

Onderwerp: **Bestemmingsplan Rozenstraat – Burgemeester Aschofflaan (in Barneveld).**

Samenvatting raadsvoorstel

Het plan betreft het realiseren van woningbouw aan de Rozenstraat op de locatie van de huidige Gamma en de realisatie van een nieuwe bouwmarkt met PDV (Perifere Detailhandels Vestiging) op de locatie aan de Burgemeester Aschofflaan in Barneveld.

Aan de raad,

1. Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan “Rozenstraat–Burgemeester Aschofflaan” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1617-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan “Rozenstraat – Burgemeester Aschofflaan” geen exploitatieplan vast te stellen;
5. een verzoek in te dienen bij gedeputeerde staten om de vaststelling eerder bekend te mogen maken.

1. Inleiding

Op het perceel Rozenstraat 3 in Barneveld is de Gamma-bouwmarkt gevestigd. Het betreft een relatief kleine bouwmarkt. De wens bestaat om te verplaatsen naar een locatie aan de Burgemeester Aschofflaan en hier een ruimere bouwmarkt met PDV te realiseren. PDV is detailhandel in producten die qua aard of omvang van het aangeboden product niet past binnen normale winkelcentra en derhalve in de periferie moeten worden gevestigd.

Op het perceel Rozenstraat zal woningbouw gerealiseerd worden in de vorm van dertig huurappartementen en acht grondgebonden koopwoningen met (ondergrondse) parkeervoorzieningen

In dit kader is het bestemmingsplan “Rozenstraat–Burgemeester Aschofflaan” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 12 februari tot en met 25 maart 2021. Er zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht. Vier daarvan waren gericht op de herontwikkeling van het perceel Rozenstraat 3. Deze zienswijzen richtten zich onder andere op het appartementencomplex, geluids- en stankoverlast van de afvalcontainers en het aantal parkeervoorzieningen. De zienswijzen zijn na overleg tussen de indieners en de ontwikkelaar ingetrokken omdat de initiatiefnemer tegemoet is gekomen aan de bezwaren en deze naar tevredenheid van de omwonenden heeft opgelost.

Eén zienswijze was gericht op de locatie aan de Burgemeester Aschofflaan. Deze was met name gericht op eventuele belemmeringen die de nieuwe PDV zou hebben op de gronden die de indiener in eigendom heeft aan de Van Zuylen van Nieveltlaan/ Prins Hendrikweg.

Deze zienswijze is ingetrokken nu gebleken is dat dit vast te stellen plan geen belemmeringen geeft aan de gewenste ontwikkeling van de indiener.

2. Door de raad gestelde kaders

De vigerende bestemmingsplannen “Barneveld-Centrum”, “Barneveld-Noordwest”, “De Burgt - Veller e.o.” en “Parapluerziening Parkeernormen” zijn door u vastgesteld. U bent bevoegd om de bestemmingsplannen al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de realisatie van een bouwmarkt en PDV alsmede de bouw van dertig huurappartementen en acht grondgebonden koopwoningen.

Het plan draagt bij aan de woningbouw doelstelling als ook aan een aantrekkelijk winkel/voorzieningenniveau.

4a. Argumenten

1.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan

Om het plan te optimaliseren worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zijn ondergeschikt en voorzien op een optimalisatie van het plan. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

2.1 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.

2.2 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.

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 volledige 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 een bouwplan mogelijk maakt (artikel 6.2.1 Bro), 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 Dit draagt bij aan een snellere procedure

Dit beslispunt is niet nodig wanneer er geen provinciaal belang aan de orde is.

Doordat wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, mag de publicatie pas plaatsvinden zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Door een verzoek te doen wordt het proces versneld.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):

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.

Met betrekking tot participatie zijn de omwonenden van het perceel Rozenstraat 3 voorafgaande aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingplan met een nieuwsbrief geïnformeerd over het bouwplan. Daarnaast heeft de initiatiefnemer, zoals onder 1. Inleiding aangegeven, overleg gehad met de indieners van een zienswijze en is aan hun bezwaren tegemoet gekomen.

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie).

Communicatie:

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

Evaluatie/controler:

n.v.t.

7. Risico's

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, W. Wieringa	de burgemeester, J.J. Luteijn
--	----------------------------------

Bijlagen:

- Bijlage 1: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Rozenstraat – Burgemeester Aschofflaan"