

Onderwerp: **Bestemmingsplan Kallenbroekerweg-Brummelkamperweg, partiële herziening Barneveld-Noordwest (in Barneveld).**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2);
3. het bestemmingsplan 'Kallenbroekerweg-Brummelkamperweg, partiële herziening Barneveld-Noordwest' met planidentificatie NL.IMRO.0203.1564-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan 'Kallenbroekerweg-Brummelkamperweg, partiële herziening Barneveld-Noordwest' geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Het verzoek betreft een verzameling van ontwikkelingen voor de percelen Kallenbroekerweg 21, 21a en 23 en Brummelkamperweg 1, 2 en 4 in Barneveld. Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Barneveld-Noordwest".

De wijzigingen zijn als volgt:

- Op het perceel Kallenbroekerweg 23 wordt de huidige bebouwing van detailhandel en een deel van de achterliggende bedrijfsbestemming gesloopt, en hiervoor in de plaats wordt er één vrijstaande woning gerealiseerd.
- Op het perceel Kallenbroekerweg 21 en 21a wordt de bedrijfswoning (nr. 21) afgesplitst naar een reguliere woning, en een deel van de achterliggende bedrijfsbestemming (21a) wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwe woning op nummer 23.
- Op de Brummelkamperweg 1 wordt de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt, en hiervoor in de plaats wordt er een appartementengebouw in 3 lagen gerealiseerd met in totaal 9 appartementen. Het betreft 1- en 2-persoons appartementen waarvan 6 in het lage (sociale)huursegment en 3 in het midden huursegment gerealiseerd worden. Middels een anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de woningen voor minimaal 10 jaar aan de genoemde inkomensgroepen verhuurd moeten worden. De realisatie voldoet hiermee aan de woonvisie.
- Op het perceel Brummelkamperweg 2 en 4 wordt de bedrijfswoning (nr. 4) afgesplitst naar een reguliere woning. De planologische situatie van het bedrijf (nr. 2) wordt in overeenstemming gebracht met de werkelijke situatie, waaronder een verlaging van de (mogelijke) milieucategorie. Fysiek verandert er niets op deze percelen.

In dit kader is het bestemmingsplan "Kallenbroekerweg-Brummelkamperweg, partiële herziening Barneveld-Noordwest" opgesteld. Meer informatie over de verschillende ontwikkelingen is te vinden in de toelichting van het genoemde plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 april tot en met 28 mei 2020. Er zijn één zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijze is enkel gericht tegen de realisatie van het appartementengebouw op de Brummelkamperweg 1. De zienswijze richt zich vooral op het verlies van privacy en uitzicht in de tuin van het naastgelegen perceel Kallenbroekerweg 19.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Barneveld-Noordwest" is vastgesteld op 1 februari 2017. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect

Het plan beoogt:

- de realisatie van één vrijstaande woning (Kallenbroekerweg 23),
- het realiseren van 9 appartementen (Brummelkamperweg 1),

- het omvormen van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen (Kallenbroekerweg 21 en Brummelkamperweg 3), en
- het verkleinen van twee bedrijven (Kallenbroekerweg 21a en Brummelkamperweg 2).

Met het verkleinen en/of geheel verdwijnen van de bedrijfsbestemmingen en detailhandelsbestemming in het plangebied komt de nadruk steeds meer te liggen op de woonfuncties, wat beter passend is voor een omgeving die zich vooral kenmerkt door woonbestemmingen.

4. Argumenten

1.1 De zienswijze is zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De samenvatting en de beoordeling van de zienswijze staan in de bijgevoegde Nota Zienswijzen (bijlage 1).

2.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op het passender bestemmen van de bestaande bedrijfssituatie op de Brummelkamperweg 2, alsmede enkele kleine tekstuele aanpassingen/verduidelijkingen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

3.1 Er is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

De wijzigingen, zoals genoemd onder 2.1, ten opzichte van het ontwerpplan zijn opgesomd in de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

3.2 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.

4.1 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 volledige verbeelding daarvan op papier vaststellen.

5.1 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 een woning en een appartementengebouw 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. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

6. Uitvoering

Planning:

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

Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren brachten, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen indien die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht. Wat betreft de wijzigingen die de raad bij de vaststelling heeft aangebracht, kan een belanghebbende beroep instellen ongeacht of hij eerder een zienswijze naar voren bracht.

Ook kan tijdens deze periode een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. Anders treedt het besluit in werking één dag na afloop van de beroepstermijn.

Communicatie:

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

Evaluatie/controle:

n.v.t.

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:

- Bijlage 1: Nota zienswijzen
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan 'Kallenbroekerweg-Brummelkamperweg, partiële herziening Barneveld-Noordwest'