

Nr: 15-18

De raad van de gemeente Barneveld;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nr. 15-18;

overwegende dat het wenselijk is dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor het perceel Gerard Doustraat 52 in Voorthuizen om de daar beoogde ontwikkelingen voor 9 woningen, 16 parkeerplaatsen en een ontsluitingsweg planologisch mogelijk te maken;

dat de ontwikkeling niet past binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan 'Voorthuizen-Centrum';

dat daartoe is ontworpen het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat I' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0203.1274-0002.GML met de bijbehorende bestanden;

dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond welke ontleend is aan de grootschalige basiskaart (GBK) met datum 25-11-2014;

dat in de toelichting voorts verslag wordt gedaan van het overleg dat is gevoerd op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat deze terinzagelegging is bekendgemaakt door publicatie in de Staatscourant van 27 november 2014, nr. 34223, de Barneveldse Krant van 27 november 2014 en op elektronische wijze;

dat over het ontwerp van het bestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, twee zienswijzen zijn ingediend. De samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staan in de 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Gerard Doustraat I' welke is bijgevoegd bij het voorstel van burgemeester en wethouders (bijlage 1);

dat kan worden ingestemd met hetgeen burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijzen hebben aangevoerd;

dat tijdens de planprocedure is gebleken dat er aanleiding bestaat om ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen, welke zijn vermeld in bijlage 2 bij het voorstel van burgemeester en wethouders;

dat de raad op grond van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen;

dat de omstandigheden zoals genoemd in artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening zich hier voordoen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

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 Gerard Doustraat I met planidentificatie NL.IMRO.0203.1274-0002 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 Gerard Doustraat I geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 april 2015.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,



Nota Zienswijzen bestemmingsplan 'Gerard Doustraat I' (aangepast)

Ten behoeve van de realisatie van negen woningen en een uitrit op het perceel Gerard Doustraat 52, wordt het bestemmingsplan 'Gerard Doustraat I' opgesteld. Van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 heeft het ontwerp voor het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook de aanvraag, de ontwerpomgevingsvergunning en de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

1.	Indiener zienswijze Henmar B.V. De heer H.J. de Fluiter Gerard Doustraat 119 3781 EJ Voorthuizen	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	3 december 2014 3 december 2014 614073
a.	Zienswijze: Reclamant tekent bezwaar aan tegen de nieuwbouw, omdat hij van mening is dat het perceel beter kan worden benut. Hij stelt voor om het perceel in te richten als (ondergrondse) parkeerplaats, zodat deze aansluit op de bestaande parkeerplaats bij de supermarkt. Met een uitrit op de Gerard Doustraat en door het instellen van eenrichtingsverkeer, kan dit gebied beter ontsloten dan de huidige ontsluiting van de parkeerplaats op de Rembrandtstraat. Om de ontwikkeling financieel mogelijk te maken, stelt reclamant voor om de bestaande parkeerplaats op de hoek van de Rembrandtstraat en de Gerard Doustraat te herontwikkelen om daar seniorenwoningen te realiseren. Hij stelt dat in Voorthuizen een schrijnend tekort is aan deze woningen. Reclamant stelt voor om De Bunte Vastgoed Oost B.V. bij de ontwikkeling van de woningen te betrekken. Verder stelt reclamant voor om ook de sportaccommodatie aan de Jan Steenstraat bij de door hem voorgestelde ontwikkeling te betrekken. Op de locatie van het huidige dorps huis kan een multifunctioneel gebouw worden gerealiseerd met de bibliotheek, het dorps huis en een sportaccommodatie. Reclamant stelt dat de gemeente op deze manier alle partijen te vriend houdt en dat de parkeerfaciliteiten voor Voorthuizen worden verbeterd. Gemeentelijke reactie: Het verzoek van de projectontwikkelaar (hierna: de ontwikkelaar) past binnen het gemeentelijke beleid voor de kom van Voorthuizen. Het verzoek sluit het voorstel van reclamant om een multifunctioneel gebouw te realiseren met daarin een bibliotheek, het dorps huis en een sportaccommodatie niet uit. Indien dit plan op gemeentelijk niveau gewenst is, zou hier uitvoering aan kunnen worden gegeven. De realisering van parkeerplaatsen op de bibliotheeklocatie is niet noodzakelijk omdat er geen aanleiding is om aan te nemen dat er onvoldoende parkeergelegenheid is in het centrum van Voorthuizen. Wel is geconstateerd dat sprake was van een scheve verdeling tussen kort- en langparkeerders. Om het parkeren beter te sturen is in 2014 op diverse locaties in het centrum van Voorthuizen, waaronder de parkeerplaats bij de supermarkt, een blauwe zone ingesteld. Hierdoor worden langparkeerders geweerd en is ruimte voor kortparkeerders. Uit navraag bij de ondernemersvereniging en Plaatselijk Belang blijkt dat eerste ervaringen met de blauwe zone positief zijn. Later dit jaar wordt de parkeersituatie gemeten door het uitvoeren van een parkeeronderzoek. Daarnaast is de realisering van parkeerplaatsen op de bibliotheeklocatie niet wenselijk omdat de invulling die de ontwikkelaar wil aanvaardbaar is en past binnen het beleid voor Voorthuizen. De realisering van seniorenwoningen op de door reclamant aangedragen locaties is evenmin noodzakelijk. Op verschillende locaties in Voorthuizen, zoals aan de Van den Berglaan, de Apeldoornsestraat en de Nieuwe Kampstraat, worden al seniorenwoningen gerealiseerd. Bovendien zijn de woningen die de ontwikkelaar wil gaan ontwikkelen bestemd voor segmenten waar veel vraag naar is		

	en de bouw van deze woningen valt binnen de percentages die de gemeente jaarlijks in deze segmenten probeert te realiseren. De voorstellen van reclamant passen niet binnen de mogelijkheden en de plannen. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
--	--

2.	Indiener zienswijze Familie Schoch - Kleppe Rembrandtstraat 15 3781 EA Voorthuizen	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	8 januari 2015 7 januari 2015 616628
a.	<i>Zienswijze:</i> Reclamant tekent bezwaar aan tegen het besluit voor de bouw van de woningen. Zij stelt dat zij, sinds de bekendmaking van de woningbouw, ernstig wordt gehinderd bij de verkoop van haar woning. Door de woningbouw verdwijnt de privacy van haar woning en verliest haar perceel behoorlijk aan waarde.		
a.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Gelet op de afstand tussen de woningen, zijn wij van mening dat er geen sprake is van negatieve invloed van het zicht op de privacy van reclamant. Daarbij komt dat de ontwikkelaar zoveel als mogelijk rekening heeft proberen te houden met de omwonenden van het plangebied. Zo is door middel van een inloopavond de mogelijkheid geboden om als omwonenden te reageren op het plan. Daarnaast heeft de ontwikkelaar gesprekken met omwonenden gevoerd om zo goed als mogelijk rekening met hen te houden. Met reclamant zijn gesprekken gevoerd over de aanpassing van de kopgevel van de nieuwbouwwoning die gericht is naar Rembrandtstraat 15, de woning van reclamant. Op zowel de eerste als op de tweede verdieping van de nieuwbouwwoning is een raam verwijderd. Verder is voorgesteld om de dakkapellen op de tweede verdieping aan de tuinzijde van reclamant, middels een notariële vastlegging, niet mogelijk te maken. Indien reclamant meent schade te ondervinden door het bestemmingsplan, dan staat het haar vrij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen.		
b.	<i>Zienswijze:</i> Verder stelt reclamant dat de privacy ook verdwijnt door realisatie van een nieuw achterpad. Daarbij komt dat dit pad het geluid en zicht door nieuw (fiets)verkeer negatief wordt beïnvloed.		
b.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Het bestaande achterpad is geen eigendom van de projectontwikkelaar. Omdat de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen moeten worden ontsloten, wordt een nieuw achterpad aangelegd. Dit nieuwe pad ligt parallel aan het bestaande achterpad. Om te voorkomen dat beide paden door autoverkeer wordt gebruikt, wordt aan de zijde van de Gerard Doustraat een versperring geplaatst. De door reclamant gevreesde negatieve beïnvloeding door het geluid en zicht van het (fiets)verkeer zal niet tot nauwelijks van invloed zijn. Het nieuwe achterpad wordt immers geen pad voor doorgaand voet- en fietsverkeer, maar enkel voor bewoners van de nieuwe woningen. Bovendien is in de huidige situatie al sprake van een achterpad. Daarbij komt dat tussen haar achtertuin en het bestaande pad al een erfafscheiding staat die het zicht ontnemt. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van negatieve invloed van het zicht op de privacy van reclamant.		
c.	<i>Zienswijze:</i> Reclamant geeft aan dat zij zich het recht voorbehoudt om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.		
c.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Indien reclamant meent schade te ondervinden door het bestemmingsplan, dan staat het haar vrij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen.		
d.	<i>Zienswijze:</i> Tenslotte geeft reclamant aan dat zij zich aansluit bij de zienswijze die is ingediend door de bewoners van de Rembrandtstraat 17 in Voorthuizen.		

d.	<i>Gemeentelijke reactie:</i> Ons is geen zienswijze van het genoemde adres bekend. <i>Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>
----	---

Staat van wijzigingen	Bestemmingsplan	Gerard Doustraat I
-----------------------	-----------------	--------------------

Verbeelding		
-------------	--	--

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Aanduiding opgenomen	Twee keer de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' met een oppervlakte van 5 m2 opgenomen.	Ambtshalve wijziging. Op deze wijze is geregeld dat twee kopwoningen zonder achtertuin toch bergingen hebben.

Regels		
--------	--	--

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Art. 6.2.2., onder d, onder 1	, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)', want daar geldt dat de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan is weergegeven;	Ambtshalve wijziging. Tekstgedeelte is toegevoegd i.v.m. wijziging op de verbeelding.

Toelichting		
-------------	--	--

Onderwerp	Correctie	Toelichting
Paragraaf 7.1	Vóórdat het plan wordt vastgesteld wordt een anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar afgesloten. Op deze wijze wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd. Ook de kosten van tegemoetkoming in schade, bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade) worden in deze overeenkomst vastgelegd.	Ambtshalve wijziging. Per abuis was hier een onjuiste tekst geplaatst.