

Onderwerp: **Bestemmingsplan 'Het Wulperveld' (in Stroe).**

---

## Samenvatting raadsvoorstel

Dit plan beoogt de realisatie van 115 woningen als uitbreiding van de kern Stroe, aan de noordwestzijde. Over het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

---

Aan de raad,

### Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan "Het Wulperveld" met planidentificatie NL.IMRO.0203.1645-0003 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 "Het Wulperveld" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het "Beeldkwaliteitsplan Het Wulperveld Stroe" d.d. 7 december 2021 en het plan "Beeldkwaliteit openbare ruimte en groen" d.d. 25 maart 2022 vast te stellen als beleidsregel.

## 1. Inleiding

Het plangebied betreft een uitbreidingslocatie aan de noordwestzijde van het dorp Stroe. Het gaat om het gebied ten noorden van de laatste uitbreidingen van het dorp tot aan de Stroeërschoolweg. Binnen de kern zijn momenteel geen inbreidingslocaties meer aanwezig die de gewenste volkshuisvestelijke groei kunnen opvangen.

Op de percelen Ericaweg 22 en Stroeërschoolweg 3 zijn de agrarische bedrijven beëindigd. Op deze en omliggende gronden, ten zuiden van de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn, komen 115 woningen. Dit plangebied heeft de naam 'Het Wulperveld'. De wijk krijgt een dorps uitstraling, met verschillende woningtypes. Het plan past binnen de ambitie om een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te realiseren, met een gedifferentieerd woningaanbod passend bij de diversiteit aan woningvraag.

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is aan de bewuste gronden een agrarische bestemming toegekend. Woningbouw is daar nu niet toegestaan. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit kader is het bestemmingsplan "Het Wulperveld" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-beeldkwaliteitsplannen hebben ter inzage gelegen van 3 juni tot en met 14 juli 2022. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

## 2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is vastgesteld op 28 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

## 3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling van 115 woningen, bestaande uit de volgende differentiatie: 40% goedkoop, 20% middelduur en 40% duur.

Vanwege wegverkeerslawaai van de rijksweg A1 en spoorweglawaai van de spoorlijn Amersfoort-Apeldoorn zullen een aantal gevels van woningen uitgevoerd moeten worden als een zogenaamde 'dove gevel' en zijn er hogere grenswaarden vastgesteld als toelaatbare geluidsbelasting op basis van de Wet geluidhinder voor de woningen.

De twee beeldkwaliteitsplannen zijn bedoeld als toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking. In het beeldkwaliteitsplan worden kaders meegegeven hoe te komen tot een aantrekkelijke en duurzame buurt. Het gaat hierbij om randvoorwaarden voor zowel de bebouwde als onbebouwde ruimten.

## **4a. Argumenten**

### *1.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan*

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op één aanpassing op de verbeelding en één aanpassing in de regels. 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 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.

Ten behoeve van dit plan is met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd waaruit volgt dat de (gefaseerde) realisatie volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer geschiedt. Ook zijn afspraken gemaakt over onder meer de betaling en zekerstelling van een exploitatiebijdrage door de initiatiefnemer, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Andere kosten, zoals eventuele planschade, komen eveneens voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Doordat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en ten behoeve van de fasering en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels geen andere afspraken behoeven te worden gemaakt dan in de overeenkomst zijn vastgelegd, 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 de beeldkwaliteitsplannen opgenomen beeldkwaliteitseisen zien op architectonische vormgeving van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

## **4b. Tegenargumenten/kanttekeningen**

Niet van toepassing.

## **5. Alternatieve scenario's**

Niet van toepassing.

## **6. Proces**

### **Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):**

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 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).

Wat betreft participatie wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan over 'Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

**Communicatie:**

Op de website '[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)' en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

**Evaluatie/controle:**

Niet van toepassing.

## **7. Risico's**

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

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

**Bijlagen:**

- Bijlage 1: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Het Wulperveld"
- "Beeldkwaliteitsplan Het Wulperveld Stroe" d.d. 7 december 2021
- "Beeldkwaliteit openbare ruimte en groen" d.d. 25 maart 2022