

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Oostbroek I” (in Kootwijkerbroek).**

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de gronden aan de oostzijde van Kootwijkerbroek, gelegen rondom de Kerkweg is een plan opgesteld voor het realiseren van een nieuwe woonwijk. Dit plan voorziet in 104-106 woningen. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen naar voren gebracht. Het plan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. De raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

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 “Oostbroek I met planidentificatie NL.IMRO.0203.1333-0002 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 “Oostbroek I” geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan Oostbroek gewijzigd vast te stellen als beleidsregel.
7. in te stemmen met de geactualiseerde grondexploitatie Oostbroek;
8. in te stemmen met de geactualiseerde begroting van de bovenwijkse voorziening Oostbroek en de daarbij horende financiële voorziening.

1. Inleiding

Het plan betreft een woningbouw ontwikkeling ten oosten van Kootwijkerbroek. Het plan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 106 woningen. Dit betreft vrijstaande, twee-onder-éénkappers en rijwoningen in diverse prijscategorieën.

Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouwplan met groen, water en verkeersvoorzieningen. Tevens maken een maatschappelijke bestemming aan de zijde van de Rehobothschool (speelvoorziening en mogelijkheid schoolplein) en agrarische gronden aan de zuidzijde van de Essenerweg (veranderd bouwvlak in verband met mogelijkheden voor woningen direct noordelijk van de Essenerweg) deel uit van het plan.

In dit kader is het bestemmingsplan “Oostbroek I” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021. Er zijn 10 zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Deze hebben met name betrekking op de ontsluiting van de wijk en de mogelijke belemmeringen die de woningbouw geeft op het gebied van milieu (geluid, geur, geluid en stikstof).

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2012” is vastgesteld op 28 mei 2013 en het bestemmingsplan “Essenerweg VIII” op 22 januari 2013. U bent bevoegd om de bestemmingsplannen al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

De Nota Bovenwijkse Investeringsplan is in 2019 door de raad vastgesteld en in 2020 geactualiseerd (geen beleidswijzigingen en – toevoegingen). Daarin is de Kerkweg te Oostbroek ook aangewezen als bovenwijkse voorziening. U bent bevoegd om budgetten voor de realisatie hiervan toe te kennen en een financiële voorziening die hierop ziet te openen.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt maakt de bouw van woningen in Kootwijkerbroek mogelijk
Het plan draagt onder andere bij aan de volkshuisvestelijke doelstelling.

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 een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan. 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, 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. De wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan komen voort uit de wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en zijn van ondergeschikte aard.

Het bouwplan vindt plaats op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Daardoor is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Hiermee is ook het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk evenals het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels. Uw raad behoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro in dit geval geen exploitatieplan vast te stellen.

7.1 In te stemmen met de geactualiseerde grondexploitatie Oostbroek

De grondexploitaties worden minimaal eenmaal per jaar, met de vaststelling van de jaarverslaggeving, geactualiseerd en door de raad vastgesteld. Deze vormen de financiële vertaling en kaders van de diverse projecten. Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het voorkomen dat de inzichten van het ruimtegebruik, woonprogramma en fasering etc. afwijken van hetgeen is gehanteerd ten tijde van de jaarverslaggeving. Het ligt daarom in de rede om met de vaststelling van het bestemmingsplan ook de meest actuele inzichten omtrent de grondexploitatie vast te stellen.

In dit specifieke geval wijkt de geactualiseerde grondexploitatie een beetje af van die uit de jaarverslaggeving (zie ook MPG 2020, raadsvergadering van 26 mei jl., rubriek B3.10). Deze geactualiseerde grondexploitatie is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel. Dit komt door de recent gewijzigde en vastgestelde prijsklassen van de sociale koopwoningen en de daaraan gekoppelde residuele grondwaarden. De aanvankelijk

toegepaste grondquote bleek te hoog. Het gaat in Oostbroek om 10 sociale koopwoningen (prijsklassengrens van €230.000 tot €280.000 euro) waarvan derhalve de grondopbrengst is verlaagd.

8.1 in te stemmen met de geactualiseerde begroting van de bovenwijkse voorziening Oostbroek en de daarbij horende financiële voorziening

De Nota Bovenwijkse Investerings (NBI) wordt jaarlijks geactualiseerd. Deze is in 2019 door de raad vastgesteld en in 2020 geactualiseerd (geen beleidswijzigingen en – toevoegingen). Daarin is (het herprofilieren en het opwaarderen van) de Kerkweg te Oostbroek door de raad aangewezen als bovenwijkse voorziening. Daaruit blijkt dat deze investering geheel ten laste wordt gebracht van de integrale en gefaseerde ontwikkeling Oostbroek. Op basis van de opbrengstpotentie zijn deze kosten naar rato verdeeld over de gronden van de gemeente en die van derden. Ondanks dat de kosten van deze bovenwijkse voorziening niet ten laste komen van de gemeentelijke middelen kent de realisatie van een bovenwijkse voorziening zijn eigen dynamiek (planning en fasering). Zo is er veelal sprake van een voorinvestering door de gemeente.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het voorkomen dat de inzichten van het ruimtegebruik, woonprogramma en fasering etc. afwijken van hetgeen is gehanteerd ten tijde van de laatst vastgestelde begroting in de NBI (NBI 2020, ter kennisname aangeboden in de raad van 7 oktober 2020).

Het ligt daarom in de rede om met de vaststelling van het bestemmingsplan ook de meest actuele inzichten omtrent de begroting van de bovenwijkse voorziening vast te stellen. Voor de administratieve verwerking is van belang dat een financiële voorziening die hierop ziet wordt geopend. Hiermee houdt de raad haar grip op deze financiën en kunnen de kosten en opbrengsten worden verantwoord.

In dit specifieke geval wijkt de raming van kosten en opbrengsten een beetje af van hetgeen in de NBI 2020 is opgenomen (prijspeelaanpassingen, fasering). Een actueel financieel overzicht is als bijlage toegevoegd aan dit raadsvoorstel. Deze zal naar verwachting ook worden opgenomen in de te actualiseren NBI 2021 (raad 6 oktober a.s.).

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

N.v.t.

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 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.

De omgeving is meegenomen in de planvorming. (Zie hoofdstuk 8 toelichting bestemmingsplan).

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie).

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.

Evaluatie/control:

n.v.t.

7. Risico's

De risico's die thans kunnen worden onderscheiden zijn de gebruikelijke risico's die gelden bij het ontwikkelen van gronden door de gemeente. Middels 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.J. Luteijn

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Oostbroek I"
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Oostbroek I"
- Beeldkwaliteitsplan Oostbroek
- Grondexploitatie Oostbroek;
- Bovenwijkse voorziening Oostbroek