

Raadsvoorstel is gewijzigd d.d. 1 december 2015 i.v.m. toevoeging van 3 zienswijzen.

Raadsvoorstel nr. 15-84

Barneveld, 12 oktober 2015

Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder: A. de Kruijf

Onderwerp: **Bestemmingsplan Welsumerlaan II.**

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 Welsumerlaan II met planidentificatie NL.IMRO.0203.1316-0002 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan Welsumerlaan II geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

In 2009 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van de woonwijk Veller I in Barneveld. Dit bestemmingsplan is in 2009 onherroepelijk geworden. In maart 2013 is het actualiseringsplan 'De Burgt-Veller e.o.' vastgesteld, waarin het gebied Veller is opgenomen.

De (koop)woningsector staat al enige tijd onder grote druk. In de gemeente Barneveld is die druk ook te voelen. Barneveld onderscheidt zich echter in het goedkopere segment in positieve zin ten opzichte van het landelijk beeld. Die tendens was ook te zien bij de verkoop van de eerste cluster (G) in de wijk Veller II. Daar was sprake van goedkope koopwoningen (€ 170.000,-) en grondgebonden vrijesectorwoningen van rond de twee ton. Koop was al mogelijk vanaf casco uitvoering. De verkoop van hoekwoningen liep, vanwege de hogere koopsom, wat rustiger. Verder verloopt in zijn algemeenheid, maar ook in Veller, de verkoop van kavels voor vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen moeizaam.

In aansluiting op het onderzoek van bureau Companen 'Regio FoodValley, Inventarisatie en probleemanalyse' (d.d. 15 oktober 2012) en de verkenningen van het gemeentelijk kernteam 'Fasereen en doseren' heeft in de woningbouwclusters E, F en J in Veller II een herverkaveling plaatsgevonden. Voor deze herverkavelingen zijn nieuwe bestemmingsplannen of wijzigingsplannen gemaakt.

In cluster C van Veller I is een aantal kavels aan de Welsumerlaan in de afgelopen jaren niet verkocht. Om beter aan te sluiten bij de behoefte vanuit de markt is voor deze kavels een alternatieve verkaveling gemaakt. Vier vrijstaande woningen kunnen gewijzigd worden in twee keer drie geschakelde woningen. Deze verkaveling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "De Burgt-Veller e.o." is door de raad vastgesteld op 26 maart 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect

Voor de percelen aan de Welsumerlaan wordt een planologisch regime vastgesteld dat beter aansluit bij de behoefte vanuit de markt.

4. Argumenten

1.1 Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht. **(Buiten de termijn zijn daarna nog 3 zienswijzen naar voren gebracht).** De beoordeling van de zienswijzen heeft er toe geleid dat het plan wordt aangepast. Voor het voorstel van de inhoudelijke motivering van de beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de "Nota Zienswijzen bestemmingsplan Welsumerlaan II", zoals deze als bijlage 1 bij dit voorstel hoort.

2.1 Ambtshalve wijzigingen

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld, naar aanleiding van wijzigingen in de standaardregels. Verwezen wordt naar de Staat van wijzigingen.

3.1 Vaststelling bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zijn opgesomd in de Staat van wijzigingen. De planning is uitgewerkt onder punt 5 "Uitvoering".

4.1 Papieren versie

Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan in elektronische vorm een volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen.

5.1 Exploitatieplan

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. Uitvoering

Planning:

Na vaststelling zal het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd.

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 worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leven zijn de stukken te raadplegen.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

De kosten van de aanpassingen zijn opgenomen in de grondexploitatie van het bestemmingsplan 'Veller I'. Alle gronden in het plan zijn eigendom van de gemeente Barneveld en de kosten worden gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de grond.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan Welsumerlaan II
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan Welsumerlaan II