gemeente Barneveld

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team: Planologie, Bezwaar en Beroep
Mail behandelaar: j.degoeij@barneveld.nl
Telefoonnummer: (0342) 495 390

Raadsvoorstel nr. 3531
Barneveld, 25 juni 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Bloemendal IIB" voor een nieuw gedeelte van de woonwijk Bloemendal in Barneveld (PBB-Goe)

Samenvatting raadsvoorstel

Het voorstel is om het bestemmingsplan vast te stellen en zo het volgende gedeelte van de nieuwe woonwijk "Bloemendal" planologisch mogelijk te maken. Hier zijn 246 woningen, een gezondheidscentrum, een schoolgebouw, en een supermarkt voorzien. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. de Nota Zienswijzen (bijlage 1) goed te keuren. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassingen van het plan, waaronder de verandering van enkele twee-onder-één-kapwoningen in vrijstaande woningen;
2. de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2) goed te keuren;
3. het bestemmingsplan "Bloemendal IIB" met planidentificatie NL.IMRO.0203.1765-0002 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 "Bloemendal IIB" geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het "Beeldkwaliteitsplan Bloemendal fase IIB" gewijzigd vast te stellen als beleidsregel.

1. Inleiding

Aan de noordzijde van de kern Barneveld komt een nieuw gedeelte van de woonwijk Bloemendal. Het opgestelde stedenbouwkundig plan voor “Bloemendal IIB” ziet op de realisatie van circa 246 woningen, een gezondheidscentrum, een schoolgebouw en een supermarkt.

Het plangebied “Bloemendal IIB” ligt ten oosten van het recent gebouwde gedeelte Bloemendal I en sluit aan op de laagte met groen en water. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan sportpark Oosterbos. De Bloemendaallaan vormt de oostgrens van het plangebied. Ten noorden van het plangebied liggen agrarische gronden.

In de geldende bestemmingsplannen is aan de bewuste gronden grotendeels een agrarische bestemming toegekend. De genoemde, nieuwe functies zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Om die reden is een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk. In dit kader is het bestemmingsplan “Bloemendal IIB” opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Die hebben alleen betrekking op het ontwerpbestemmingsplan.

2. Beoogd effect

Het is de bedoeling uitvoering te geven aan het Masterplan Barneveld-Noord uit 2017. Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor het volgende gedeelte van de nieuwe woonwijk "Bloemendal". Hier zijn voorzien:

- circa 246 woningen;
  In het woningbouwprogramma bedraagt het aandeel woningen in de categorie sociaal en betaalbaar: 57%. Dit sluit aan op het streefprogramma in de Woonvisie Barneveld 2021-2025.
- een gezondheidscentrum;
- een schoolgebouw;
- een supermarkt.

De bouw start in 2025 en zal ongeveer twee jaren in beslag nemen.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld
Er heeft een goede belangenafweging plaatsgevonden. Aan de hand van de zienswijzen die naar voren zijn gebracht, is nogmaals bekeken welke belangen of feiten relevant zijn en of het plan aangepast moet worden. Eén zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen staan in de bijgevoegde Nota Zienswijzen (bijlage 1).

2.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan
De ingediende zienswijzen geven aanleiding om enkele wijzigingen aan te brengen. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien bijvoorbeeld op de hoogte van het gezondheidscentrum. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 2).

3.1 Het plan past binnen het gemeentelijk beleid
Er zullen verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen worden gerealiseerd. Het woningbouwplan past binnen de totale woningbouwprogrammering van de gemeente. Behalve deze woningbouw is in dit gebied ook een supermarkt, een gezondheidscentrum en een school voorzien. Daarmee is dit gebied ook interessant voor jongeren en ouderen, die dicht bij voorzieningen willen wonen.

3.2 Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan gewijzigd 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 onder meer de bouw van 246 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
Het is noodzakelijk dat er eisen komen die zien op de architectonische vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. 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. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 4 bij het raadsvoorstel.

4. Kanttekeningen

2.1 Er is een geitenhouderij in de omgeving van het plangebied.
Op ongeveer 900 meter van het plangebied “Bloemendal IIB” bevindt zich een geitenhouderij aan de Peutweg in Barneveld. De Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) adviseert uit voorzorg in het algemeen terughoudend te zijn met de bouw van nieuwe woningen in de nabijheid van geitenhouderijen. Er is namelijk een verhoogde incidentie van longontstekingen geconstateerd. Het causale verband is echter nog niet aangetoond met wetenschappelijk onderzoek. Het risico op longontsteking neemt af naarmate de afstand tot de geitenhouderij groter is. Uit jurisprudentie blijkt dat het gemeentebestuur in de afweging van belangen het zwaarwegende, maatschappelijke belang van de urgente woonbehoefte mag laten prevaleren. Het bestuur mag minder gewicht toekennen aan het advies dat de GGD uit voorzorg geeft. Dit is bevestigd in een advies van de huisadvocaat. Het een en ander is uiteengezet in §5.13 ‘Veiligheid en gezondheid’ van de toelichting bij het bestemmingsplan.

5. Financiën

De kosten zijn ten laste van het project Bloemendal opgenomen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is een hoofdstuk over de economische uitvoerbaarheid opgenomen (hoofdstuk 7).

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De voorbereiding van bestemmingsplan “Bloemendal IIB” is gestart vóór de vaststelling van het participatiebeleid, namelijk in 2017 met Masterplan Barneveld-Noord. 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. Dit voorstel valt onder het spoor van participatie bij initiatieven van de overheid (spoor 2). Op paginanummer 21 e.v. van het beleid 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 4 op de participatiemeter. De score is zo tot stand gekomen:

- 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 het dorp (deelscore: 4).

De totaalscore van 4 op de participatiemeter betekent dat participatietrede 3 (adviseren) van toepassing is. Volgens de Inspiratiegids Participatie dient aan de omgeving te worden gevraagd om advies over het plan. In dit geval is advies gevraagd en opgehaald in de vorm van zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan.

Afgezien van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen, hebben vertegenwoordigers van gemeente Barneveld meermaals gesprekken gevoerd met de huidige bewoners van de Bloemendaallaan over de invulling van het plangebied. In oktober 2022 is een schetsontwerp gepresenteerd. Aan de hand van de opmerkingen van de bewoners is het schetsontwerp aangepast en in juli 2023 opnieuw voorgelegd. De gemeente kreeg daarbij complimenten voor het luisteren en de gedane aanpassingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 22 december 2023. Eenieder heeft de gelegenheid gekregen om inhoudelijk te reageren op het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken. De samenvatting en de beoordeling van de twee ontvangen zienswijzen zijn opgenomen in de nota, die is opgenomen als bijlage 28 van de toelichting bij het bestemmingsplan.
Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast ten opzichte van het ontwerp. In de nota is dit uiteengezet.

b) Communicatie

Er is publicitaire aandacht voor het plan via de projectwebsite, de digitale nieuwsbrief, en aankondigingen in de Barneveldse Krant. Het streven was 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) werden als zodanig benoemd.

De indieners van een zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Zij krijgen een afschrift van de Nota zienswijzen. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

7. Vervolgstap

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

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Bloemendal IIB”
  (bijlage 28 van de toelichting bij het bestemmingsplan)
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bijlage 3: Bestemmingsplan “Bloemendal IIB”
- Bijlage 4: “Beeldkwaliteitsplan Bloemendal Fase IIB”
  (bijlage 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan)

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