassing qua goot- en bouwhoogten plaats op de verbeelding, maar wel is er een binnenplanse afwijking toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.	De eigenaar van het perceel: Kapteijnstraat 15	Datum ontvangst: 17 juli 2023 en 31 juli 2023 Datum dagtekening: 17 juli 2023 en 31 juli 2023 Registratienummer: 1217576 en 1218223
<p><i>a. Zienswijze</i> De getekende goothoogte op het perceel aan de Kapteijnstraat 15 is niet overeenkomstig de bestaande situatie.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Op basis van een verleende vergunning is hoger gebouwd dan de goothoogte die in het ontwerpplanbestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022” is weergegeven. Inderdaad is de verkeerde goothoogte op de verbeelding van het ontwerpplan opgenomen. Gelet op de verleende vergunning voor het pand, zullen we in het vast te stellen plan de goothoogte op 11 meter te zetten. De bouwhoogte zullen we hierbij op 14 meter zetten. We werken niet meer met een dakhelling in het bestemmingsplan maar een maximum bouwhoogte. Dit vanwege uniformiteit in de standaardregels voor alle bestemmingen. De bouwhoogte is drie meter hoger dan de maximum goothoogte. Dit is ingegeven vanuit stedenbouwkundig oogpunt.</p> <p><i>Conclusie</i> De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><i>b. Zienswijze</i> De huidige bestemming van het pand is ‘Centrum’ waardoor onder meer horeca, detailhandel en dienstverlening onbeperkt mogelijk is. Deze gebruiksmogelijkheden worden substantieel beperkt door het wegbestemmen (weliswaar met een uitsterfregeling van slechts 3 jaar) van: horeca en detailhandel zowel op begane grond als verdiepingen EN dienstverlening op de verdiepingen. Het wegbestemmen van de functies horeca en detailhandel wordt gemotiveerd met een beroep op de eerder vastgestelde Omgevingsvisie Barneveld-Centrum. Onbegrijpelijk en ook onnodig is het wegbestemmen (met eenzelfde beroep op bedoelde omgevingsvisie?) van de functie dienstverlening op de verdiepingen; in het pand wordt sinds meer dan 23 jaar een notariskantoor uitgeoefend; de locatie (aan de rand van het centrum met parkeergelegenheid voor de deur) is daarvoor uitstekend geschikt. Niet valt in te zien waarom (stel na een tijdelijke leegstand van 3 jaar van een verdieping) bedoeld gebruik onmogelijk gemaakt zou moeten worden. Daarbij is mede van belang dat ondenkbaar is dat er belangstelling zou bestaan de resterende gebruiksmogelijkheden te weten gezondheidszorg en kunst en cultuur op een verdieping van het kantoorgebouw - zonder lift - uit te oefenen terwijl een gebruik van die verdiepingen als woning (op grond van een binnenplanse afwijking) niet realistisch is gelet op de substantiële kosten van de herinrichting van het pand. Gelet op de substantiële vermindering van de gebruiksmogelijkheden van het pand is een uitsterfregeling van slechts 3 jaar (een economische crisis duurt langer dan 3 jaar!) volstrekt onvoldoende; dezerzijds valt te leven met een periode van ten minste 6 jaar.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Dienstverlening is bij recht (ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – verdieping’) op de verdieping toegestaan (artikel 10.5.1 onder e van het ontwerpbestemmingsplan “Barneveld Centrum 2022”). Ook in het geldende plan is dat op eenzelfde wijze geregeld.</p>		

In de zienswijze wordt terecht gesteld dat de Omgevingsvisie Barneveld Centrum geen grondslag biedt om het gebruik voor dienstverlening in te perken (binnen de bestemming 'Gemengd' in het ontwerpbestemmingsplan). Dit wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022".

Artikel 10.5.2 onder a wordt gewijzigd, en komt (in het vast te stellen plan) als volgt te luiden: *Het gebruik van de verdieping als bedoeld in artikel 10.5.1 onder e mag voor wat betreft detailhandel en/of horeca niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste drie jaar gestaakt is geweest;*

Dit heeft consequenties voor de toelichting. Dit wordt eveneens aangepast in het plan. De uitsterfregeling voor de indiener van de zienswijze is niet meer van toepassing op dienstverlening.

Een uitsterfregeling van een periode van ten minste 6 jaar vinden wij niet redelijk. De termijn van drie jaar qua uitsterfregeling is evenredig.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7.	De eigenaar van het perceel: Langstraat 80/82	Datum ontvangst: 18 juli 2023 Datum dagtekening: 18 juli 2023 Registratienummer: 1217624
----	--	--

Zienswijze

De zienswijze richt zich op de gronden aan de Langstraat 80/82 met de bestemming 'Centrum'. Onvoldoende helder is wat de reden is van het drastisch inperken van de thans geldende bouwmogelijkheden. Gevraagd wordt de geldende goothoogte van 9 meter voor dit gedeelte op te nemen.

Gemeentelijke reactie

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum (hierna: visie) als uitgangspunt genomen en vertaald. In de visie maken de percelen aan de Langstraat 80/82 onderdeel uit van de zogeheten historische kern. Hierover is het volgende opgenomen in de visie: *"Het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) staat voorop. In de historische kern blijft de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend"* (pag. 28).

De historische kern is op perceelsniveau nader uitgewerkt en begrensd. De bescherming van de historische kern is geborgd in een aantal bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name de bestemming 'Centrum'. De wijze van bescherming vindt plaats door de daadwerkelijke hoogte als maximaal toegestane hoogte aan te houden.

De bestemming 'Centrum' is ook gelegen op de voorzijde van het perceel aan de Langstraat 80/82. Voor het betreffende perceel betekent dit dat er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in lijn met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

De visie heeft evenwel niet tot doel om de huidige situatie koste wat het kost te behouden / te bevrozen. Er wordt ook ruimte voor ontwikkeling geboden, mits dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een gezond en veilig centrum. Specifiek voor de historische kern is opgenomen dat ontwikkelingen in dit gebied aansluiten bij en passen in de maatvoering van de historische bebouwing. Zeker ook gelet op de mogelijkheden die het

vorige bestemmingsplan bood, is het wenselijk om flexibiliteit in te bouwen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiertoe is in artikel 6.4, lid 4 en 5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (in het vast te stellen bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022”) die het mogelijk maakt om onder (stedenbouwkundige) voorwaarden medewerking te verlenen aan plannen met een andere maatvoering dan het bestemmingsplan toestaat ter plaatse. Daarmee wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijze, zonder dat het botst met het recent vastgestelde beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum.

Gelet op het voorgaande vindt er geen aanpassing qua goot- en bouwhoogten plaats op de verbeelding, maar wel is er een binnenplanse afwijking toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8.	De eigenaar van de percelen: Jan van Schaffelaarstraat 23/25/27/31 en Catharijnesteeg 1A-1K en 9	Datum ontvangst: 18 juli 2023 Datum dagtekening: 18 juli 2023 Registratienummer: 1217620
----	--	--

a. Zienswijze

Er bestaat twijfel over de noodzaak van het thans ter inzage leggen van een ontwerpplan. Hierbij wordt gevraagd waarom juist op dit moment het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De indiener van de zienswijze kan zich niet verenigen met de voorgestelde aanpassingen binnen het planvlak ‘Centrum’. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet betwijfelt de indiener van de zienswijze de noodzaak van de terinzagelegging van het ontwerpplan waarin ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd. Als gevolg van nieuwe wetgeving zal het plan nog eens in procedure moeten worden genomen en waarbij enkel ruimtelijke onderdelen opnieuw afgewogen dienen te worden.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is verplicht te onderzoeken of op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen wellicht andere bestemmingen en regels voor gronden moeten worden vastgesteld. Onderzocht moet worden of de bestemmingen (nog steeds) in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Nieuwe gemeentelijke visies, zoals de Omgevingsvisie Barneveld Centrum en Visie Verbljfsrecreatie, zorgen voor noodzakelijke aanpassingen. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan is op alle afwegingen ingegaan. Juist met het oog op de Omgevingswet is het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan wenselijk, zodat de vertaling naar een definitief omgevingsplan straks eenvoudiger zal zijn met nu meer uniforme regels. In een omgevingsplan kunnen (en moeten) gemeenten meer gaan regelen dan in de huidige bestemmingsplannen. Onder de Omgevingswet moeten we inderdaad een vertaalslag doorvoeren, maar dat geldt voor alle plannen die tot stand zijn gekomen onder de Wro.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Onvoldoende helder is wat de reden is van het inperken van bouwmogelijkheden. Gelet op de bouwkundige staat van enkele aanwezige bouwdelen heeft cliënt al enige voorbereidingen getroffen de bebouwing geheel te vervangen, maar is daarbij uitgegaan van de bouwmogelijkheden die thans gelden. In de opzet, zoals geschetst in het ontwerpplan, zal een vervanging geenszins exploitabel blijken. De cliënt heeft zich met name gericht op een karakteristieke vervanging maar in plaats daarvan is hij gehouden de bestaande bebouwing, met geringe esthetische kwaliteit, te handhaven.

Gemeentelijke reactie

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum (hierna: visie) als uitgangspunt genomen en vertaald. In deze visie maken de percelen aan de Jan van Schaffelaarstraat 23/25/27/31 en Catharijnesteeg 1A-1K en 9 onderdeel uit van de zogeheten historische kern. Hierover is het volgende opgenomen in de visie: *"Het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) staat voorop. In de historische kern blijft de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend"* (pag. 28).

De historische kern is op perceelsniveau nader uitgewerkt en begrensd. De bescherming van de historische kern is geborgd in een aantal bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name de bestemming 'Centrum'. De wijze van bescherming vindt plaats door de daadwerkelijke hoogten als maximaal toegestane hoogte aan te houden.

De bestemming 'Centrum' is gelegen op de percelen aan de Jan van Schaffelaarstraat 23/25/27/31 en Catharijnesteeg 1A-1K en 9. Voor de betreffende percelen betekent dit dat er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in lijn met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

De visie heeft evenwel niet tot doel om de huidige situatie koste wat het kost te behouden / te bevroren. Er wordt ook ruimte voor ontwikkeling geboden, mits dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een gezond en veilig centrum. Specifiek voor de historische kern is opgenomen dat ontwikkelingen in dit gebied aansluiten bij en passen in de maatvoering van de historische bebouwing. Zeker ook gelet op de mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood, is het wenselijk om flexibiliteit in te bouwen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiertoe is in artikel 6.4, lid 4 en 5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (in het vast te stellen bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022") die het mogelijk maakt om onder (stedenbouwkundige) voorwaarden medewerking te verlenen aan plannen met een andere maatvoering dan het bestemmingsplan toestaat ter plaatse. Daarmee wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijze, zonder dat het botst met het recent vastgestelde beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum.

Gelet op het voorgaande vindt er geen aanpassing qua goot- en bouwhoogten plaats op de verbeelding, maar wel is er een binnenplanse afwijking toegevoegd.

Er zijn bij de gemeente overigens geen plannen bekend voor de betreffende percelen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9.	De eigenaar van de percelen: Langstraat 57/57A/57-01/57-2 en Raadhuisplein 28	Datum ontvangst: 18 juli 2023 Datum dagtekening: 18 juli 2023 Registratienummer: 1217623
<p data-bbox="252 331 438 358"><i>a. Zienswijze</i></p> <p data-bbox="204 365 1391 660">In het ontwerpplan zijn ten opzichte van de geldende plannen diverse ingrijpende wijzigingen doorgevoerd. Met de bouwregels wordt ingrijpend beperkend omgegaan. De ingrijpende belemmering ziet op de wijze waarop het perceel is onderverdeeld in 6 verschillende vlakken, waarop andere maximale goot- en bouwhoogtes van toepassing zijn. De goothoogten variëren van 3 tot 6 meter en de bouwhoogten van 3 tot 10 meter. Verder is op één van de vlakken (circa 150 m²) in het geheel geen bouwvlak van toepassing. Hier zal geen bebouwing meer worden toegestaan. De toegestane maatvoering wijkt behoorlijk af van de thans geldende maten waarop bij recht een beroep kan worden gedaan, waarbij ook geen passende afwijkingsmogelijkheid is opgenomen.</p> <p data-bbox="204 698 1391 862">Het is onvoldoende helder welke reden schuilt achter de aantasting van de bouw- en ontwikkelmogelijkheden. Afgevraagd wordt of een dergelijke ingreep past binnen de reikwijdte van de daarop van toepassing zijnde regelgeving. De rechtszekerheid van een eigenaar wordt op zeer ongewenste wijze beïnvloed wanneer er op zodanige wijze wordt ingetreden door het herzien van een bestemmingsplan.</p> <p data-bbox="204 900 1391 1097">Elke vorm van uitbreiding wordt hardhandig de kop ingedrukt. De ruimte is schaars, en daardoor is het onbegrijpelijk en op zijn minst discutabel om de begrenzingen en goot-/bouwhoogtes strak om bestaande bebouwing te trekken. Ook hogere bouwwerken kunnen prima op kwalitatieve en beeldbepalende wijze in het straatgevelbeeld worden opgenomen. Het gaat echt te ver de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van het kernwinkelgebied te vertalen naar kleinschalig, laag en kneuterig.</p> <p data-bbox="204 1135 1391 1265">Verzocht wordt om de bouwmaatvoering terug te brengen naar de oorspronkelijke bevoegdheden bij recht. Gevraagd wordt om de goot- en bouwhoogte bij te stellen naar 9, respectievelijk 12 meter. Hierdoor behoeft er geen belemmering van ontwerprijheid en ontwikkelkansen te zijn.</p> <p data-bbox="204 1303 494 1332"><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p data-bbox="204 1339 1391 1635">Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum als uitgangspunt genomen en vertaald. In deze visie maken de percelen aan de Langstraat 57/57A/57-01/57-2 en Raadhuisplein 28 onderdeel uit van de zogeheten historische kern. Hierover is het volgende opgenomen in de visie: <i>"Het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) staat voorop. In de historische kern blijft de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend"</i> (pag. 28).</p> <p data-bbox="204 1673 1391 1803">De historische kern is op perceelsniveau nader uitgewerkt en begrensd. De bescherming van de historische kern is geborgd in een aantal bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name de bestemming 'Centrum'. De wijze van bescherming vindt plaats door de daadwerkelijke hoogten als maximale hoogte aan te houden.</p> <p data-bbox="204 1841 1391 1971">Die bestemming Centrum is ook gelegen op de percelen aan de Langstraat 57/57A/57-01/57-2 en Raadhuisplein 28. Voor de betreffende percelen betekent dit dat er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in lijn met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.</p> <p data-bbox="204 1977 1391 2036">De visie heeft evenwel niet tot doel om de huidige situatie koste wat het kost te behouden / te bevriezen. Er wordt ook ruimte voor ontwikkeling geboden, mits dit bijdraagt aan</p>		

versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een gezond en veilig centrum. Specifiek voor de historische kern is opgenomen dat ontwikkelingen in dit gebied aansluiten bij en passen in de maatvoering van de historische bebouwing. Zeker ook gelet op de mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood, is het wenselijk om flexibiliteit in te bouwen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiertoe is in artikel 6.4, lid 4 en 5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (in het vast te stellen bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022") die het mogelijk maakt om onder (stedenbouwkundige) voorwaarden medewerking te verlenen aan plannen met een andere maatvoering dan het bestemmingsplan toestaat ter plaatse. Daarmee wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijze, zonder dat het botst met het recent vastgestelde beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum.

Gelet op het voorgaande vindt er geen aanpassing qua goot- en bouwhoogten plaats op de verbeelding, maar wel is er een binnenplanse afwijking toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Het zo drastisch reduceren van bouwmogelijkheden wordt ervaren als een uiterste onaangename aantasting van de toekomstige kansen en ontwikkelmogelijkheden voor het perceel. Dit zal zich mede vertalen als een ingrijpende waardereductie.

Gemeentelijke reactie

Toekomstige kansen en ontwikkelingen zijn nog steeds mogelijk, mits dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een gezond en veilig centrum.

Zie verder hetgeen onder 4.c (gemeentelijke reactie) van de 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Barneveld-Centrum 2022' is weergegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze

De grieven genoemd in de inspraakreactie zijn bijzonder weinig ter harte genomen en het participatiebeleid kan in dezen verdedigbaar in twijfel worden getrokken.

Gemeentelijke reactie

De inspraakreactie is zorgvuldig behandeld en de beoordeling van de reacties is weergegeven in een zogenaamde "Nota inspraak en vooroverleg" (deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd). In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022" is het volgende opgenomen qua participatie:

Participatie gaat over het goede gesprek tussen initiatiefnemers, de samenleving en de beslissers. Het is de bedoeling om elkaar zo vroeg mogelijk te betrekken in het proces ter voorbereiding van een besluit en gezamenlijk te zoeken naar de beste oplossingen. Dit is verankerd in beleid dat moet leiden tot plannen met een hogere kwaliteit en een breder draagvlak. Op 20 april 2022 heeft de raad het "Participatiebeleid Gemeente Barneveld" vastgesteld.

Het beleid onderscheidt drie sporen:

- *Participatie bij ruimtelijke initiatieven;*
- *Participatie bij initiatieven van de overheid;*
- *Participatie bij initiatieven vanuit de gemeenschap.*

Het beleid is in werking getreden op 1 januari 2023, met uitzondering van de participatieverplichting uit spoor 1 want die is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In het beleid is de participatieladder opgenomen. Die ladder gaat over verschillende gradaties van meedoen en is er om de rol van de deelnemers duidelijk te communiceren.

Er zijn vier treden op de ladder:

- *Meeweten | informeren*
- *Meedenken | raadplegen*
- *Meewerken | adviseren*
- *Meebepalen | co-creatie*

In dit geval is het voorontwerpbestemmingsplan in 2019 ter inzage gelegd; ruim voor de vaststelling van het participatiebeleid. Het gevolgde traject is vergelijkbaar met spoor Participatie bij initiatieven van de overheid van het beleid. Op 15 mei 2019 is een inspraakavond georganiseerd. Vervolgens heeft een voorontwerp ter inzage gelegen, zie paragraaf 8.3. Dit komt overeen met trede Meeweten | informeren uit de participatieladder. Daarnaast is er een participatietraject doorlopen in het kader van de Omgevingsvisie Barneveld Centrum. In dat kader heeft een interactieve bijeenkomst plaatsgevonden met inwoners en ondernemers. In de daarop volgende verdiepingfase zijn bijvoorbeeld straatinterviews afgenomen en buurtdialogen gestart.

Het aantal participatiemomenten is echter meer geweest dan in het ontwerpplan is weergegeven. Bewoners en ondernemers van het centrum hebben in april/mei 2019 een persoonlijke uitnodiging in de vorm van een kaart ontvangen over de start en de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit heeft op 2 mei 2019 ook in de Barneveldse Krant gestaan.

Op 15 mei 2019 heeft een inloophbijeenkomst in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan alsmede een startbijeenkomst voor de Omgevingsvisie Barneveld Centrum plaatsgevonden.

In het kader van de Omgevingsvisie Barneveld Centrum zijn er meerdere momenten van participatie geweest. Na de startbijeenkomst op 15 mei zijn dit geweest:

- uitslag enquête door de jongerenraad (mei 2019);
- straatinterviews (7 september 2019);
- twee buurtdialogen over het plein Krommestraat/Brouwerstraat (2 oktober en 20 november 2019).

In de coronaperiode is er een digitale sessie geweest via Buurbook (dit is terug te zien op YouTube, via Omgevingsvisie Barneveld Centrum 05 11 20). Dit ter vervanging van een bijeenkomst in de Veluwehal die oorspronkelijk gepland stond. Dit is geweest op 5 november 2020.

De opgehaalde resultaten zijn verwerkt in een concept Omgevingsvisie. Dit is nog ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen (in juni en juli 2021) over deze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is vervolgens in oktober 2021 vastgesteld.

Uit het voorgaande blijkt dat bij de Omgevingsvisie Barneveld Centrum een heel intensief participatietraject is doorlopen. Het nu voorliggende plan vloeit daar uit voort (voor wat betreft de doorvertaling van de visie in het bestemmingsplan).

Gelet op het voorgaande is er wat ons betreft een uitgebreid proces qua participatie geweest. In de toelichting van het vast te stellen plan hebben we overigens de participatiemomenten aangevuld.

In dit geval ligt Langstraat 57/57A/57-01/57-2 en Raadhuisplein 28 in de historisch kern. In dat gebied staat het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) voorop. Zoals eerder al aangegeven is in de historische kern

de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend. De vertaling van de visie in het ontwerpbestemmingsplan heeft ertoe geleid dat bij het kernwinkelgebied de daadwerkelijke hoogten zijn bestemd. Voor het betreffende perceel betekent dit er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen. Dit sluit aan bij hetgeen in de Omgevingsvisie Barneveld Centrum is aangegeven en is doorvertaald in het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen (de toelichting is wel enigszins aangevuld).

10.	De eigenaar van het perceel: Nieuwstraat 40/42	Datum ontvangst: 18 juli 2023 Datum dagtekening: 18 juli 2023 Registratienummer: 1217621
-----	---	--

a. Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het hoofdgebouw op het perceel Nieuwstraat 40/42 dateert van omstreeks 1850. In het ontwerpplan zijn voor dit plangebied diverse ingrijpende wijzigingen voorgesteld. Er wordt ietwat afwijkend omgegaan met de gebruiks- en bouwregels. Zonder aanwijsbare reden heeft het zuidoostelijk gelegen vlak in het ontwerpplan de bestemming 'Gemengd' gekregen (met functieaanduidingen) en ook kent dit vlak de functieaanduiding 'detailhandel' en 'horecaconcentratiegebied'.

Gemeentelijke reactie

De indiener van de zienswijze vindt de bestemming 'Gemengd' niet juist op haar perceel. De begrenzing tussen de bestemming 'Centrum' en 'Gemengd' is hier zo gekozen vanwege het feit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum op perceelsniveau nader is uitgewerkt.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum (hierna: visie) als uitgangspunt genomen en vertaald. In deze visie maakt het perceel aan de Nieuwstraat 40/42 onderdeel uit van de zogeheten historische kern. Hierover is het volgende opgenomen in de visie: "*Het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) staat voorop. In de historische kern blijft de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend*" (pag. 28).

De historische kern is op perceelsniveau nader uitgewerkt en begrensd. De bescherming van de historische kern is geborgd in een aantal bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name de bestemming 'Centrum'. De wijze van bescherming vindt plaats door de daadwerkelijke hoogten als maximale hoogte aan te houden.

De bestemming 'Centrum' is ook gelegen op het voorste gedeelte van het perceel Nieuwstraat 40/42. Voor deze locatie betekent dit dan dat er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in lijn met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

Het achterste gedeelte wordt niet aangemerkt als karakteristiek bebouwing en hoeft niet nader beperkt te worden in hoogten naar de feitelijke situatie. De rechten die bij de bestemming 'Gemengd' gelden zijn hier van toepassing.

Wat betreft de opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecaconcentratiegebied' merken we het volgende op. Zoals al eerder aangegeven is bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum als uitgangspunt genomen en vertaald. Voor horeca is de visie geformuleerd dat in

het kernwinkelgebied de focus vooral op daghoreca ligt en dat avondhoreca geconcentreerd wordt in de omgeving van de Schaepsmarkt, het Raadhuisplein en het Torenplein. In het bestemmingsplan is daarvoor de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecaconcentratiegebied' toegepast. Relevant in deze is de toevoeging dat op bovengenoemde drie plaatsen uitbreiding van horeca zoals restaurants of een hotel de levendigheid kan versterken. Met de opgenomen regeling in het bestemmingsplan met het begrip horecaconcentratiegebied wordt ruimte geboden voor aanvullende horeca in deze gebieden, zoals restaurants of een hotel.

Binnen de bestemming 'Centrum' is horeca een mogelijkheid die bij recht is toegestaan. Voor de bestemming 'Gemengd' geldt dat niet. Integendeel, daar geldt een uitsterfconstructie. De bestemmingen 'Gemengd' binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecaconcentratiegebied' vormen daarop de uitzondering, hetgeen overeenkomstig het gemeentelijk beleid is.

Ten aanzien van detailhandel is de visie gericht op concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied en geen wonen op de begane grond. Buiten het kernwinkelgebied kunnen winkels transformeren naar wonen. De panden gelegen aan de straten die onderdeel uitmaken van het kernwinkelgebied hebben de bestemming 'Centrum' gekregen, daarbuiten is er sprake van de bestemming 'Gemengd'. De gebruiksmogelijkheden binnen deze bestemmingen verschillen van elkaar op basis van onder andere het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum. Daar waar sprake is van detailhandel (toegestaan volgens de regels van het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum") is de functieaanduiding 'detailhandel' (bij de bestemming 'Gemengd', in het plan "Barneveld-Centrum 2022") toegekend.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

In de zienswijze wordt aangegeven dat een taps uitlopende strook aan de straatzijde nu bestemd is als 'Verkeer'.

Gemeentelijke reactie

Wat betreft de taps uitlopende strook aan de straatzijde die nu bestemd is als 'Verkeer', merken we het volgende op. De bestemming 'Verkeer' wordt opgenomen voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden. In dit geval is deze bewuste strook een openbare weg. Al meer dan tien jaar is het beheer en onderhoud van deze strook bij de gemeente. Daarom is hier de bestemming 'Verkeer' toegepast in het ontwerpbestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022".

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze

Een zeer kenmerkend verschil met de thans geldende bestemming betreffen de maximaal toegestane bouwmaten. De maximale goot-/bouwhoogte van 6, respectievelijk 10 meter en de bouwbeperking van de thans onbebouwde erfdelen binnen de bestemming 'Centrum' worden door cliënte als een zeer ingrijpende aanpassing van de regels aangemerkt. Temeer ook nu de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden daar geenszins in voorzien. De indiener van de zienswijze acht het reduceren van de maximale goothoogte van 9 naar 6 meter en het doorhalen van de bouw mogelijkheden op de thans onbebouwde delen bovenmatig beperkend voor een eventuele toekomstige ontwikkeling. Ingeval van een calamiteit of anderszins sprake zou zijn vervangende nieuwbouw zal geenszins eenzelfde

massa denkbaar zijn als het bestaande bouwvolume. Er is voorbijgegaan aan het voornemen de bestaande bebouwing als maatgevend te hanteren.

Gemeentelijke reactie

De dakhelling komt niet meer terug in het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022". In plaats van een dakhelling geldt in het ontwerpplan een maximum bouwhoogte. Dit vanwege uniformiteit in de standaardregels voor alle bestemmingen.

In de verleende omgevingsvergunning staan geen goot- en bouwhoogten genoemd. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er een opmeting ter plaatse plaatsgevonden. Uit de opmeting volgt dat de bestaande goothoogte 8 meter bedraagt en de bestaande bouwhoogte 11 meter. Dit heeft tot gevolg dat de hoogten aangepast worden in het vast te stellen plan: de goothoogte zal 8 meter gaan bedragen en de bouwhoogte 11 meter.

Hierboven is onder 10.1 (gemeentelijke reactie) al aangegeven dat we vasthouden aan de feitelijke hoogte en is ingegaan op een afwijkingsmogelijkheid om hogere hoogten te realiseren.

Zie verder hetgeen bij de gemeentelijke reactie is weergegeven onder 10a.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Zienswijze

De functieaanduiding 'horecaconcentratiegebied' betreft in principe geen nadere toevoeging ten opzichte van de bestaande toestand. De indiener van de zienswijze merkt op dat de concentratie van horeca-activiteiten in de directe woon-/leefomgeving niet als een verrijking van het gebied wordt ervaren. Deze functieaanduiding ziet de indiener van de zienswijze graag geschrapt, gelet op de ervaringen van de afgelopen jaren.

Gemeentelijke reactie

Zoals onder 10a. van deze gemeentelijke reactie is aangegeven is de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horecaconcentratiegebied' een gevolg van het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Barneveld Centrum. Het is derhalve een bewuste keuze om horeca op bepaalde plekken in het centrum te concentreren, waaronder de omgeving Schaepsmarkt. We zien derhalve geen reden om dit te schrappen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

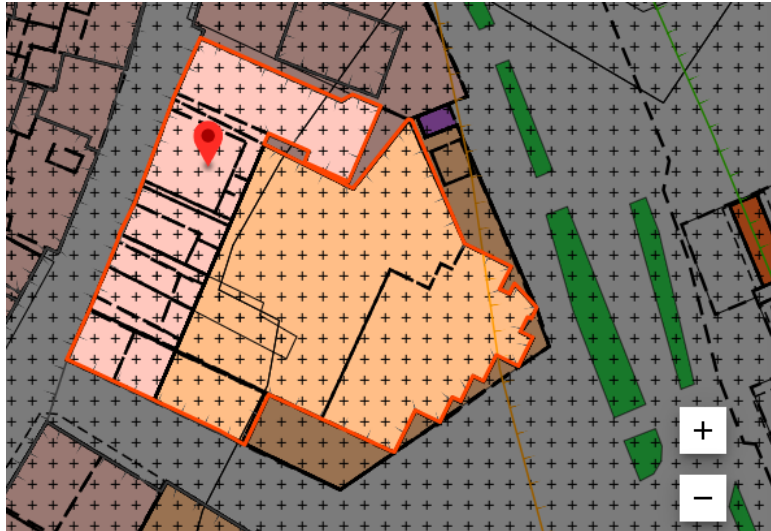
e. Zienswijze


Opgemerkt wordt dat binnen het vlak dat thans als 'Gemengd' wordt benoemd, geen woning is toegestaan. In de bestaande toestand zijn er wel woonvoorzieningen ten behoeve van de woning gelegen.


Gemeentelijke reactie




Op het perceel geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – woningen/kamerverhuur'. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – woningen/kamerverhuur' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is weergegeven. Op de verbeelding is 1 woning toegestaan op dit perceel. Zie de afbeelding hieronder. Er is binnen de bestemming 'Gemengd' geen zelfstandige woning toegestaan.


Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de aangewezen gronden bestemd voor wonen (artikel 10.1 onder n). De functieaanduiding 'wonen' is op het perceel gelegen waar de bestemming 'Gemengd' geldt. Er mogen daarmee woonvoorzieningen ten behoeve van een woning worden gerealiseerd, maar in totaal is er maar één woning mogelijk op het totale perceel Nieuwstraat 40/42.



-  Functieaanduiding
specifieke vorm van centrum -
verdieping

-  Maatvoering
maximum aantal woningen: 1

- Maatvoering
 -  maximum
bebouwingspercentage: 100%
 -  maximum bouwhoogte: 10 m
 -  maximum goothoogte: 6 m

-  Gebiedsaanduiding
overige zone -
woningen/kamerverhuur

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

11.	De eigenaar van de percelen: Langstraat 70-72	Datum ontvangst: 18 juli 2023 Datum dagtekening: 18 juli 2023 Registratienummer: 1217622
-----	--	--

a. Zienswijze

In het ontwerpplan zijn voor dit plangebied diverse ingrijpende wijzigingen voorgesteld.

Aan de noordzijde geldt de bestemming 'Centrum'. De toegestane maatvoering wijkt terdege af van de thans geldende maten. Het planvlak 'Centrum' is opgedeeld in drie vlakken waarbinnen een bouwhoogte van 7 meter en 3 meter geldt, en een deel waar een goot-/bouwhoogte van 3 respectievelijk 5 meter als maximum geldt. Het is onvoldoende helder wat de reden is van het zo drastisch reduceren van bouw mogelijkheden. Het beperkt de ontwerpvrijheid rechtstreeks, het inperken van bouw mogelijkheden leidt per definitie niet tot een verbeterde ruimtelijke karakteristiek. Is het wel rechtmatig om dergelijke ontwikkel mogelijkheden die een gebouweigenaar bij recht heeft zonder legitieme reden te beperken. Verzocht wordt de mogelijkheden van de bouwmaatvoering terug te brengen naar de oorspronkelijke bevoegdheden bij recht. Gevraagd wordt om de maatvoering van goot- en bouwhoogte bij te stellen naar 9 respectievelijk 12 meter. Hierdoor behoeft er geen belemmering van ontwerpvrijheid en ontwikkelkansen te zijn.

Gemeentelijke reactie

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum (hierna: visie) als uitgangspunt genomen en vertaald. In deze visie maken de percelen aan de Langstraat 70/72 onderdeel uit van de zogeheten historische kern. Hierover is het volgende opgenomen in de visie: *"Het behoud van de karakteristieke bebouwing (monumenten, beeldbepalende bebouwing en karakteristieke bomen), het samenspel van bebouwing en open ruimten (kerk en plein) staat voorop. In de historische*

kern blijft de maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing maatgevend” (pag. 28).

De historische kern is op perceelsniveau nader uitgewerkt en begrensd. De bescherming van de historische kern is geborgd in een aantal bestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan, met name de bestemming ‘Centrum’. De wijze van bescherming vindt plaats door de huidige maatvoering als uitgangspunt te nemen en daarmee de daadwerkelijke hoogten als maximale hoogte aan te houden.

De bestemming ‘Centrum’ is ook gelegen op de voorzijde van het perceel aan de Langstraat 70/72. Voor het betreffende perceel betekent dit dat er meerdere goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in lijn met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

De visie heeft evenwel niet tot doel om de huidige situatie koste wat het kost te behouden / te bevrozen. Er wordt ook ruimte voor ontwikkeling geboden, mits dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit en een gezond en veilig centrum. Specifiek voor de historische kern is opgenomen dat ontwikkelingen in dit gebied aansluiten bij en passen in de maatvoering van de historische bebouwing. Zeker ook gelet op de mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan bood, is het wenselijk om flexibiliteit in te bouwen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiertoe is in artikel 6.4, lid 4 en 5 een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (in het vast te stellen bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022”) die het mogelijk maakt om onder (stedenbouwkundige) voorwaarden medewerking te verlenen aan plannen met een andere maatvoering dan het bestemmingsplan toestaat ter plaatse. Daarmee wordt deels tegemoetgekomen aan de zienswijze, zonder dat het botst met het recent vastgestelde beleid uit de Omgevingsvisie Barneveld Centrum. Gelet op het voorgaande vindt er geen aanpassing qua goot- en bouwhoogten plaats op de verbeelding, maar wel is er een binnenplanse afwijking toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Er bestaat twijfel over de noodzaak van het thans ter inzage leggen van een ontwerpplan. Hierbij wordt afgevraagd waarom juist op dit moment het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De indiener van de zienswijze kan zich niet verenigen met de voorgestelde aanpassingen binnen het planvlak ‘Centrum’. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet betwijfelt de indiener van de zienswijze de noodzaak van de terinzagelegging van het ontwerpplan waarin ingrijpende wijzigingen worden doorgevoerd. Als gevolg van nieuwe wetgeving zal het plan nog eens in procedure moeten worden genomen en waarbij enkel ruimtelijke onderdelen opnieuw afgewogen dienen te worden.

Gemeentelijke reactie

Zie hetgeen onder 8.a (gemeentelijke reactie) van de ‘Nota Zienswijzen bestemmingsplan Barneveld-Centrum 2022’ is weergegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Zienswijze

Het aantal woningen is in het vigerende plan (onterecht) begrensd op 0. In het ontwerpbestemmingsplan is een vlak opgenomen, samen met het naburige perceel Langstraat 68, waarbinnen bij recht 2 woningen worden toegestaan. Onbekend is welke woningen daarmee worden bedoeld. Verzocht wordt om per eigendomsvlak het maximale aantal aan woningen te benoemen. Op de verdieping van het winkelpand is sinds mensenheugenis een bovenwoning in gebruik. Na de aankoop van het pand van het perceel

Langstraat 0 is niet alleen de winkelruimte bij nummer 72 gevoegd maar is ook de bovenwoning ervan bij die van nummer 72 gevoegd. De samengevoegde woning lijkt niet te zijn ingepast.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is terecht. Voor Langstraat 70/72 is in het verleden een vergunning verleend en moet het aantal woningen 2 bedragen (er is hiervoor een vergunning verleend in het verleden). Het 'maximum aantal woningen' zal 2 bedragen voor specifiek deze locatie (los van Langstraat 68), ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – woningen/kamerverhuur'.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Zienswijze

Benadrukt wordt dat de ontwikkelkansen van het woon-/winkelgebied danig worden gereduceerd (door de maatvoeringswijzigingen) en daarmee ook de waardestelling voor het perceel. Er is sprake van een ernstige waarde-reductie van de percelen.

Gemeentelijke reactie

Zie hetgeen onder 4.c (gemeentelijke reactie) van de 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Barneveld-Centrum 2022' is weergegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

12.	De eigenaar van het perceel: Burgemeester Kuntzelaan 25-29	Datum ontvangst: 19 juli 2023 Datum dagtekening: 18 juli 2023 Registratienummer: 1217746
-----	---	--

a. Zienswijze

De indiener van de pro forma zienswijze geeft aan dat de zienswijze is ingegeven door het feit dat bij de gemeente bekende bouwplannen voor de locatie Burgemeester Kuntzelaan 25-29 onvoldoende in het ontwerpbestemmingsplan zijn betrokken.

Nadat de pro forma zienswijze is ingediend en ontvangen, zijn bij brief van 28 juli 2023 de gronden van de zienswijze ingediend. Hierin is het volgende weergegeven.

De eigenaar van het pand en de ontwikkelaar zijn over de herontwikkeling van de locatie enkele jaren geleden met de gemeente in gesprek getreden. Zo zijn begin 2022 de plannen aan de gemeente gepresenteerd, waarbij de gemeente zich enthousiast toonde over de plannen. Daarbij werd aangegeven dat de gemeente eerst de wens had om eerst voor het grotere gebied waarin de locatie is gelegen, een kaderstellende nota op te stellen. De eigenaar en ontwikkelaar hebben besloten de gebiedskaders niet af te wachten en hebben voor hun locatie benodigde onderzoeken laten verrichten en er is gewerkt aan een ruimtelijke onderbouw. Grotendeels zijn de onderzoeken afgerond en besproken met de Omgevingsdienst. Er zijn geen belemmeringen voor het realiseren van woningen op deze locatie naar voren gekomen.

De eigenaar en ontwikkelaar zijn in overleg met Woningstichting Barneveld. Het is voor een haalbare businesscase met Woningstichting Barneveld noodzakelijk dat de locatie binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling kan komen.

Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, zodanig dat er een planologische basis ontstaat voor realisatie van het woningbouwplan. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie vraagt dan ook nauwelijks aanpassingen ten opzichte van

het nu geldende bestemmingsplan, omdat de aanpassingen zich beperken tot het toegestane aantal woningen en de toegestane bouwhoogte. De onderzoeken zijn grotendeels gereed en kunnen benut worden ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan. Graag treden de eigenaar en ontwikkelaar in overleg met de gemeente.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is bekend met de beoogde herontwikkeling van de locatie Burgemeester Kuntzelaan 25-29. Tussen betrokken partijen is sprake van constructieve gesprekken met de intentie om een groot aantal goedkope woningen op deze plek toe te voegen.

Als gemeente zijn we ook – zoals de indiener van de zienswijze stelt – enthousiast ten opzichte van de beoogde herontwikkeling. In de Omgevingsvisie Barneveld Centrum is aangegeven dat de directe omgeving van het station zich leent voor intensivering of toevoeging van andere functies. De locatie uit de zienswijze wordt expliciet in de Omgevingsvisie Barneveld Centrum benoemd als locatie voor transformatie/herontwikkeling naar woningbouw. Op basis van het gemeentelijk woningbouwbeleid zien we goede kansen voor deze locatie om te voorzien in de behoefte van specifieke doelgroepen.

Het past evenwel niet om op dit moment het plan mee te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarvoor is het plan nog onvoldoende concreet. Zo is een verdere detaillering/uitwerking van de plannen nodig en zijn overeenkomsten nodig om de financiële uitvoerbaarheid te borgen (kostenverhaal). Ook diverse onderzoeken zijn nodig, waaronder een akoestisch rapport.

Op dit moment kan niet op basis van de zienswijze de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een dergelijke transformatie/herontwikkeling naar woningbouw worden beoordeeld.

Als gemeente blijven we graag in overleg met de indiener van de zienswijze en andere betrokken partijen met het oogmerk te komen tot een goede invulling van de locatie en passende bijdrage aan de gemeentelijke doelstellingen omtrent wonen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Indien de gemeente niet bereid zou zijn om in onderhavig bestemmingsplan in woningbouw te voorzien, menen de indieners van de zienswijze dat het bestemmingsplan in ieder geval dient aan te sluiten bij de bestaande rechten zoals deze voortvloeien uit het vigerende bestemmingsplan “Barneveld-Centrum”. In ieder geval voor wat betreft de maximale bebouwingshoogte is dat in het ontwerpbestemmingsplan niet het geval.

Gemeentelijke reactie

De goothoogte in het ontwerpbestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022” komt overeen met de goothoogte uit het bestemmingsplan “Barneveld-Centrum”. De dakhelling komt niet meer terug in het bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022”. In plaats van een dakhelling geldt in het ontwerpplan een maximum bouwhoogte. Dit vanwege uniformiteit in de standaardregels voor alle bestemmingen. De bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022” drie meter hoger dan de maximum goothoogte. Dit is ingegeven vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het bouwvlak in het ontwerp is gelijk aan het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan “Barneveld-Centrum”. De goot- en bouwhoogten zijn in het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie bepaald op 12 meter goothoogte en 15 meter bouwhoogte.

Gelet op de zienswijze wordt de goot- en bouwhoogte enigszins aangepast in het vast te stellen plan. Daar waar hoger gebouwd is dan het ontwerpbestemmingsplan aangeeft, zijn de hoogten aangepast aan de verleende vergunning uit 1993. Dit heeft tot gevolg dat het

middengedeelte een hogere goot- en bouwhoogte krijgt, te weten: 14 goothoogte en 15 meter bouwhoogte. Voor het overige blijven de hoogten gelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

13.	De eigenaar van de percelen: Van Zuijlen van Nieveltlaan 75	Datum ontvangst: 20 juli 2023 Datum dagtekening: 19 juli 2023 Registratienummer: 1217819
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>De vestiging van AgruniekRijnvallei (hierna: AR) wordt aan de Van Zuijlen van Nieveltlaan gebruikt als productielocatie. Op deze locatie worden in hoofdlijnen drie activiteiten verricht (1. op- en overslag van diverse goederen zonder verdere bewerken, 2. diervoederfabriek (verwerken van grondstoffen tot diervoeder) en 3. de Welkoop winkel).</p> <p>In 1900 is de productielocatie gestart en is al meer dan 35 jaar toonaangevend op het gebied van specialistische productie van pluimveevoeders. Op de locatie is het van groot belang dat er geïnnoveerd kan blijven worden. Het verzoek in het voorontwerp om (ver)bouwen/uitbreiding op het terrein mogelijk te maken in het bestemmingsplan is niet meegenomen. In het ontwerpplan zijn de mogelijkheden ingeperkt door een lagere bedrijfscategorie toe te staan op de locatie dan op dit moment toegestaan en feitelijk aanwezig is en blijft.</p> <p>AR is een categorie 4.2 bedrijf. In de Staat van bedrijfsactiviteiten staat een overzicht van de bedrijven die binnen deze categorieën passen. In het vigerende plan is voor een groot gedeelte de categorie 'veevoederfabrieken, mengvoeder, pc >=100 t/u' toegekend. Dit zorgt er mede voor dat nevenactiviteiten die plaatsvinden en ook onder een andere categorie vallen, zoals de overslag vanaf het spoor, ongeacht om welke stoffen het gaat, passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpplan is dit niet meer mogelijk omdat categorie 4.2 niet meer is toegestaan aan de locatie. Enkel bedrijfsactiviteiten tot en met 3.2 worden nog toegestaan. De overslag vanaf het spoor komt in de Staat van bedrijfsactiviteiten niet terug.</p> <p>Verder ontbreekt een omschrijving van de activiteiten die plaatsvinden binnen het bedrijf in de regels van het bestemmingsplan. Dit brengt rechtsonzekerheid met zich mee. AR wil de huidige toegestane en van toepassing zijnde bedrijfscategorie 4.2 behouden, en verzoekt de bestaande categorie te behouden.</p> <p>Op 27 september 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden met enkele medewerkers van de gemeente waarin de zienswijze nader is toegelicht door AR.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>AR is een veevoederfabriek met een milieucategorie van 4.2 en alles dat aan een veevoederfabriek gerelateerd is, is toegestaan. Dit is inclusief activiteiten in het kader van de het spoor voor zover ten dienste van de veevoederfabriek (aanvoeren van grondstoffen). Overslag van andere producten die niet ten dienste staan van de veevoederfabriek zijn niet toegestaan.</p> <p>Dat wat niet gerelateerd is aan een veevoederfabriek staan we niet toe (alles wat hoger dan milieucategorie 3.2 is niet toegestaan). Het is niet de bedoeling dat AR andere vormen van zware bedrijvigheid gaat verrichten qua milieucategorie 4.2. Wel zijn ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie 2 tot en met categorie 3.2' hebben, bedrijven van categorie 2 tot en met categorie 3.2 toegestaan die in bijlage 5 Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein van het bestemmingsplan zijn genoemd.</p>		

In het geldende bestemmingsplan “Barneveld-Centrum” wordt in de staat van bedrijfsactiviteiten overslagstations genoemd. Wanneer we naar de verbeelding van het bestemmingsplan “Barneveld-Centrum” kijken, is daarop te zien dat het gedeelte waar het spoor ligt voor een groot gedeelte de functieaanduiding ‘bedrijf van categorie 2’ heeft. Een overslagstation heeft een milieucategorie van 4.2. Op onderstaande afbeelding is te zien waar milieucategorie 2 geldt. Ten zuiden daarvan geldt de specifieke aanduiding ‘bedrijf van categorie 3.1 tot en met categorie 4.2’ en daar mag volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten een overslagstation met een milieucategorie van 4.2 aanwezig zijn.



Afbeelding: begrenzing milieucategorie 2 (bestemmingsplan “Barneveld-Centrum”)

Het bestemmingsplan “Barneveld-Centrum 2022” wordt voor wat betreft de begrenzing tussen de milieucategorie 2 én ‘milieucategorie 3.1 tot en met 4.2.’ op dit punt niet gewijzigd. Wel is in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding ‘categorie 3.1 tot en met categorie 4.2’ (uit het vigerende bestemmingsplan “Barneveld-Centrum”) gewijzigd naar ‘categorie 2 tot en met categorie 3.2’, waarbij we de veevoederfabriek specifiek hebben aangeduid als zijnde ‘specifieke vorm van bedrijf – veevoederfabrieken, mengvoeder’. Wanneer er activiteiten op het spoor plaatsvinden is dit ten dienste van de veevoederfabriek. Dit hoeft in onze optiek niet afzonderlijk aangeduid te worden omdat dit dan past binnen de bedrijfsactiviteiten. Ruimtelijk gezien achten we het niet wenselijk, zoals het ook in de visie voor dit gebied is aangegeven (hierin is de onderhavige locatie aangeduid als transformatiegebied) dat andere vormen van zware bedrijvigheid zich vestigen op deze locatie. Wel hebben we de aanduiding aangepast. De aanduiding (in het ontwerpplan) ‘specifieke vorm van bedrijf - veevoederfabrieken, mengvoeder, p.c. >=100 t/u’ is gewijzigd in: ‘specifieke vorm van bedrijf - veevoederfabrieken, mengvoeder’ (in het vast te stellen plan). Daarmee is ook een veevoederfabriek met een lagere productie positief bestemd.

In het gesprek van 27 september 2023 heeft AR aangegeven dat in de toekomst mogelijk andere stoffen dan diervoeder worden getransporteerd over het spoor. Modal shift werd als kans gezien om ook andere stoffen over spoor te gaan vervoeren. Onder meer zijn op 27 september 2023 humane (grond)stoffen, stoffen voor voedselbedrijven met oliën (met tankwaggen overpompen), denk aan zonnebloemolie en vloeistof in het kader van

isolatiemateriaal ten behoeve sandwichpanelen, ter sprake gekomen. AR wenst geen overslag van containers of overslag waarvoor kranen noodzakelijk zijn.

Er heeft in het najaar van 2023 een gesprek met de provincie plaatsgevonden over modal shift zoals toegezegd in het gesprek van 27 september. De conclusie is dat we op deze plek niet willen gaan inzetten op de versterking van modal shift. Dit strookt niet met de verstedelijkingsambities. Het is ook geen geschikte plek voor op- en overslag, maar het huidige gebruik kan wel worden voortgezet. Dit is gerelateerd aan de veevoederfabriek en is passend.

AR gebruikt het spoor af en toe voor op- en overslag, maar als gemeente willen we - gelet op de ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Barneveld Centrum - geen ruimte bieden aan verdere intensivering van op- en overslag.

Dit voorgaande leidt niet tot aanpassing van het plan. Het huidige gebruik op de locatie van AR is ten dienste van de veevoederfabriek. Hetgeen nu qua activiteiten plaatsvindt op het spoor staat ten dienste van de veevoederfabriek en is passend.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Vanwege de enkele aanduiding als veevoederfabriek (zonder categorie 4.2 specifiek toe te staan op de locatie) is onduidelijk welke richtafstanden gaan gelden voor nieuwe initiatieven in de nabijheid van de percelen van AR. Voor nieuwe woningbouwlocaties wordt mogelijk een verkeerde afstand gehanteerd, hetgeen consequenties kan hebben voor de bedrijfsvoering van AR. Dit ziet voor AR op geluid, geur en externe veiligheid.

Geluid: Ten aanzien van het aspect geluid is er een geluidszone opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Ruimtelijke ontwikkelingen in het gemengd gebied rond de categorie 3.2 bedrijfsactiviteiten hoeven maar een afstand van 50 meter aan te houden. Dit strookt niet met de bestaande activiteiten, deze worden ingeperkt en AR betwijfelt of er wel voldoende bescherming van een goed woon- en leefklimaat wordt geboden.

Geur: Het aspect geur als gevolg van industriële activiteiten blijft buiten beschouwing, er wordt slechts ingegaan op agrarische geurhinder. Bij de productie van veevoeder ontstaat geur, dit is voor deze bedrijfstak een belangrijk onderwerp. Doordat de geur als gevolg van veevoederproductie via schoorstenen op hoogte vrijkomt, zijn voor de beoordeling van geur de richtafstanden niet enkel toereikend. Hiervoor is het noodzakelijk om de geurcontouren te bepalen die het gevolg zijn van de vergunde productieactiviteiten. Hierbij zal niet alleen de bestaande bebouwing moeten worden getoetst, maar een aanvaardbaar hinderniveau moet ook gewaarborgd worden bij alle nieuwe in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte geurgevoelige objecten. Ongeacht of deze daadwerkelijk gerealiseerd worden, dit moet vooraf aan vaststelling van een bestemmingsplan worden getoetst.

Externe veiligheid: bij de inperking van bedrijfsactiviteiten op het perceel van AR tot categorie 3.2, is met betrekking tot deze inperking het aspect externe veiligheid ten onrechte niet nader beschouwd. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat er geen opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt binnen het plangebied. Binnen de productielocatie van AR zijn mengsels van grondstoffen aanwezig die geclassificeerd zijn als gevaarlijke stoffen. Verder zijn maatregelen genomen om het ontstaan en de gevolgen van een stofexplosie te beheersen. Door de onzekerheden met betrekking tot de richtafstanden brengt dit rechtsonzekerheid met zich mee voor AR. Voor vaststelling van het

bestemmingsplan moet de impact wel getoetst worden, tevens omdat bebouwing dichterbij de locatie mogelijk wordt gemaakt door de inperking van de bedrijfscategorie. Deze aspecten zijn onvoldoende uitgewerkt in het ontwerpbestemmingsplan en dit dient te worden aangepast.

Gemeentelijke reactie

In artikel 5.1 onder c van de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat bij deze 'specifieke vorm van bedrijf - veevoederfabrieken, mengvoeder' een maximale milieucategorie 4.2 hoort. Daarmee is voldoende duidelijk welke richtafstanden gehanteerd moeten worden. In de regels staat aangegeven welke SBI-code (2008) geldt. Dat is hier 1091, nr. 6. Hierbij horen de afstanden van geur van 300 meter, stof 100 meter, geluid 300C en voor gevaar 50 meter. De grootste afstand is 300 meter.

Dat de milieucategorie 4.2 zelf niet op de verbeelding staat maar in de regels zelf staat, maakt niet uit bij het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties in de omgeving. De aanduiding voor het specifieke bedrijf is op de verbeelding weergegeven.

Voor een milieucategorie 3.2 bedrijf gelden overigens ook richtafstanden, dit is gekoppeld aan de specifieke bedrijfsactiviteit.

Geluid

Een geluidzone is een ruimtelijk instrument om de scheiding tussen woningen en bedrijven te borgen. Buiten de zone is een geluidbelasting van minder dan 50 dB(A) geborgd. Er is dan dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Binnen de zone is er onder voorbehoud woningbouw mogelijk. De geluidbelasting mag niet meer bedragen dan 55 dB(A). Ook dan is een goed woon- en leefklimaat nog geborgd. Bij deze 55 dB(A) en de verplichte minimale gevelwering van 20 dB uit het Bouwbesluit borgt dat de binnenwaarde van 35 dB(A) wordt behaald. Binnen het bedrijventerrein mogen geen woningen worden gebouwd.

Ongeacht de richtafstanden wordt het speciale vestigingsklimaat van grote lawaaimakers bewaakt door de aanwezigheid van de geluidzone. Deze zone geeft voldoende bescherming voor de activiteiten van AR. Tevens wordt met dezelfde zonering ook het woon- en leefklimaat van woningen beschermd.

Wel wordt de toelichting (hoofdstuk 5.11) aangevuld met een kopje 'Bedrijventerrein 'De Rijnvallei' (en omgeving).

Externe veiligheid

Voor een veevoederfabriek waarbij hier sprake van is, geldt een richtafstand voor gevaar van 50 meter. Binnen deze 50 meter zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien voor woningbouw.

AR is geen BEVI-inrichting. De veevoederfabriek komt ook niet voor op de risicokaart en de signaleringskaart. Doordat het niet op de kaarten voorkomt, is dit bedrijf niet direct Externe Veiligheid (hierna: EV) gerelateerd. Er behoeft daarom geen beoordeling EV plaats te vinden. Maatregelen en regels tegen stofexplosie volgen uit de ATEX (Franse benaming ATmosphères EXplosibles) en de arbowetgeving. Deze wetgeving volstaat om risico's te beperken. Al met al geeft dit dus geen aanleiding tot onderzoek op gebied van EV. Uit navraag bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (hierna: ODRN) blijkt dat ook de ODRN in de milieuvergunning alleen verwijst naar de ATEX in geval van stofexplosie. Wel wordt de toelichting (hoofdstuk 5.11) aangevuld.

Geur

Wanneer een bestemmingsplan nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk zou maken binnen de geurcontour van AR, dan zou hier een toetsing aan moeten plaatsvinden. Op

bestaande geurgevoelige objecten hoeft dat niet. Deze zijn in het kader van het bestemmingsplan al getoetst (bij de situatie dat een bestemmingsplan een nieuwe geurgevoelig object mogelijk maakt) of deze zijn getoetst in het kader van de vergunning van AR. Hiervoor hoeft niet opnieuw getoetst te worden. Wel wordt de (hoofdstuk 5.11) aangevuld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan (regels en verbeelding) aan te passen, wel vindt er een aanvulling in de toelichting plaats.

c. Zienswijze

De bebouwingspercentages op verschillende percelen zijn aangepast ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Het deel met een bebouwingspercentage van 100% is overgenomen. Het omliggende terrein is van 20% naar 18% (in het ontwerp) gegaan. Het huidige kantoor is niet ingetekend op de kaart. Onduidelijk is of dit kantoor wel is meegenomen in het maximale bebouwingspercentage ter plaatse van 30%.

Met de wijzigingen die zijn doorgevoerd is elke wijziging in bebouwing voor de toekomst onmogelijk gemaakt. Niet duidelijk is wat de reden is van de inperking van de bestaande rechten van AR. AR heeft concrete voornemens om uit te breiden, waardoor het niet wenselijk is bestaande rechten in te perken.

Gemeentelijke reactie

Het bebouwingspercentage van het omliggende terrein is van 20% naar 18% gegaan omdat een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het treinstation en het omkleden van de goederenlift aan de Van Zuijlen van Nieveltlaan 75 is verleend (op 17 februari 2021). Deze vergunning is vertaald in dit bestemmingsplan. De bebouwing die in 2021 is vergund, heeft in het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022" een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100% gekregen. Gevolg hiervan is dat het bebouwingspercentage van het omliggende gebied dat in het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum" nog 20% bedroeg, gewijzigd naar 18%.

Het kantoor ligt binnen het gebied dat een bebouwingspercentage heeft van 30%. Het kantoor is meegenomen in het maximum bebouwingspercentage van 30%. Dat geldt ook voor de Welkoop en de bebouwing aan Van Zuijlen van Nieveltlaan 61. Overigens is er nog ruimte binnen dit gebied, waar een bebouwingspercentage van 30% is opgenomen, over.

Op 27 september 2023 heeft er een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiging vanuit AR met ambtenaren van de gemeente. Uit dat gesprek is naar voren gekomen dat er de wens is om een verwarmingslijn mogelijk te maken. In het gesprek kwam ter sprake dat dit geen invloed heeft op het bebouwde oppervlakte op het perceel. In september 2023 is er wel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van een nieuwe installatie (een kleine installatie/mengmachine). Deze aanvraag is verleend op 20 december 2023 door de ODRN.

Bij de gemeente zijn geen concrete voornemens om uit te breiden bekend (behoudens het vooronderzoek om de Welkoop te verplaatsen, de aanvraag voor het plaatsen van een nieuwe installatie (een menger) en een Wet natuurbeschermingswetvergunning. Deze twee laatste aanvragen zijn bij de ODRN en provincie in behandeling). Bij de laatste vergunning (Wet natuurbescherming) wordt de uitbreiding met een nieuwe verwarmingslijn mogelijk gemaakt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

d. Zienswijze

De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden ten aanzien van de bouwregels zijn geschrapt en ook de regels ten aanzien van gebruiksmogelijkheden zijn sterk ingeperkt. Dit past niet binnen de notitie 'Bestemmingsplannen globaal en flexibel vastgesteld' (op 6 mei 2014 door de raad vastgesteld). In de toelichting is aangegeven dat de gebruikelijke binnenplanse afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen en voor het overige geen toepassing is gegeven aan de kaders uit de notitie omdat het een actualiseringsplan betreft. Echter hier worden wel binnenplanse afwijkingsmogelijkheden geschrapt en ingeperkt. Dit zonder motivering en afweging van belangen. Dit is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Gemeentelijke reactie

De gemeente is verplicht te onderzoeken of op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen wellicht andere bestemmingen en regels voor gronden moeten worden vastgesteld. Onderzocht moet worden of de bestemmingen (nog steeds) in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Nieuwe gemeentelijke visies, zoals de Omgevingsvisie Barneveld Centrum en Visie Verblijfsrecreatie, zorgen voor noodzakelijke aanpassingen. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan is op alle afwegingen ingegaan.

Het klopt dat de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn geschrapt en/of ingeperkt. Dit vanwege het feit dat we hier geen nieuwe bedrijven en andere bedrijfsuitbreidingen willen. Het ligt in een zogenaamd transformatiegebied, waarbij we een woongebied met kleinschalige bedrijfsfuncties voor ogen hebben waarmee een markant nieuw aanzicht voor Barneveld kan worden gecreëerd. Het schrappen van de afwijkingsbevoegdheden is evenredig in verhouding tot de daarmee te dienen doelen.

Met de notitie 'Bestemmingsplannen globaal en flexibel' geeft de raad voor met name grote(re) uitleggebieden kaders aan om bestemmingsplannen globaal en flexibel te maken, om adequaat te kunnen inspelen op maatschappelijke en marktontwikkelingen. In dit geval is er geen sprake van een uitleggebied, maar van een actualiseringsplan. De Omgevingsvisie Barneveld Centrum is door de raad vastgesteld in oktober 2021. Daarin is dit gebied aangeduid als kansrijke ontwikkellocatie en is transformatiegebied naar wonen op de lange termijn. We willen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden opnemen in het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022" die dit proces gaan belemmeren. Hierdoor hebben we bestemd wat er zit, en hebben we de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die er zijn voor bedrijventerreinen niet meer in de regels opgenomen.

Uit het onderstaande overzicht blijkt welke afwijkingsregels er in het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum" staan en of die afwijking al dan niet terugkomt in het bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022".

	Barneveld-Centrum	Barneveld-Centrum 2022
Afwijken bouwregels	Artikel 4.4, lid 1: bebouwingspercentage vergroten tot maximaal 100%	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	Artikel 4.4, lid 2: afstanden in verband met de bereikbaarheid van bebouwing voor hulpdiensten	Dit komt terug in artikel 5.4, lid 1

	Artikel 4.4, lid 3: bouw en/of goothoogte van een gebouw vergroten met maximaal 3 m	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	Artikel 4.4, lid 4: bouwen van erf- of terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn tot een bouwhoogte van 2 m	Dit komt terug in artikel 5.4, lid 2
	Artikel 4.4, lid 5: bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 4 m	Dit komt terug in artikel 5.4, lid 3
	Artikel 4.4, lid 6: onder welke voorwaarden afwijken mogelijk is.	Dit komt terug in artikel 5.4, lid 4
Afwijken gebruiksregels	4.6, lid 1: bedrijven die naar aard en invloed gelijk te stellen bedrijf zijn	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	4.6, lid 2: vestigen van Wgh-inrichtingen	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	4.6, lid 3: vestigen van Bevi-inrichtingen	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	4.6, lid 4: vestiging van een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg met een bepaalde doorzet	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	4.6, lid 5: vestigen van bedrijven van één hogere milieucategorie	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	4.6, lid 6: vestigen van bedrijven van één lagere milieucategorie	Dit komt terug in artikel 5.6, lid 1
	4.6, lid 7: gebruik van gronden en gebouwen voor specifieke functies	Niet opgenomen in Barneveld-Centrum 2022
	4.6, lid 8: onder welke voorwaarden afwijken mogelijk is.	Dit komt terug in artikel 5.6, lid 2

Hoofdstuk 3 van de toelichting is aangevuld op dit punt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan (regels en verbeelding) aan te passen. Wel zal de toelichting worden aangevuld.

e. Zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft helaas geconstateerd dat er ten aanzien van de inperking van de gebruiksmogelijkheden van de percelen van AR geen of in ieder geval onvoldoende afweging van betrokken belangen heeft plaatsgevonden. AR wil blijven innoveren op deze locatie. Uit de toelichting blijkt niet dat dit onderdeel is geweest van het besluit om de bedrijfscategorie die is toegestaan in te perken.

De inperking is gebaseerd op de Omgevingsvisie Barneveld Centrum. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan is deze tot stand gekomen na een intensief proces met de omgeving. AR is niet actief betrokken geweest bij de visie en het verrast AR dat er sprake is van inperking van de toegestane bedrijfsactiviteiten. In de Omgevingsvisie wordt (de omgeving van) het gebied vooral gezien als kansrijke ontwikkellocatie. Voor AR blijkt niet dat er een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het inperken van de bedrijfscategorie is in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (Awb).

Gemeentelijke reactie

De inperking is ingegeven door de Omgevingsvisie Barneveld Centrum. Deze is immers doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022". Doordat de locatie in een transformatiegebied ligt, heeft dit voor de bestemming 'Bedrijventerrein' de nodige consequenties gehad, zie ook de gemeentelijke beantwoording onder 13d.

Zoals onder de gemeentelijke reactie onder 9c. is weergegeven is er wel degelijk een heel intensief participatietraject doorlopen. De indiener is ook uitgenodigd voor de startbijeenkomst in 2019. Het nu voorliggende plan vloeit daaruit voort (voor wat betreft de doorvertaling in het bestemmingsplan).

Zowel in het kader van de inspraakreactie als in het kader van de ingediende zienswijze hebben er gesprekken plaatsgevonden over deze reacties van AR. Dit om met elkaar te bekijken waar de knelpunten zitten en om de belangen van het bedrijf in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan goed te kunnen afwegen. In dit geval weegt het algemeen belang (vertaling van de visie) zwaarder dan het individuele belang van de indiener.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

f. Zienswijze

Het bestemmingsplan brengt aanzienlijke planschade mee voor AR. Er zal, indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, te zijner tijd een verzoek tot planschade worden ingediend.

Gemeentelijke reactie

Onder de gemeentelijke reactie onder 13.d is aangegeven welke afwijkingsbevoegdheden er in het nieuwe plan zijn (en welke er in het geldende plan "Barneveld-Centrum" staan. Er zijn een aantal afwijkingsbevoegdheden komen niet terug. Afwijkingsbevoegdheden worden bij de planologische vergelijking buiten beschouwing gelaten. Het wegbestemmen van afwijkingsbevoegdheden leidt op zichzelf niet tot planschaderisico op directe planschade. Dit blijkt uit jurisprudentie.

Het terugbrengen van de toegestane bedrijfscategorieën zal naar onze mening niet leiden tot planschade. Zoals onder de gemeentelijke reactie onder 13.a is weergegeven is het ook mogelijk om met een lagere productie te draaien. Gelet op de aanwezigheid van de vele woningen in de omgeving lijkt het aanwenden van overige hogere milieucategorieën niet mogelijk en leidt het wegbestemmen hiervan naar ons oordeel niet tot planschade.

Zie verder hetgeen onder 4.c (gemeentelijke reactie) van de 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Barneveld-Centrum 2022' is weergegeven.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

g. Zienswijze

Er is een verzoek tot vooroverleg ingediend om de mogelijkheid te onderzoeken de huidige welkoopwinkel aan de Van Zuijlen van Nieveltaan 75 ter verplaatsen naar Van Zuijlen van

Nieveltlaan 61. Tot op heden is daar nog geen uitsluitel over gegeven. In dit ontwerpbestemmingsplan komt dit niet terug.

Gemeentelijke reactie

Er is een vooronderzoek ingediend op 4 mei 2023. Gelet op de brief beoordeling vooronderzoek van 30 november 2023 is er geen reden om dit vooronderzoek te vertalen in het bestemmingsplan. Dit omdat we een permanente invulling met een winkel op deze plek niet passend vinden gelet op de Omgevingsvisie Barneveld Centrum. Daarnaast is de ontwikkeling ook ruimtelijk niet aanvaardbaar om in de vorm te realiseren zoals die is voorgesteld in het vooronderzoek.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

h. Zienswijze

Concluderend geef de indiener van de zienswijze aan dat het ontwerpbestemmingsplan AR in alle opzichten in hun rechten beperkt en veel rechtsonzekerheid met zich meebrengt vanwege verminderde richtafstanden tot eventuele nieuwbouw. Verzocht wordt om de bedrijfsactiviteiten die vallen onder 4.2 toe te staan met de bijbehorende bebouwingspercentages en binnenplanse afwijkingmogelijkheden. Ook wordt verzocht de rechten vanuit bestaande vergunde bedrijfsvoering te respecteren en vast te leggen.

Tot slot wordt verzocht om actuele ontwikkelingen in het plangebied, waarvan we als gemeente reeds op de hoogte zijn, expliciet mee te nemen in het bestemmingsplan. Hierbij wordt bedoeld op het verplaatsen van de Welkoop.

Gemeentelijke reactie

Zoals onder a t/m g van de gemeentelijke reactie als weergegeven zijn de vergunde rechten gerespecteerd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. We beschouwen het gebied als transformatiegebied (Omgevingsvisie Barneveld Centrum) en de doorvertaling in het ontwerp bestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022" is ruimtelijk aanvaardbaar en is uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

14.	De eigenaar van het perceel: Amersfoortsestraat 26	Datum ontvangst: 20 juli 2023; 22 mei 2024 Datum dagtekening: 20 juli 2023; ongedateerd Registratienummer: 1217818
-----	---	--

a. Zienswijze

De mogelijke goot- en bouwhoogte is niet in overeenstemming met de meeste naastgelegen en tegenoverliggende panden. Het direct naastgelegen buurpand heeft een mogelijke goot- en bouwhoogte van 9 respectievelijk 13 meter. Een nagenoeg gelijke goot- en bouwhoogte van bijvoorbeeld 9 en 12 meter zou gezien de monumentale status van de meeste buurpanden overvraagd zijn.

Het pand aan de Amersfoortsestraat 26 is in tegenstelling tot de meeste zuidelijke en oostelijk gelegen panden niet aangemerkt als cultureel erfgoed en dient derhalve ook niet als zodanig behandeld te worden. Voor het perceel Amersfoortsestraat 26 zou vanuit stedenbouwkundig oogpunt een minimale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter op zijn minst gerechtvaardigd zijn.

Gemeentelijke reactie

Op 25 april 2018 heeft de raad ingestemd met de 'stedebouwkundige waardevolle gebieden' als weergegeven in de 'Historische stedebouwkundige waardenkaart' en de aangegeven 'vast te leggen kenmerken' in de bijbehorende tabel, en deze te hanteren als toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er is na onderzoek van de stedenbouwkundige structuren in de dorpskernen van de gemeente (op basis van stedebouwkundige en architectonische kwaliteiten) een lijst met waardevolle gebieden ontstaan. Per gebied zijn de te beschermen waardevolle kenmerken weergegeven, waar rekening mee moet worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zie paragraaf 5.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Eén van de stedebouwkundige waardevolle gebieden is het gebied Amersfoortsestraat. In dat gebied is het perceel Amersfoortsestraat 26 gelegen.

In het vigerende bestemmingsplan "Barneveld-Centrum" is voor Amersfoortsestraat 26 een goothoogte van 3 meter toegestaan. Die goothoogte gold eveneens voor de vrijstaande woningen die ten zuiden van de Amersfoortsestraat 26 zijn gelegen. Er geldt geen bouwhoogte, maar een dakhelling in het vigerende bestemmingsplan "Barneveld-Centrum". In het (voor)ontwerpbestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022" heeft Amersfoortsestraat 26 een goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 7 meter.

De meeste andere vrijstaande woningen ten zuiden van Amersfoortsestraat hebben een hogere goothoogte gekregen.

De goothoogte van de twee percelen ten noorden van Amersfoortsestraat 26 hebben in het vigerende plan al een goothoogte van 9 meter.

Amersfoortsestraat 28, 30, 34, 36, 38 en 40 zijn monumenten, evenals de nummers 15, 21, 23 en 23-1 (aan de overzijde van Amersfoortsestraat 26). Inderdaad heeft Amersfoortsestraat 26 geen status van monument (cultureel erfgoed). Toch maakt dit perceel onderdeel uit van de 'stedebouwkundige waardevolle gebieden'. De bestaande goot- en bouwhoogten vinden wij hier ruimtelijk aanvaardbaar. Het toekennen van een hogere goot- en bouwhoogte in het vast te stellen plan is hier geen optie bij de Amersfoortsestraat 26.

In het ontwerpbestemmingsplan is de goot- en bouwhoogte afgestemd op de feitelijke hoogte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

In de reactie ten behoeve van 'het gesprek' in de commissie van 23 mei 2024 is aanvullend opgemerkt dat het pand aan de Amersfoortsestraat 26 een bestaande goothoogte heeft van 4 meter in plaats van 3 meter.

Gemeentelijke reactie

De opmerking is terecht. Op basis van een verleende vergunning uit 1913 wordt op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan de goothoogte verhoogd van 3 meter naar 4 meter, zodat daarmee de vergunning is vertaald.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

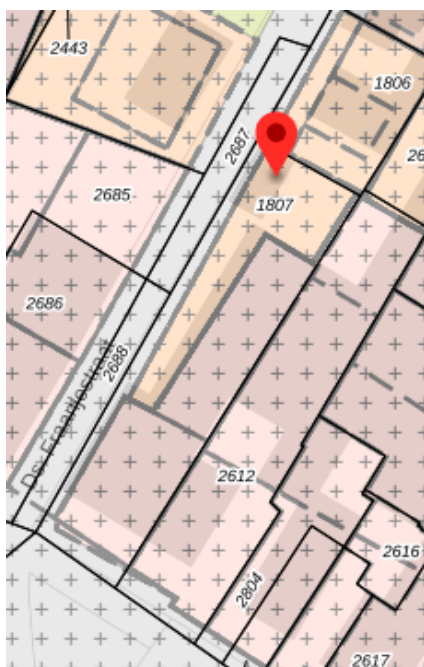
15.	De eigenaar van het perceel: Langstraat 113	Datum ontvangst: 22 juli 2023 Datum dagtekening: 22 juli 2023 Registratienummer: 1217901
-----	--	--

a. Zienswijze

Tegen de omzetting van de bestemming 'Centrum' naar 'Gemengd' heeft de indiener van de zienswijze geen bezwaar. Echter wel ziet de indiener van de zienswijze graag de bebouwingsrichtlijnen overeenkomen met de huidige bestaande situatie.

Gemeentelijke reactie

De maatvoering (bebouwing) passen we aan. Er komt een wijziging voor de strook die in het huidige bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' heeft. Voor het gedeelte dat in het geldende bestemmingsplan "Barneveld-Centrum" de bestemming 'Gemengd' heeft en in het ontwerpbestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022" eveneens de bestemming 'Gemengd' heeft, wordt de goot- en bouwhoogte gewijzigd in het vast te stellen plan. Het betreft een gedeelte van het kadastrale perceel, bekend gemeente Barneveld, nummer D, nummer 1807, waar de bestemming 'Gemengd' op rust (bestemmingsplan "Barneveld-Centrum", zie afbeelding hieronder).



Afbeelding: van het kadastrale perceel met de bestemming 'Gemengd' (uitsnede van bestemmingsplan "Barneveld-Centrum")

In het ontwerpbestemmingsplan "Barneveld-Centrum 2022" is de goothoogte bepaald op 1 meter en bedraagt de bouwhoogte 3 meter (met een bebouwingspercentage 1%). In het vast te stellen plan zal de goothoogte 3 meter gaan bedragen en de bouwhoogte zal 6 meter worden. Het bebouwingspercentage blijft 1%.

Deze aanpassing komt er omdat we aansluiten bij de planregels zoals die nu gelden in het huidige bestemmingsplan. Hierbij heeft de maximum bouwhoogte voor de betreffende strook dezelfde hoogte als de maximum goothoogte van het bouwvlak dat hierop aansluit. Die maximum goothoogte van het bouwvlak dat hier aan grenst is 6 meter. De bouwhoogte van de betreffende strook is daarmee gelegd op 6 meter, waarbij de goothoogte drie meter lager is. Dit is een uniforme wijze van bestemmen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Het huidige ontwerpbestemmingsplan voorziet in één wooneenheid. Er is echter voor het pand een vergunning verleend voor twee wooneenheden. Dit ziet de indiener van de zienswijze graag gewijzigd worden in het vast te stellen plan.

Gemeentelijke reactie

Er is op 14 augustus 1941 een omgevingsvergunning verleend voor het herbouwen van een dubbel woonhuis met bakkerij. Toen was het adres nog Wilhelminastraat 1-3 in Barneveld. Op 20 mei 1948 is er een vergunning verleend tot het bestemmen van een gedeelte van de verdiepingsruimte tot woning aan de Wilhelminastraat 1.

Op basis van deze vergunningen wordt op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan het aantal woningen verhoogd van één naar twee op deze locatie.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.