Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: j.degoeij@barneveld.nl
Telefoonnummer: 06 – 23 14 53 46

Raadsvoorstel nr. 3440
Barneveld, 23 april 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Bestemmingsplan "Schooneng" (in Voorthuizen).**

Samenvatting raadsvoorstel

Het voorstel is om het bestemmingsplan vast te stellen en zo aan de zuidzijde van de kern Voorthuizen de ontwikkeling van de woonwijk "Schooneng" met ongeveer 158 woningen planologisch mogelijk te maken.

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 "Schooneng" met planidentificatie NL.IMRO.0203.1768-0002 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 "Schooneng" geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan "Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitscriteria" gewijzigd vast te stellen als beleidsregel in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

1. Inleiding

In samenwerking met de projectontwikkelaar De Bunte Vastgoed Oost B.V. is een plan opgesteld voor de verdere ontwikkeling van de zoekzone woningbouw in Voorthuizen-Zuid. Het woningbouwproject Schooneng is gelegen aan de zuidzijde van Voorthuizen en tussen de bestaande wijken Wikselaarse Eng en Holzenbosch. Het plangebied wordt begrensd door de Holzenboschlaan aan de zuidkant en in het noorden door de bestaande bebouwing van Voorthuizen.

In de geldende bestemmingsplannen is aan de bewuste gronden grotendeels een agrarische bestemming toegekend. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om die reden is een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk.

In dit kader is het bestemmingsplan "Schooneng" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarmee samenhangende stukken hebben ter inzage gelegen van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht, waarvan er vervolgens één is ingetrokken. De overgebleven zienswijze gaat over het aspect water in de toelichting bij het bestemmingsplan en heeft geen betrekking op de overige stukken. De vraag of het plan kan voldoen aan de ontwateringseis is bevestigend en naar tevredenheid van het waterschap beantwoord. Onder punt 6 'Participatie en communicatie' van dit voorstel volgt een nadere uiteenzetting.

2. Door de raad gestelde kaders

Het voorliggende bestemmingsplan "Schooneng" is een herziening van een deelgebied van:

- bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (2013)
- bestemmingsplan "Holzenbosch" (2015)
- bestemmingsplan "Hoofdontsluitingsweg Voorthuizen-Zuid" (2019)
- bestemmingsplan "Parapluherziening Cultuurhistorie-Archeologie" (2023)
- bestemmingsplan "Schoonengweg I" (2016)

Dit is beschreven in § 2.2.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Schooneng".

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maken de opgesomde bestemmingsplannen deel uit van het “Omgevingsplan gemeente Barneveld” – van rechtswege.

De raad is bevoegd om de bestemmingsplannen al dan niet te herzien met het oog op de voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk.

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 (Stedenbouwkundige plan met beeldkwaliteitscriteria Schooneng) is het volgende beoogd.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk Schooneng met ongeveer 158 woningen. Het woningbouwprogramma gaat uit van de verdeling grofweg ⅔ sociaal (koop en huur) en betaalbaar, en ⅓ in de dure categorie. Er is een mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen. Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van gemeente Barneveld.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking. Het beeldkwaliteitsplan geeft de kaders 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 ingediende 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 ten opzichte van het ontwerpplan. De wijzigingen maken het plan van de voorgenomen woonwijk niet wezenlijk anders. De wijzigingen zien bijvoorbeeld op het gedeeltelijk schrappen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’, omdat uit onderzoek is gebleken dat geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. 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.

Op grond van artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 1 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan “Schooneng” van kracht is nu het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

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 158 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. Dit is uiteengezet in hoofdstuk 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

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 (oud). De in het plan opgenomen beeldkwaliteitseisen zien op: architectonische vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan heeft als titel: Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitscriteria “Schooneng”. Het is opgenomen als bijlage 30 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 4.114, tweede lid van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht, zoals de bepaling over welstand in artikel 12a van de Woningwet, van toepassing nu het ontwerp van de welstandsnota (het beeldkwaliteitsplan) ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

5.1 Partijen moeten de anterieure overeenkomst nog ondertekenen
Er is mondelinge overeenstemming bereikt onder meer over het verhaal van de kosten van de grondexploitatie. Het een en ander is vervat in de zogeheten anterieure overeenkomst. Het is de bedoeling dat de betrokken partijen deze overeenkomst ondertekenen voordat de raad een beslissing neemt over de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Alternatieve scenario’s

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De projectontwikkelaar is in 2021 gestart met de voorbereiding van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied “Schooneng”. 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 was bij de voorbereiding van het bestemmingsplan “Schooneng” nog niet in werking getreden, want die is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 15 december 2023.

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 heeft de projectontwikkelaar voor aanwonenden een inventarisatiebijeenkomst georganiseerd. De bijeenkomst vond plaats op 9 december 2021. Er zijn toen een drietal fictieve stedenbouwkundige varianten getoond. Bij brief d.d. 28 juni 2022 zijn de opgehaalde ruimtelijke uitgangspunten gedeeld. Bij brief d.d. 6 oktober 2022 is het stedenbouwkundige schetsontwerp verspreid. Bij brief d.d. 2 november 2023 volgde de geactualiseerde versie van het stedenbouwkundige plan, waarin de ontvangen reacties vanuit de omgeving waren verwerkt. Het is de bedoeling om in het eerste kwartaal van 2024 een bijeenkomst te houden voor de direct aanwonenden in de Componistenwijk over de inrichting van de groenzone aan de noordzijde van het plangebied. Een uitgebreider verslag van het participatietraject is opgenomen als bijlage 29 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Op 12 december 2023 hebben vertegenwoordigers van de gemeente in samenwerking met de projectontwikkelaar een informatiebijeenkomst verzorgd ten behoeve van omwonenden over het bestemmingsplan. In de formele procedure ter voorbereiding van het bestemmingsplan is de omgeving opnieuw betrokken door de gelegenheid te geven om een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerpbestemmingsplan.
Er zijn twee zienswijzen ingekomen, waarvan er één is ingetrokken na verkoop van gronden. De overgebleven zienswijze kwam van het Waterschap Vallei en Veluwe. De gestelde vragen over de ontwateringseis en de afwateringsrichting zijn inmiddels naar tevredenheid van het waterschap beantwoord. De samenvatting en de beoordeling van de zienswijze zijn opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan “Schooneng”, die is gevoegd als bijlage 26 van de toelichting bij 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 beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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
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**: Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Schooneng”
  (bijlage 26 van de toelichting bij het bestemmingsplan)
- Bijlage **2**: Staat van wijzigingen
- Bijlage **3**: Bestemmingsplan “Schooneng”
- Bijlage **4**: “Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitscriteria Schooneng”
  (bijlage 30 van de toelichting bij het bestemmingsplan)