

Onderwerp: **Bestemmingsplan Van den Bogertlaan I en beeldkwaliteitplan Van den Bogertlaan.**

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 Van den Bogertlaan I met planidentificatie NL.IMRO.0203.1035-0004 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro 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 Van den Bogertlaan I geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitplan Van den Bogertlaan vast te stellen.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Van den Bogertlaan I" voorziet in de realisatie van 129 woningen aan de Van den Bogertlaan-Wilhelminastraat-Hensjesweg-Van Dompelselaerstraat in Barneveld. Het plangebied betreft twee deelgebieden: het kerkterrein aan de Van den Bogertlaan 22 (inclusief aangrenzende woningen aan de Van Dompelselaerstraat) en het schoolterrein ('De Meerwaarde', voorheen: Christiaan Huygensschool) aan de Wilhelminastraat 82 in Barneveld. Er zijn twee ontwikkelaars, te weten de heer Van Manen (kerkterrein) en De Bunte Projecten b.v. (schoolterrein).

Voordat het bestemmingsplantraject is gestart, is er eerst door Pouderoyen Compagnons een modellenstudie c.q. stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd naar het totale plangebied. Van de vier uitgewerkte modellen heeft het college d.d. 2 juni 2009 model 4 gekozen als voorkeursmodel en heeft deze uitgangspunt laten zijn bij het op te stellen beeldkwaliteitplan en de te starten planologische procedure. Model 4 is vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig, volkshuisvestelijk en ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De 'Modellenstudie omgeving Van den Bogertlaan, Van Dompelselaerstraat te Barneveld' is vervolgens ook op de lijst van ingekomen stukken voor de raad, rubriek B, geplaatst (29 september 2009, B-9).

Bestemmingsplannen

Om woningbouw te kunnen realiseren binnen het plangebied is het noodzakelijk dat er een planologische procedure doorlopen wordt. Het plan past namelijk niet binnen de bestemmingen van de vigerende bestemmingsplannen "Barneveld-Centrum 1973", "Barneveld-Centrum 1990" en "Van den Bogertlaan-IV".

2. Door de raad gestelde kaders

De vigerende bestemmingsplannen "Barneveld-Centrum 1973", "Van den Bogertlaan-IV" en "Barneveld-Centrum 1990" alsmede de Structuurvisie kernen Barneveld 2022. U bent bevoegd om deze bestemmingsplannen al dan niet te herzien voor het voorliggende plan.

3. Effect

Het bestemmingsplan "Van den Bogertlaan I" biedt de mogelijkheid om woningbouw te realiseren bij inwerkingtreding van het plan.

4. Argumenten

1.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 februari 2012 tot en met 5 april 2012. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht. De beoordeling van de zienswijzen heeft er toe geleid dat het plan (op een ondergeschikt punt) wordt aangepast (in de toelichting). Zo is de paragraaf die betrekking heeft op de bezonningsstudie aangepast. In de regels en op de verbeelding zijn er op basis van de ingediende zienswijzen geen wijzigingen doorgevoerd. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen

doorgevoerd in de regels en op de verbeelding (zie paragraaf 2.1). Voor het voorstel van de inhoudelijke motivatie van de beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de “Nota Zienswijzen bestemmingsplan Van den Bogertlaan I”, zoals deze als bijlage 1 bij dit voorstel hoort en bij de stukken is gevoegd die voor u ter inzage liggen.

2.1 Ambtshalve wijzigingen

Naast enkele wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Het gaat hierbij om onder meer het doorvoeren van wijzigingen conform de standaarden. Verder is de plangrens bij het appartementengebouw aan de zijde Van Dompelaerstraat aangepast zodat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en bijbehorende inrichting binnen het plangebied vallen. Daarnaast is de goothoogte van de accenten van het appartementengebouw aan de zijde Van Dompelaerstraat verlaagd naar 9 meter (in plaats van 10 meter). Verwezen wordt naar de Staat van wijzigingen (bijlage 2).

5.1 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.

Voor zover het plangebied in eigendom is van de gemeente worden de kosten gedekt uit kaveluitgifte. Voor het gedeelte van het plangebied dat niet in eigendom is van de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten, waarbij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden in dat geval anderszins verzekerd is. 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.

6.1 Beeldkwaliteitplan

Er is ten behoeve van het plan een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan heeft vanaf 1 juli 2011 tot en met 11 augustus 2011 als ontwerp ter inzage gelegen. Hoewel er geen zienswijzen tegen dit ontwerp zijn ingediend, zijn er wel ambtshalve wijzigingen doorgevoerd nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen. De belangrijkste wijziging betreft het aanpassen van de tekeningen in het beeldkwaliteitplan in verband met het feit dat het bouwvlak voor het appartementengebouw aan de Van Dompelaerstraat (reeds ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan) circa 1,5 meter oostelijk is opgeschoven. De inrichting van het plangebied is hier op aangepast.

Door het vaststellen van het beeldkwaliteitplan door de raad conform artikel 12a Woningwet vormt dit beeldkwaliteitplan het kader aan de hand waarvan een in te dienen bouwplan voor de locatie getoetst moet worden aan de redelijke eisen van welstand.

5. Uitvoering

Planning:

Na vaststelling zal het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (en/of een verzoek om voorlopige voorziening indienen 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.

Communicatie:

Indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Overige kennisgeving vindt plaats op de wettelijk voorgeschreven en de in de gemeente gebruikelijke wijzen.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

In het bestemmingsplan is een hoofdstuk over de financiële uitvoerbaarheid opgenomen (hoofdstuk 7 van de toelichting).

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

Bijlagen (digitaal beschikbaar en ter inzage gelegd):
Bijlage 1: Nota Zienswijzen
Bijlage 2: Staat van wijzigingen
Bestemmingsplan Van den Bogertlaan I
Beeldkwaliteitplan Van den Bogertlaan