Agendapunt: VII-3 Barneveld, 28 mei 2014

Voorstel nr: 14-52 Portefeuillehouder: A. de Kruijf

Afdeling: Leefomgeving

Onderwerp: **Bestemmingsplan Jacob Catsstraat I.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:
1. het bestemmingsplan Jacob Catsstraat I met planidentificatie NL.IMRO.0203.1199-0003 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
2. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan Jacob Catsstraat I geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan Jacob Catsstraat vast te stellen als beleidsregel conform artikel 12a van de Woningwet.

1. Inleiding
Op het perceel Jacob Catsstraat 82 in Barneveld was de Prins Mauritsschool gevestigd. Deze basisschool heeft na de zomer van 2012 haar deuren gesloten. Het perceel ligt aan de rand van een woonwijk in Barneveld-West ten zuiden van de Kleine Barneveldse Beek. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld teneinde 28 woningen in het goedkope en middeldure segment mogelijk te maken.

Het vigerende bestemmingsplan Barneveld-West geeft aan de planlocatie grotendeels de bestemmingen “Groen”, “Maatschappelijk” en “Tuin”. Realisatie van woningbouw is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Om de realisatie van woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig.
In dit kader is het bestemmingsplan ‘Jacob Catsstraat I’ opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 maart tot en met 8 mei 2014. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Door de raad gestelde kaders
Het vigerende bestemmingsplan Barneveld-West is door de raad vastgesteld op 9 februari 2010. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

Op 26 maart 2013 heeft u ingestemd met het Projectplan Inbreidingslocaties gemeente Barneveld. Het projectplan is opgesteld voor een twintigtal kleinschalige, voor ontwikkeling geschikte grondposities in eigendom welke deels vrij zijn van gebruik en deels op korte termijn vrijkomen. De voorliggende planlocatie betreft één van de inbreidingslocaties die is opgenomen in het projectplan en die reeds vrij is van gebruik.

3. Effect
a) Meetbaar effect:
Het plan maakt de bouw van 10 rijwoningen en 18 rug-aan-rug woningen mogelijk. De nog aanwezige schoolgebouwen zullen worden gesloopt.

b) Maatschappelijk effect:
Voor de voorliggende vrijgekomen locatie aan de Jacob Catsstraat wordt ingezet op woningen in het goedkope en middeldure segment. Dit komt ten gunste van de lage en midden inkomensgroepen. Door uitvoering van het plan wordt verpaupering voorkomen en verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
Het bouwplan is complementair aan de uitbreidingslocaties van Barneveld, welke niet voorzien in de bouw van rug-aan-rug woningen.

4. Argumenten
1.1 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. Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan. De planning is uitgewerkt onder punt 5 “Uitvoering”.

2.1 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.

3.1 Exploitatieplan
Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (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.
De gemeente heeft in casu alle betrokken grond in eigendom. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd door uitgifte van de gemeentelijke gronden. De gemeente hoeft daarom geen exploitatieplan vast te stellen.
Het plangebied maakt deel uit van het totaal van inbreidingslocaties waarover de gemeenteraad op 26 maart 2013 positief heeft besloten. Binnen het totaal van inbreidingslocaties zijn verdien- en verlieslocaties (commerciële versus maatschappelijke functies) aanwezig. Op het totaal van de inbreidingslocaties is destijds een positief exploitatieresultaat bepaald. Het exploitatiesaldo van onderhavige locatie past binnen de kaderstelling van het raadsbesluit. Voor deze specifieke locatie geldt dat de kosten met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de bouwrijpe kavels. Het plan is economisch uitvoerbaar.

4.1 Beeldkwaliteitsplan
In het beeldkwaliteitsplan dat voor dit plangebied is opgesteld, zijn randvoorwaarden opgenomen voor de architectonische vormgeving van de bebouwing en van de overgang van privégebied naar openbaar gebied en voor de inrichting van de openbare ruimte. Door dit beeldkwaliteitsplan vast te stellen als beleidsregel conform artikel 12a van de Woningwet krijgt het de functie van kader voor de toetsing van bouwplannen door de dorpsbouwmeester.

5. Uitvoering

Planning:
Na vaststelling zal het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. 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/of 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).

Communicatie:
De kennisgeving vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven en de in de gemeente gebruikelijke wijze.

6. Risico's, kosten, baten en dekking
De kosten met betrekking tot de grondexploitatie worden gedekt uit de opbrengsten van de bouwrijpe kavels.

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

Bijlagen:
- Bestemmingsplan Jacob Catsstraat I
- Beeldkwaliteitsplan Jacob Catsstraat