

Onderwerp: **Bestemmingsplan Lunterseweg I (in Barneveld).**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan "Lunterseweg I" met planidentificatie NL.IMRO.0203.1469.0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
3. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan "Lunterseweg I" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan "Lunterseweg I", zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.2 uit de toelichting van het bestemmingsplan "Lunterseweg I" vast te stellen als beleidsregel.

1. Inleiding

Verzoek

Er is op 13 februari 2017 een principeverzoek ingediend om woningbouw te realiseren aan de Lunterseweg 76 in Barneveld. Op dit moment zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels op deze locatie beëindigd en recent is de bedrijfsbebouwing gesloopt.

Het programma -zoals dat in het plan is opgenomen- voorziet in 27 woningen:

- 8 rug-aan-rug woningen
- 6 seniorenwoningen (waarvan 4 hoekwoningen met uitbouw/garage)
- 2 blokken met 10 woningen (waarvan 1 met garage)
- 2 halfvrijstaande woningen
- 1 kavel voor een vrijstaande woning

Bestemmingsplan

Het plan past niet binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin' van het bestemmingsplan "De Burgt - Veller e.o." en de bestemming 'Groen' van het bestemmingsplan "De Eilanden-Oost". Om het plan planologisch mogelijk te maken moeten de bestemmingen 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Groen' worden herzien (ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Op 10 oktober 2017 heeft het college in de voorbereidende fase van het project al besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling in dit geval van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:

- 1) het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt; en
- 2) het besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder; en
- 3) omgevingsvergunning voor het bouwen van 27 woningen.

Conform dit besluit is de voorbereidingsprocedure van deze besluiten gevoerd en inmiddels afgerond. Nu leggen we het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor. Wat betreft de overige besluiten is het college het bevoegde bestuursorgaan.

De aanvraag om zes lindenbomen te kappen maakt geen onderdeel uit van de te coördineren besluiten. Het college neemt hierover pas een besluit nadat uw raad een besluit heeft genomen over het nu voorliggende voorstel.

In dit kader is het bestemmingsplan "Lunterseweg I" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-beeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit om hogere waarden vast te stellen en de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen (één aanvraag ziet op een vrijstaande woning én één aanvraag ziet op de bouw van 26 woningen) hebben ter inzage gelegen van 19 juli tot en met 29 augustus 2019. Ook lag de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft gesloten ter inzage.

Er zijn zes zienswijzen naar voren gebracht tegen het bestemmingsplan. De zienswijzen zien met name op de ontsluiting van het plangebied op de Ternate en de verkeersafwikkeling/-problematiek in "De Eilanden-Oost". Ook gaat één zienswijze in op de kap van de bomen, groen, ecologie en de uitstoot van stikstof.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "De Burgt Veller e.o." is vastgesteld op 26 maart 2013. Het bestemmingsplan "De Eilanden-Oost" is vastgesteld op 16 december 2014. Ook geldt het bestemmingsplan "Parapluherziening Parkeernormen". U bent bevoegd om deze bestemmingsplannen al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect

Het plan beoogt de realisatie van 27 woningen. De twee bestaande bedrijfswoningen krijgen de bestemming 'Wonen'.

4. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt de toelichting op twee punten aangevuld (paragraaf 5.4.1. (gebiedsbescherming) 1 in verband met een aangepast stikstofrapport én paragraaf 5.13 (natuur en landschap) in verband met een uitgevoerde Boom Effect Analyse). De samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen staan in de bijgevoegde nota (bijlage 1).

2.1 Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan moet conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en vastgesteld worden.

3.1 Het is een wettelijke vereiste om een papieren versie vast te stellen

Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan in elektronische vorm een verbeelding daarvan op papier vaststellen.

4.1 Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Bro is aangewezen. Nu het onderhavige plan de bouw van woningen mogelijk maakt, is dit aan de orde. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad in een aantal situaties echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Deze situaties zijn omschreven in artikel 6.12, tweede lid Wro en in artikel 6.2.1a Bro.

Doordat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, behoeft uw raad op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen.

5.1 Voor het plangebied zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig

De dorpsbouwmeester gebruikt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader bij de advisering over bouwplannen als beleidsregel in de zin van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet. De in het plan opgenomen beeldkwaliteitseisen zien op: architectonische vormgeving van de bebouwing.

5. Kanttekeningen

N.v.t.

6. Uitvoering

Planning:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage.

Belanghebbenden, die tijdig een zienswijze naar voren brachten en belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, worden in de gelegenheid gesteld beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak). Het plan treedt één dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

In dit geval valt het project onder bijlage I van de Crisis- en herstelwet, waardoor er onder meer geen pro forma beroep ingesteld kan worden en de Afdeling bestuursrechtspraak binnen een periode van zes maanden uitspraak zal doen (indien er beroep wordt ingesteld).

Voor de mogelijkheid van beroep worden de gecoördineerde besluiten, het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan, het besluit van het college over de omgevingsvergunning en het besluit van het college over het vaststellen van hogere waarden, aangemerkt als één besluit.

Communicatie:

De gecoördineerde besluiten worden binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

Indieners van een zienswijze stellen wij op de hoogte van uw besluit. Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

De kosten van de planherziening en de daarmee samenhangende kosten (zoals planschade) komen voor rekening van de aanvrager.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
H.F.B. van Steden	dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

- 1 Nota Zienswijzen bestemmingsplan Lunterseweg I
- 2 Bestemmingsplan "Lunterseweg I"