



gemeente
Barneveld

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail gembar@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Filippo Vastgoed
De heer C.A.E.B. Filippo
Postbus 150
3850 AE ERMELO

Geachte heer Filippo,

Datum:
23 JULI 2013

Ons kenmerk
574321

Uw brief van:
29 mei 2013

Afdeling:
Leefomgeving

R → Behandeld door:
M.M. van 't Veld

Doorkiesnummer:
(0342) 495 919

Onderwerp:
Reactie college m.b.t.
doser en faseren

In onze brief van 13 maart 2013 hebben wij aangegeven dat wij niet voor mei 2013 meer duidelijkheid zouden hebben over woningbouw aan de Rozenstraat. Deze duidelijkheid is er in de zin van het rapport van Companen gekomen, vandaar dat wij u op de hoogte stellen.

Inmiddels hebben wij op 29 mei 2013 uw brief, waarin u uw onvrede uit over de gang van zaken met betrekking tot het vooralsnog niet ontwikkelen van de gronden aan de Burgemeester Aschofflaan/Scherpenzeelseweg en de Rozenstraat op basis van een rapport van Companen, ontvangen.

Wij behandelen de door u gemaakte opmerkingen en gestelde vragen puntsgewijs, overeenkomend met uw vijf punten.

1. U stelt dat het opmerkelijk is dat u geen uitnodiging heeft gehad voor de bijeenkomst van 8 februari 2013, terwijl u zowel woningbouwplannen en toezeggingen heeft. U stelt het op prijs om ons standpunt te heroverwegen, waarbij u uitleg wenst te krijgen waarom u niet op gelijke wijze als andere marktpartijen behandeld bent.

Reactie college: Het feit dat Filippo Vastgoed niet voor de bijeenkomst 'faseren en doseren' van 8 februari is uitgenodigd, heeft te maken met het feit dat alleen die partijen zijn benaderd die in 2013 en 2014 een planaanbod hebben. De mogelijke ontwikkeling aan de Rozenstraat is pas na 2014 voorzien, vandaar dat Filippo Vastgoed alsmede een aantal andere partijen niet zijn uitgenodigd. Daarnaast leek het ons gepast gelet op de vele gesprekken die er zijn geweest, Filippo mondeling op de hoogte te stellen van de beleidswijziging. Op 22 januari jl. heeft dit gesprek plaatsgevonden.

2. Uit het rapport van Companen blijkt dat voor de periode tot 2012 de plancapaciteit in algemene zin aansluit bij de woningbehoefte. U stelt dat het afzien van medewerking aan woningbouw aan de Scherpenzeelseweg/Burgemeester Aschofflaan in strijd is met de bevindingen van Companen.

Reactie college: De totale plancapaciteit tot 2020 is inderdaad ook voor Barneveld niet teveel, zeker niet wanneer ook rekening wordt gehouden met enige planuitval. Maar er zit een te grote programmering voor 2013 t/m 2015. In eerste instantie was het de bedoeling om een verdeling van 1/3 Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV), 1/3 woningbouw en 1/3 – afhankelijk van de markt – PDV of woningbouw te realiseren. Door faseren en doseren is de woningbouw geschrapt, maar is de PDV nog wel mogelijk.

3. U stelt dat u ons – voor wat betreft de Rozenstraat – gevraagd heeft akkoord te gaan met de woningbouw vanaf 2015. Ondanks bevindingen en toezeggingen zouden wij daar vooralsnog geen uitspraken over wensen te doen. Verzocht wordt dat wij ons standpunt daarin nogmaals herzien.

Reactie college: Naar aanleiding van het genoemde rapport, inzake het aanbod van woningbouwplannen tot 2020, dat in opdracht van de regio Foodvalley is opgesteld, is geconstateerd dat er met name in de gemeenten Ede en Barneveld een overmaat aan plannen voor de eerstkomende jaren was, maar dat generiek tot 2020 het aanbod in kwantitatieve zin aansluit bij de woningbehoefte. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Barneveld dit zelf nader onderzocht en daarbij ook gekeken naar de differentiatie en fasering van de projecten. Zoals onder 1. Is genoemd, zijn de marktpartijen die op korte termijn planaanbod (2013/2014) in Barneveld hebben, daartoe in februari 2013 uitgenodigd om hierover met elkaar in debat te gaan.

De uitkomst van dit gemeentelijke onderzoek laat zien dat mede door planuitval de boeggolf aan woningbouwplannen vooruit is geschoven. Dit laat onverlet dat er in de kern Barneveld nog een aanzienlijk programma op stapel staat, waaronder in Barneveld-Zuid. De beoogde ontwikkeling aan de Rozenstraat met voornamelijk appartementen en deels grondgebonden woningen, heeft een sterke overlap met de ontwikkeling van Van Manen (Domselaerstaete, 73 appartementen en 3 vrijstaande woningen) en verder met ontwikkelingen als in Veller II.

Het benutten van aanvullende, nog ontbrekende niches in de markt, is relevant voor de kern Barneveld. Marktruimte wordt vooral gezien in de vrije huursectorsfeer en sociale huursectorsfeer alsmede voor betaalbare (grondgebonden) koopwoningen (< € 150.000) met voldoende basiskwaliteit. Voor (duurdere) koopwoningen op de locatie Rozenstraat is vooralsnog (tot en met 2015) in relatie tot het overige planaanbod onvoldoende marktruimte. Dit mede gezien de afspraken die met betreffende marktpartijen zijn overeengekomen.

4. U stelt dat het lijkt dat wij met verschillende maten meten voor wat betreft woningbouw. Het kan naar uw mening niet zo zijn dat wij onze plannen voortrekken ten opzichte van reeds bestaande en toegezegde plannen elders.

Reactie college: De ontwikkeling van de schoollocaties zal behalve voor niet-woonbestemmingen vooral ook ingevuld worden met producten/niches in de markt die elders in de kern Barneveld niet worden aangeboden. Denk daarbij aan rug-aan-rugwoningen, huurwoningen en seniorenwoningen. Op het moment dat GAMMA naar een andere locatie verhuist, dan zal de locatie aan de Rozenstraat op identieke wijze worden beoordeeld ten aanzien van de programmering van deze locatie.

5. U stelt dat het alle schijn heeft dat wij uw woningbouwplannen laten sneuvelen vanwege de interne strijd die wij met onze samenwerkingspartner in 'De Burgt' hebben. U stelt dat u nog geen antwoord heeft gekregen op uw brief van 22 januari 2013.

Reactie college: In een mondeling gesprek op 22 januari jl, is het standpunt van ons met betrekking tot faseren en doseren nader toegelicht. Uit dit gesprek is u duidelijk geworden dat de gemeente - gelet op het faseren en doseren - op dit moment niet meer meewerkt aan woningbouwplannen aan de Scherpenzeelseweg in Barneveld. Dit alles hebben wij u ook meegedeeld in onze brief van 22 januari 2013.



Vervolg

In onze brief van 22 februari 2013 hebben wij aangegeven dat wij nog geen aanvullingen voor wat betreft de Rozenstraat hebben ontvangen. Met uw architecten was afgesproken om deze voor de kerst 2012 aan te leveren, maar tot op heden is dit niet gebeurd. Echter, zodra wij de aanvullingen ontvangen, zullen wij een overleg plannen. Wij verzoeken dan ook om deze aanvullingen aan te leveren, zodat de bestemmingsplan-procedure voor de Rozenstraat verder kan gaan. Bij het in behandeling nemen van uw verzoek dient u aandacht te hebben voor de volgende opmerkingen:

1. Herontwikkeling van het perceel aan de Rozenstraat is alleen mogelijk als er zekerheid is over de verplaatsing van de GAMMA;
2. de memo vanuit het team 'Volkshuisvesting' – zoals deze aan uw architecten is meegegeven – is opgesteld met de huidige kennis van de vraag en het aanbod. Indien uw verzoek om verschillende redenen over een langere periode in procedure gaat, bestaat de mogelijkheid dat de vraag en het aanbod niet meer overeenkomen met de memo. Vandaar ons verzoek om de aanvullingen op korte termijn te leveren.

Blad 3 van 3

Wij gaan er vanuit u voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de heer M.M. van 't Veld voor wat betreft de Rozenstraat en de heer G. Rekker voor wat betreft 'De Burgt', respectievelijk via de telefoonnummers (0342) 495 919 en (0342) 495 287.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



drs. D. Bakhuizen
secretaris



dr. J.W.A. van Dijk
burgemeester