

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Planologie, Bezwaar en Beroep
E-mailadres: v.bouma@barneveld.nl
p.Valkier@barneveld.nl

Telefoonnummer: 06-21 36 84 15/ 06 24 88 48 99

Raadsvoorstel nr. 4033
Barneveld, 28 maart 2025

Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Vaststelling van de wijziging 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a azc Nijkerkerweg' van het omgevingsplan voor de realisatie van een asielzoekerscentrum aan de Nijkerkerweg 132 te Barneveld. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregelen. (PBB-BOU)

Samenvatting raadsvoorstel

Het college heeft op 12 november 2024 ingestemd met het ontwerp 'TAM- omgevingsplan Hoofdstuk 22a azc Nijkerkerweg' en deze heeft gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen. Hier zijn een viertal zienswijzen op ingediend en dit heeft aanleiding gegeven tot het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Barneveld. De wijzigingen zijn genoemd in de 'Staat van wijzigingen (bijlage 2).

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. De Nota zienswijzen goed te keuren (bijlage 1). De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het plan; 2. de Staat van wijzigingen van het ontwerp omgevingsplan goed te keuren (bijlage 2);
3. voor het perceel Nijkerkerweg 132 in Barneveld het "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a azc Nijkerkerweg" met planidentificatie NL.IMRO.0203.TAMOP0001-0002 gewijzigd vast te stellen (bijlage 3).

1. Inleiding

Voor het perceel aan de Nijkerkerweg 132 in Barneveld heeft een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegen. Het betreft een plan om op de locatie een asielzoekerscentrum (hierna: azc) te realiseren. Het azc biedt ruimte voor circa 300 asielzoekers voor een periode van maximaal 10 jaar. Na deze 10 jaar worden de gebouwen in gebruik genomen als reguliere woningen (5 benedenwoningen, 5 bovenwoningen en 32 rijwoningen). De gebouwen worden dan ook uitgevoerd met een uitstraling van reguliere woningen. De drie tijdelijke dienstgebouwen worden na tien jaar verwijderd.

De grond waarop deze gebouwen worden gerealiseerd is in eigendom van de gemeente en worden in erfpacht uitgegeven en deels verhuurd aan het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (hierna: COA). De ontsluitingsstructuur westwaarts naar de Nijkerkerweg en in zuidelijke richting naar Bloemendal fase 1 maakt tevens deel uit van het plangebied.

In het omgevingsplan heeft het perceel de functie 'Agrarisch' (voorheen bestemming). Op basis van het omgevingsplan is het niet mogelijk om een azc te realiseren. De aanvraag is niet passend binnen het omgevingsplan.

Het college heeft bij het instemmen van het ontwerp omgevingsplan besloten om de coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.5 van de Awb van toepassing te verklaren op de wijziging van het omgevingsplan en de daarmee samenhangende omgevingsvergunning.

Het ontwerpbesluit (als ook de gecoördineerde omgevingsvergunning) heeft ter inzage gelegen van 15 november 2024 tot en met 27 december 2024

Er zijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op de volgende onderdelen:

- locatiekeuze;
- geur;
- gezondheid;

- tijdelijkheid;
- ontsluiting;
- strijdigheid beleid;
- veiligheid en leefbaarheid.

2. Beoogd effect

Als gemeente nemen we verantwoordelijkheid voor het leveren van een bijdrage aan het oplossen van het tekort aan opvangplaatsen voor asielzoekers in Nederland. Ook houden we regie op de wijze van invulling en realisatie. Met de vastgestelde kaders (maximaal 10 jaar en circa 300 asielzoekers) wordt het toekomstige azc een zelfstandige opvanglocatie met de daarbij behorende faciliteiten vanuit het COA. Het azc krijgt de inrichting en uitstraling van een woonwijk met rijtjeshuizen. De ontwikkeling van de woonwijk Bloemendal zorgt ervoor dat het azc steeds meer in de wijk opgaat.

Zodra het plan vastgesteld en onherroepelijk is, ontstaat er een passend planologisch regime die de realisatie van een azc mogelijk maakt op een wijze dat deze woningen na een periode van 10 jaar kunnen worden omgezet in reguliere woningen.

3. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn in de Nota zienswijzen zorgvuldig behandeld

In het voorproces heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Aan de hand van de ingediende zienswijzen is nogmaals bekeken welke belangen of feiten relevant zijn en of het plan aangepast moet worden.

De zienswijzen leiden tot aanpassing van het plan. Dit wijzigt er:

- De ontsluiting is in het plan opgenomen;
- de geurbelangen van het agrarisch bedrijf zijn geborgd;
- er wordt een geur acceptabel woon- en leefklimaat geborgd;
- verduidelijking van toelichtende teksten.

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 omgevingsplan.

In de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 2) staat vermeld welke wijzigingen nodig zijn. De wijzigingen hebben betrekking op:

- Aanpassing van het plangebied met ontsluitingen en bijbehorende functies en functie-aanduidingen;
- toevoeging van de functie voor de rioolleiding op de plek van de toegevoegde ontsluiting bij de Nijkerkerweg;
- toevoeging van de aanduiding 'milieuzone – geurzone';
- opnemen van een bebouwingscontour geur;
- aanpassing van de maatvoeringsaanduiding voor het maximum aantal woningen;
- toevoeging van de specifieke bouwaanduiding voor hogere geluidswaarde;
- verduidelijking van toelichtende teksten.

Daarom is het nodig dat de gemeenteraad het plan gewijzigd vaststelt.

3.1 Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook de stikstofberekening is naar aanleiding van de nieuwe kaders beoordeeld en binnen de norm gebleven.

3.2 Uw raad is bevoegd om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen

Het college is belast met de voorbereiding van het wijzigingsbesluit. Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de raad één omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente vast.

4. Financiën

De grond waarop de voorgenomen functies worden gerealiseerd is in eigendom bij de gemeente. Een gedeelte van de gronden wordt door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan het COA. Dit betreft het gedeelte waar de woningen worden gerealiseerd, inclusief het bijbehorende binnenterrein. De grond onder de dienstgebouwen en het parkeerterrein/speelsterrein aan de noordzijde wordt door de gemeente verhuurd aan het COA.

Een deel van de voorbereidingskosten worden zoals overeengekomen vergoed door het COA. De overige ontwikkelingskosten (o.a. plankosten, bouw- en woonrijpmaken) zijn met een redelijk bedrag als ondergrens aangehouden en voorcalculatorisch in de grondexploitatie geraamd. Op grond van werkelijke cijfers kan dit t.z.t. als ondergrens worden gehanteerd, zodat minimaal alle kosten van de gemeente vergoed worden. Deze vergoeding vindt grotendeels plaats via de erfpachtcanon en de uiteindelijke verkoop van de gronden aan COA na de exploitatieperiode als azc.

Voor het gedeelte van het terrein onder de woningen geldt dat deze grond na afloop van de exploitatie (over 10 jaar of eerder op verzoek van het COA en met toestemming van het college van B&W) wordt geleverd aan het COA, zodat zij de grond inclusief de woningen kunnen verkopen op de (reguliere) markt. De grondprijs die dan wordt betaald, wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie voorafgaand aan levering.

Voor de overige gronden (dienstgebouw, wasgebouw en parkeerterrein) is ervoor gekozen de gronden tegen kostprijs intern te leveren. Deze gronden kunnen, na afloop van de exploitatieperiode, door de gemeente verkocht worden als bouwrijpe kavels.

De geraamde opbrengsten zijn hoger dan de geraamde kosten, waardoor er sprake is van een positief resultaat op eindwaarde. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De komst van een azc vraagt om goede communicatie en waar mogelijk ook participatie. Vanaf de start is hier zorgvuldig aandacht voor geweest. Conform het participatiebeleid hebben we gebruik gemaakt van de participatiemeter om de participatie goed in te kunnen richten. Daaruit volgt dan de manier van participatie die passend is voor het project. Uit de participatiemeter kwam als score een 4, wat gelijk staat aan 'Adviseren'. U heeft hierover in eerdere stukken meer gelezen.

We hebben vier verschillende fases van dialoog:

1. De fase voor het locatieonderzoek na het gemeenteraadsbesluit van 6 juli 2022, dat de gemeente Barneveld een azc wil realiseren.
2. De fase na de locatiekeuze van het college van B en W op 28 maart 2023.
3. De fase na besluitvorming van de gemeenteraad op 5 juli 2023 waarin het azc daadwerkelijk wordt ontwikkeld (ontwerpfase).
4. De fase waarin het azc operationeel is voor de opvang van vluchtelingen.

Daarbij moet worden opgemerkt dat participatie en communicatie geen afgerond proces zijn. Het blijft van belang om in te spelen op wat er leeft en gebeurt. Wel verschillen de te bespreken thematiek en de intensiteit van participatie per fase.

De verschillende fases

In fase 1 en 2 (de rondom de locatiekeuze) was er sprake van intensieve participatie en communicatie. Het verslag van de participatie in die fases vindt u op www.barneveld.nl/azcvergaderstukken2023.

Op dit moment bevinden we ons in fase 3.

Fase 3 bestaat uit twee delen:

In fase 3a is er gewerkt aan het stedenbouwkundig plan, het definitief ontwerp, het TAM-omgevingsplan en aan de omgevingsvergunning. De participatie-opbrengsten gericht op de inrichting en uiterlijke kenmerken van het terrein en de woningen zijn hierin meegewogen. De klankbordgroep azc heeft een extra belangrijke rol gespeeld. In het participatieverslag bijlage 3 kunt u de opbrengsten teruglezen over fase 3a. De documenten voor het azc hebben zes weken ter inzage gelegen, zoals u eerder in dit voorstel heeft kunnen lezen. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn hiervoor uitgenodigd. Tijdens de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld en hebben geleid tot een aanpassing van het plan

Fase 3b start als de ruimtelijke procedures achter de rug zijn. Die fase bestaat uit de daadwerkelijke bouw en het invullen van sociale aspecten (activiteiten, veiligheid, onderwijs, enz.)

Fase 4: Azc operationeel

De opbrengsten van de participatie die te maken hebben met het reilen en zeilen in het azc worden meegenomen in fase 4. Wanneer het azc eenmaal operationeel is, zijn er verschillende momenten waarop input van omwonenden, bedrijven en maatschappelijke organisaties gevraagd wordt. Er zal op reguliere basis contact zijn met de klankbordgroep over de ervaringen. Indien nodig kunnen op die manier eventuele aanpassingen worden gedaan. Ook is er een contactpersoon voor alle belanghebbenden. De klankbordgroep die gestart is vanaf fase 3 zal na opening overgaan in een omwonendenoverleg wat wordt overgenomen door het COA.

b) Communicatie

De besluiten (vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan en omgevingsvergunning) worden na besluit binnen twee weken bekendgemaakt.

Deze worden gelijktijdig voor zes weken ter inzage gelegd.

Indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van dit besluit. Op de website van de gemeente Barneveld, op het Digitaal Stelsel Omgevingswet en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen. Publicatie volgt op www.officiëlebekendmakingen.nl

7. Vervolgstep

Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden (die tegen het ontwerpbesluit al dan niet een zienswijze hebben ingediend) en niet-belanghebbenden die wel een zienswijze hebben ingediend gedurende de zes weken beroepstermijn, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wat betreft de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling heeft aangebracht, kan een belanghebbende beroep instellen, ongeacht of hij eerder een zienswijze naar voren bracht.

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen Wijziging "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a azc Nijkerkerweg" van het Omgevingsplan gemeente Barneveld
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bijlage 3: "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a azc Nijkerkerweg" van het Omgevingsplan gemeente Barneveld

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