

Onderwerp: **Bestemmingsplan “De Lanen-Oost” (in Barneveld).**

Samenvatting raadsvoorstel

Met dit voorstel is beoogd dat de raad het bestemmingsplan “De Lanen-Oost” vaststelt om zo een nieuw gedeelte van woonwijk De Burgt met ongeveer 226 woningen mogelijk te maken aan de zuidzijde van de kern Barneveld.

Aan de raad,

1. 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 “De Lanen-Oost” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1676-0003 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan “De Lanen-Oost” geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan “De Burgt III – Lanen Oost” vast te stellen als beleidsregel in de zin van artikel 12a van de Woningwet;
7. een verzoek in te dienen bij gedeputeerde staten om de vaststelling eerder bekend te mogen maken.

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan “De Lanen-Oost” voorziet in een nieuw gedeelte van woonwijk De Burgt aan de zuidzijde van de kern Barneveld. In het plangebied komen ongeveer 226 woningen, waarvan circa 40% in de categorie sociale huur- en koopwoningen.

De Lanen-Oost is een uitwerking van het in 2021 geactualiseerde stedenbouwkundig plan De Burgt. Het is van belang om voldoende woningen te bouwen gelet op de verwachte groei van het inwoneraantal van de gemeente. De Burgt is een van de belangrijkste uitbreidingsgebieden qua woningbouw binnen de gemeente en is daarom ook opgenomen in de door de raad vastgestelde woonvisie 2021-2025.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 7 april tot en met 18 mei 2023. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Deze zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en heeft geen betrekking op het beeldkwaliteitsplan.

2. Door de raad gestelde kaders

Het voorliggende bestemmingsplan “De Lanen-Oost” is een herziening van een deelgebied van:

- bestemmingsplan “De Burgt-Veller e.o.” (2013);
- bestemmingsplan “Scherpenzeelseweg VIII” (2018);
- bestemmingsplan “Rozenstraat-Burgemeester Aschofflaan” (2021).

Dit is beschreven in § 2.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

U bent bevoegd om de bestemmingsplannen al dan niet te herzien.

De gevraagde beslissingen zijn in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd onder meer in de “Structuurvisie Kernen Barneveld 2022”.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Met de gevraagde beslissingen over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is het volgende beoogd.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling van het nieuwe gedeelte van de woonwijk De Burgt met ongeveer 226 woningen.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking. In het beeldkwaliteitsplan worden kaders meegegeven hoe te komen tot een aantrekkelijke en duurzame buurt. Het gaat hierbij om randvoorwaarden voor met name de bebouwde ruimten.

4a. Argumenten

1.1 De zienswijze is zorgvuldig behandeld

De naar voren gebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De samenvatting en de beoordeling van de zienswijze staan in de bijgevoegde Nota Zienswijzen (bijlage 1).

2.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien onder meer op de verlaging van voorgenomen maximum hoogte van het nieuwe appartementengebouw. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

3.1 Er is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

De wijzigingen, zoals genoemd onder 2.1, ten opzichte van het ontwerpplan zijn opgesomd in de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

3.2 Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan moet conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vastgelegd en vastgesteld worden.

4.1 Het is een wettelijke vereiste om een papieren versie vast te stellen

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

5.1 Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig

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 226 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.

6.1 Voor het plangebied zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig

De dorpsbouwmeester gebruikt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader bij de advisering over bouwplannen als beleidsregel in de zin van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet. De in het plan opgenomen beeldkwaliteitseisen zien op: architectonische vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 15 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

7.1 Dit draagt bij aan een snellere procedure

Doordat wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, mag de publicatie pas plaatsvinden zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Door een verzoek te doen wordt het proces versneld.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De voorbereiding van bestemmingsplan "De Lanen-Oost" is gestart in december 2021. Dit is vóór de vaststelling van het participatiebeleid. Vanzelfsprekend is in dit geval het toentertijd nog niet tot stand gekomen beleid dan ook niet toegepast. Er is al wel gehandeld in de geest van het nieuwe beleid. Het onderstaande dient ter toelichting.

Op 20 april 2022 heeft de raad het "Participatiebeleid Gemeente Barneveld" vastgesteld. Het beleid onderscheidt drie sporen, waaronder het spoor van participatie bij ruimtelijke initiatieven (spoor 1). Spoor 1 is nog niet in werking getreden, want die is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Op paginanummer 12 e.v. van de Handleiding Participatie van gemeente Barneveld is de zogeheten participatiemeter opgenomen om de rol van de omgeving te bepalen bij de ontwikkeling van een plan. De voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk scoort 3,75 op de participatiemeter. Het bestemmingsplan voorziet namelijk in een grote maatschappelijke behoefte (deelscore: 5). Naar verwachting krijgt de ontwikkeling gemiddelde aandacht van media en politiek (deelscore: 3). De verwezenlijking van het bestemmingsplan heeft een aanzienlijke impact op de mens en leefomgeving (deelscore: 4). De gevolgen worden vooral ondervonden op het niveau van de buurt (deelscore: 3). Volgens de Inspiratiegids Participatie dient aan de omgeving te worden gevraagd om advies over het plan (participatieniveau 3: adviseren).

In een vroegtijdig stadium van de voorbereiding van het bestemmingsplan is aan een ieder gevraagd om een inspraakreactie over het voorontwerp in te dienen en op die manier te adviseren over de planvorming. Zo is de opzet van de woonwijk voorgelegd aan de omgeving. Er is bewust geen 'blanco vel' voorgehouden aan omwonenden, want van co-creatie – het hoogste participatieniveau – is hier geen sprake. Er is één inspraakreactie op het voorontwerp van het bestemmingsplan ingediend.

In de volgende fase van de voorbereiding van het bestemmingsplan is de omgeving opnieuw betrokken door de gelegenheid te geven om een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerp-bestemmingsplan. Op 19 april 2023 hebben vertegenwoordigers van de gemeente in samenwerking met de externe projectontwikkelaar een informatiebijeenkomst verzorgd ten behoeve van omwonenden aan het begin van de inzageperiode. Er is één zienswijze naar voren gebracht (namens de bewoners van een drietal adressen in totaal).

Een ieder kreeg ruim voldoende gelegenheid om kennis te nemen van het plan onder meer via de informatiebijeenkomst. Er is publicitaire aandacht voor het plan via de projectwebsite, de digitale nieuwsbrief, een audiovisuele presentatie, social media en aankondigingen in de Barneveldse Krant. We streven ernaar om transparant te zijn over de delen van het plan die wel of juist niet ter discussie kunnen worden gesteld. Zaken die vaststaan (zoals de verdeling in woningbouwcategorieën) worden als zodanig benoemd. Degenen die een zienswijze naar voren brengen, worden op de hoogte gehouden van de beoordeling van die zienswijze en de eventuele verwerking in het bestemmingsplan.

b) Communicatie

Indieners van een zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage.

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.

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).

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces.

Evaluatie/controle:

Niet van toepassing.

8. Financiële gevolgen

Hoofdstuk 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan gaat over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd omdat de initiatiefnemer beschikt over specifieke kennis, ervaring, capaciteit en financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de beoogde gebiedsontwikkeling.

De initiatiefnemer neemt bij dit bouwplan alle kosten voor zijn rekening.

Kostenverhaal

Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4°, respectievelijk 5° Wro noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, respectievelijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Met de eigenaar van genoemde percelen heeft de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het bouwplan zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal.

Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst (artikel 6.24 Wro).

Het bepalen van een tijdvak is niet noodzakelijk; het stellen van eisen en regels of een uitwerking van regels, is evenmin noodzakelijk.

In de overeenkomst zijn onder meer de volgende aspecten geregeld:

- Het bouwplan wordt gerealiseerd en bekostigd door de initiatiefnemer;
- De initiatiefnemer draagt de kosten voor de procedurele aspecten (zoals plankosten, onderzoeken en procedures);
- De initiatiefnemer betaalt aan de gemeente een exploitatiebijdrage voor de door de gemeente te verrichten werken en werkzaamheden;
- De initiatiefnemer betaalt aan de gemeente een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling;
- Een planschadeovereenkomst maakt deel uit van deze overeenkomst;
- De initiatiefnemer stelt privaatrechtelijke zekerheid voor de door hem verschuldigde kosten.

Het verhaal van kosten voor de ontwikkeling is daardoor anderszins verzekerd. Het college adviseert de raad daarom geen exploitatieplan vast te stellen.

9. Risico's

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan "De Lanen-Oost"
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "De Lanen-Oost"
- Beeldkwaliteitsplan "De Burgt III – Lanen Oost" (bijlage 15 bij de toelichting van het bestemmingsplan)