Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: h.stam@barneveld.nl
Telefoonnummer: 06 2149 2981

Raadsvoorstel nummer 3331
Barneveld, 26 februari 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Bestemmingsplan "Valkseweg-Dr. Willem Dreeslaan" in Barneveld**

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 12 grondgebonden woningen en 29 appartementen met bijbehorende infrastructuur, parkeren, groen, waterberging en speelvoorzieningen mogelijk in het gebied tussen de Valkseweg 99-101 en de Dr. Willem Dreeslaan in Barneveld.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan Valkseweg-Dr. Willem Dreeslaan met planidentificatie NL.IMRO.0203.1736-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan Valkseweg-Dr. Willem Dreeslaan geen exploitatieplan vast te stellen;
5. paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan vast te stellen als beleidsregel ten behoeve van de beeldkwaliteit.

1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 12 grondgebonden woningen en 29 appartementen met bijbehorende voorzieningen mogelijk in het gebied tussen de Valkseweg 99-101 en de Dr. Willem Dreeslaan in Barneveld.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Barneveld-Zuidoost". Daarbinnen heeft het plangebied voor het overgrote deel de bestemming 'Agrarisch onbebouwd'. Deels heeft het de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. De bouw van 12 grondgebonden woningen en 29 appartementen past niet binnen deze bestemmingen.

Op 17 januari 2023 besloot het college in de voorbereidende fase van het project om de gemeentelijke coördinatieregeling in dit geval van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:
1) het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt; en
2) het besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder; en
3) de omgevingsvergunning voor het bouwen van 11 grondgebonden woningen en 29 appartementen;
Conform dit besluit is de voorbereidingsprocedure van deze besluiten gevoerd en inmiddels afgerond. Nu leggen we het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor. Wat betreft de overige besluiten is het college het bevoegde bestuursorgaan.

In dit kader is het bestemmingsplan "Valkseweg-Dr. Willem Dreeslaan" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en overige stukken hebben ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er zijn in eerste instantie drie zienwijzen ingediend. Later zijn deze zienswijzen ingetrokken zodat er geen zienswijzen beoordeeld hoeven te worden in het kader van de vaststelling van de stukken.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Barneveld-Zuidoost" is vastgesteld op 3 oktober 2018. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de realisatie van 41 woningen mogelijk te maken. Daarvan vallen 14 appartementen in het segment sociale koop – laag, 10 in het segment middelduur – laag en de overige 5 appartementen n het segment middelduur – hoog.

4a. Argumenten

1.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan
Om het plan te verbeteren worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op:

1. het verbreden van de aansluiting op de Valkseweg;
2. het in één lijn brengen van de haaksparkeerplaatsen op het binnenterrein;
3. het maximale aantal appartementen wordt geborgd;
4. de balkons aan het appartementengebouw worden op een andere wijze mogelijk gemaakt;
5. het meest actuele beplantingsplan wordt opgenomen.

Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

2.1 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.

2.2 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.

3.1 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.

4.1 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 41 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.

5.1 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 (paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan) zien op de architectonische vormgeving van de bebouwing.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Alternatieve scenario’s

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Voorliggend plan is een particulier initiatief dat valt in spoor 1. Hiervoor gold ten tijden van de start van de procedure geen participatieverplichting. Desondanks heeft de initiatiefnemer een tweetal informatiemomenten georganiseerd. In paragraaf 9.1 van de toelichting op het bestemmingsplan is ingegaan op deze twee informatiemomenten. Conclusie van de participatie was en is dat er draagvlak is voor het plan in de voorgestelde vorm.

b) Communicatie

De gecoördineerde besluiten worden binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, www.omgevingswet.overheid.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).
Voor de mogelijkheid van beroep worden de gecoördineerde besluiten, het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit van het college over de omgevingsvergunning, aangemerkt als één besluit.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Zie vervolg/besluitvormingsproces.

Evaluatie/controle:

Niet van toepassing.

8. Financiële gevolgen

De kosten van de planherziening en de daarmee samenhangende kosten (zoals planschade) komen voor rekening van de aanvrager.

9. Risico's

Niet van toepassing

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

Bijlagen:

- Bijlage 1: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan Valkseweg-Dr. Willem Dreeslaan