Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: h.stam@barneveld.nl
Telefoonnummer: 06-21492981

Raadsvoorstel nummer 3433
Barneveld, 24 mei 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Bestemmingsplan Puurveen-Zuid (in Kootwijkerbroek).**

Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 134 woningen en appartementen met bijbehorende infrastructuur, parkeren, groen, waterberging en speelvoorzieningen mogelijk in het gebied tussen de Puurveenseweg en Walhuisweg in Kootwijkerbroek. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het welstandsbeleid en geeft de kaders voor de beoogde beeldkwaliteit van de nieuw te bouwen woningen en appartementen.

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 “Puurveen-Zuid” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1725-0002 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 “Puurveen-Zuid” geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in paragraaf 3.1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan “Puurveen-Zuid” gewijzigd vast te stellen als beleidsregel;
7. De bebouwde komgrens (WVW art. 20A) op de Puurveenseweg en Walhuisweg in Kootwijkerbroek uit te breiden door het plaatsen van de borden model H1 en H2 van bijlage 1 van het RVV 1990 op de locaties Nachtegaalweg 36, Puurveenseweg 29 en Walhuisweg 8;
8. de grondexploitatie voor het project Puurveen-Zuid, met een voorzien positief resultaat op eindwaarde, vast te stellen.

1. Inleiding

Het plangebied Puurveen-Zuid (ook wel Puurveenseveld) ligt aan de zuidwestzijde van de kern Kootwijkerbroek en wordt begrensd door de Puurveenseweg aan de noord- en westzijde, de Walhuisweg aan de oostzijde en agrarisch percelen aan de zuidzijde. Het gebied is ongeveer 5,8 hectare en wordt gezien als een belangrijke uitbreiding ten behoeve van woningbouw voor Kootwijkerbroek. Indicatief kunnen hier, afhankelijk van de hoeveelheid functies (en het ruimtebeslag hiervan) in meerdere fases 134 woningen gerealiseerd worden.

Het plangebied Puurveen-Zuid is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2012 (en zoals nadien door het college gewijzigd en in werking getreden, door de raad herzien en in werking getreden en zoals gewijzigd door een intrekkingsbesluit van de raad), thans het omgevingsplan van rechtswege. Daarbinnen heeft het voor het overgrote deel de bestemming ‘Agrarisch’. De bouw van 134 woningen past hier niet binnen.

In dit kader is het bestemmingsplan “Puurveen-Zuid” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan lagen ter inzage van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024. Er zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen richten zich op:

1. de wijze van bestemmen van het perceel aan de Walhuisweg 10;
2. het uitzicht op en aanzicht van de wijk;
3. het zicht op de molen;
4. het beperken van de hoeveelheid groen aan de noordzijde;
5. de verkeersveiligheid, verkeersaantrekkende werking, wijze van parkeren en ontsluiting;
6. het toestaan van een hogere geluidbelasting;
7. het bestemmen van het terrein rondom de molen als evenemententerrein;
8. de hinderafstand tussen een bedrijf en Puurveen-Zuid.

Als gevolg van het plan wijzigen de grenzen van de bebouwde kom. De bebording moet daarop worden aangepast middels het verkeersbesluit.

Aangezien er sprake is van een gemeentelijke ontwikkeling moet er, in verband met de financiële realisatie, een grondexploitatie worden geopend.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan (voor het overgrote deel van het plangebied) “Buitengebied 2012” is vastgesteld op 29 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek. Binnen het plangebied gelden daarnaast de bestemmingsplannen Puurveenseweg III (vastgesteld op 11 november 2015) en Puurveenseweg IV (vastgesteld op 19 oktober 2019). U bent bevoegd ook deze bestemmingsplannen al dan niet te herzien.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan vormt de planologische basis voor 134 woningen met bijbehorende voorzieningen en enkele andere ontwikkelingen. De woningbouw draagt onder andere bij aan de volkshuisvestelijke doelstelling.
Het uitbreiden van de bebouwde kom, in combinatie met de gedeeltelijke verlaging van de snelheid, heeft een gunstig effect op de verkeersveiligheid.
Door het vaststellen van de grondexploitatie wordt het financieel kader geaccordeerd waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven die verband houden met de ontwikkeling.

4a. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld
De ingediende zienswijzen geven 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 op:

1. Toevoegen extra woning op het perceel Puurveenseweg 28;
2. Correctie aantal toegestane woningen binnen enkele bouwblokken;
3. Actualiseren stikstofonderzoek;
4. Uitschrijven waterparagraaf;
5. Opnemen verslag tweede participatieronde.

Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 2).

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 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 (gemeentelijke grondexploitatie), 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 als bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

7.1 Door de nieuwe woonwijk schuift de grens van de bebouwde kom feitelijk op
Door de komst van de nieuwe woonwijk, verandert het karakter van de Puurveenseweg en Walhuisweg. Met het oog op de verkeersveiligheid is het wenselijk dat de maximumsnelheid op een deel van deze wegen wordt verlaagd naar 30 km/u. Bijkomende voordelen van de verlaging van de maximumsnelheid zijn een lagere geluidbelasting van het verkeer op de omgeving en een betere luchtkwaliteit.

8.1 Hiermee wordt inzicht gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het nog vast te stellen bestemmingsplan
In het vast te stellen bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Puurveen-Zuid moet onder meer inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid. De grondexploitatie en faciliterende exploitatie maken hiervan deel uit. Bijlage 4 (vertrouwelijk/niet openbaar) omvat een toelichting op de exploitatie en de beoogde ontwikkeling van Puurveen-Zuid.

8.2 Hiermee ontstaat een financieel toetsingskader voor de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van de ontwikkeling
Met het vaststellen van de grondexploitatie en faciliterende exploitatie door de gemeenteraad wordt een financieel kader geaccordeerd voor de ontwikkeling van Puurveen-Zuid waarbinnen het college uitgaven kan doen en inkomsten kan verwerven.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

8.1 Met het voeren van de grondexploitatie is sprake van het nemen van risico.
Het voeren van een grondexploitatie houdt in dat gedane investeringen moeten worden terugverdiend uit de grondverkoop. De noodzakelijke voorinvesteringen zitten hierbij vooral in het bouwrijp maken en de planontwikkeling. Om risico's te beperken is de volgende maatregel genomen: De grondexploitatie is behoudend opgezet waarbij onder meer een ruime post aan onvoorziene kosten is opgenomen en bij de grondopbrengsten wordt uitgegaan van het overeengekomen minimumbedrag.
Indien de gemeenteraad niet instemt met het vaststellen van de grondexploitatie dan kan het college de anterieure overeenkomsten met de samenwerkingspartners die benodigd zijn niet aangegaan.

5. Alternatieve scenario's
Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie
Participatie gaat over het goede gesprek tussen initiatiefnemers, de samenleving en de beslissers. Het is de bedoeling om elkaar zo vroeg mogelijk te betrekken in het proces ter voorbereiding van een besluit en gezamenlijk te zoeken naar de beste oplossingen. Dit is verankerd in beleid dat moet leiden tot plannen met een hogere kwaliteit en een breder draagvlak. Op 20 april 2022 heeft de raad het "Participatiebeleid Gemeente Barneveld" vastgesteld.

Het beleid onderscheidt drie sporen:
1. Participatie bij ruimtelijke initiatieven;
2. Participatie bij initiatieven van de overheid;
3. Participatie bij initiatieven vanuit de gemeenschap.

Het beleid is in werking getreden op 1 juli 2022, met uitzondering van de participatieverplichting uit spoor 1 want die is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In het beleid is de participatieladder opgenomen. Die ladder gaat over verschillende gradaties van meedoen en is er om de rol van de deelnemers duidelijk te communiceren. Er zijn vier treden op de ladder:
I. Meebepalen | co-creatie
II. Meewerken | adviseren
III. Meedenken | raadplegen
IV. Meeweten | informeren

In dit geval is spoor 1 van het beleid relevant en trede III van de participatieladder. De gemeente heeft als initiatiefnemer op 30 mei 2022 een bewonersavond gehouden. Tijdens deze avond is het een eerste opzet van de wijk in de vorm van een 'vlekkenplan' gepresenteerd en toegelicht aan direct omwonenden en belanghebbenden. Nadien is het plan aangepast en verder geconcretiseerd. Dit aangepaste plan is op 19 oktober 2022 tijdens een tweede inloopbijeenkomst gepresenteerd aan omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Ook voor twee onderdelen die onderdeel uitmaken van het plan (Walhuisweg 10 en Puurveense molen) hebben de eigenaren/initiatiefnemers gesproken met direct aanwonenden. Aansluitend is het stedenbouwkundig plan afgerond. Ook is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit alles is vertaald naar een ontwerpbestemmingsplan.

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

De kosten zijn ten laste van het project Puurveen-Zuid opgenomen. De grondexploitatie biedt inzicht in alle inkomsten en uitgaven. De grondexploitatie zal worden opgenomen in de cyclus waarbij alle grondexploitaties van de gemeente worden geactualiseerd. Het actualisatierapport wordt jaarlijks aan de gemeenteraad aangeboden.

9. Risico's

De risico’s die kunnen worden onderscheiden zijn de gebruikelijke risico’s die gelden bij het ontwikkelen van gronden door de gemeente. Via het daarvoor ingerichte risicobeheerssysteem van verliesvoorzieningen en weerstandvermogen worden eventuele financiële tegenvallers opgevangen, waarmee afwenteling op de overige bedrijfsprocessen, ambities en investeringen wordt voorkomen.

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

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan “Puurveen-Zuid”
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bijlage 3: Wijzigen bebouwde komgrens wegenverkeerswet
- Bijlage 4: Grondexploitatie inclusief toelichting (vertrouwelijk/niet openbaar)
- Bestemmingsplan “Puurveen-Zuid”
- Beeldkwaliteitsplan zit als bijlage 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan