



Aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:
Voorstel inspraak bestemmingsplan "Wikselaarschen Eng"

Gevraagde beslissing:

Het college besluit:

1. In te stemmen met het voorontwerp van bestemmingsplan "Wikselaarschen Eng" dat voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuiden van de kern Voorthuizen;
2. De inspraak op het voorontwerp te starten met een inzage termijn van twee weken;
3. Het voorontwerp in het kader van het vooroverleg te verspreiden onder betrokken instanties.
4. Dit besluit ter kennisname aanbieden aan de raad via Rubriek B, ingekomen stukken.

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Datum: 16-9-2016

Steller: J. de Goeij

Afd: RO-RUIMTE

Aantal bijlagen 2

Afd.hoofd:

Akkoord ☐ FIN

☐ B&D/Jur.

☐ OR

☐ B&D/Com.

☐ ADF

☐ P&O

☒ E. Komdeur (RO)

☐

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar:

☒ Ja

☐ Nee, zie beslispoint :

Groentje openbaar:

☒ Ja

☐ Nee, zie beslispoint :

Bijlagen openbaar:

☒ Ja

☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden

Akkoord

Bespreken

Aantekeningen

Burgemeester

Wethouder
A. de Kruijf

Amk

Wethouder
P.J.T. van Daalen

PD

Wethouder
G.J. van den Hengel

GH

Wethouder
(vacant)

Beslissing burgemeester en wethouders :

22 SEP. 2016

Nummer op besluitenlijst:

38/12

Inform advies 3 - RO - Raad

1. Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Wikselaarschen Eng" voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met maximaal 160 woningen aan de zuidzijde van de kern Voorthuizen. De aanleiding voor deze woningbouwontwikkeling is om een inhaalslag voor sociale woningbouw te realiseren.

Het plangebied bestaat uit een groot gedeelte (ongeveer 75%) van het perceel Wikselaarseweg (kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie G, nummer 5496). Dit perceel met een totale grootte van circa 6,5 hectare is in eigendom van gemeente Barneveld en vrij van publiekrechtelijke beperkingen. Het plangebied ligt ten zuidoosten van de Componistenwijk en wordt aan de noordzijde begrensd door de Wikselaarseweg.

Het beoogde woningbouwprogramma bestaat voor ruim 56% uit sociale woningbouw (huur- en koop), 28% middelduur en ruim 15% duur. Behalve eengezins rijwoningen zullen hier ook rug-aan-rugwoningen, seniorenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen worden gebouwd.

De uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (vastgesteld 29-5-2013, nummer 1056). In dit bestemmingsplan heeft de raad de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) toegekend aan de bewuste gronden.

Daarom is een nieuw bestemmingsplan (ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) noodzakelijk. Aan de uitgeefbare gronden zijn de bestemmingen 'Wonen - 1' (grondgebonden / niet gestapelde woningen) respectievelijk 'Tuin' toebedacht. De openbare gronden krijgen andere bestemmingen, zoals 'Groen' en 'Verkeer'.

2. Door de raad gestelde kaders

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" vormt een kader, waarbij het de raad vrij staat om het bestemmingsplan te herzien.

In de programmabegroting 2016 staat: *'Naast de vraag van ingezetenen en economisch aan de gemeente gebonden woningzoekenden, legt ook de vluchtelingenproblematiek een toenemende claim op de beschikbare woningvoorraad.'* Derhalve wordt een inhaalslag sociale woningbouw relevant geacht.

Verder is Voorthuizen-Zuid met in totaal 1.000 woningen opgenomen in de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 en het Meerjaren Woningbouw Programma 2011-2020. Het plangebied maakt deel uit van de zoekzone Voorthuizen-Zuid. Hetzelfde geldt voor het plan voor de woonwijk "Holzenbosch", dat voorafging aan het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Holzenbosch" markeerde de start van de invulling van de zoekzone. Het bestemmingsplan "Wikselaarschen Eng" is de vervolgstap.

3. Effect

Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de nieuwe woonwijk. Van het totaal aantal woningen is ruim 56% (88 woningen) in het goedkope segment geprogrammeerd. Normaal is voor een uitleglocatie voor dit segment 25% gebruikelijk. Dit is een zeer substantieel aandeel om te voorzien in een inhaalslag voor sociale woningbouw. Het goedkope segment omvat sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen voor verschillende doelgroepen. In Voorthuizen is de afgelopen jaren relatief weinig gebouwd in het goedkope segment. Met de ontwikkeling van de nieuwe wijk wordt een inspanning gedaan om de wachttijden voor woningzoekenden te verkorten.

4. Argumenten

1.1 Plan past binnen het gemeentelijk beleid

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is in overeenstemming met het beleid van de gemeente. In de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn verder geen onoverkomelijke belemmeringen naar voren gekomen.

De woningbouwontwikkeling wordt ingezet om een inhaalslag sociale woningbouw te bewerkstelligen. Dit vanwege de druk op de sociale huursector (gelet ook op het aantal ingeschreven woningzoekenden) en de behoefte aan goedkope woningen van verschillende doelgroepen. Met dit programma wordt ingezet op het verruimen van het aanbod goedkope woningbouw binnen de gemeente Barneveld.

2.1 Inspraak zinvol

In 2009 heeft het college besloten in ^{mit altijd} ~~beginsel~~ ~~geen~~ inspraak te houden bij de voorbereiding van bestemmingsplannen. ~~Dit is een uitzonderingsgeval.~~ Hier is inspraak juist zinvol. Wij verwachten dat inspraak kan bijdragen aan de kwaliteit van het bestemmingsplan en de doorlooptijd van de procedure bevordert. Door belanghebbenden in dit stadium te betrekken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan creëren we draagvlak voor de voorgenomen herontwikkeling. De ervaring leert dat na inspraak minder zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan naar voren worden gebracht. Wij stellen voor om de inspraakprocedure te starten en het voorontwerp voor twee weken ter inzage te leggen.

3.1 Bestuurlijk vooroverleg

Het is gebruikelijk het bestuurlijk vooroverleg (ex artikel 3.1.1. Bro) parallel te laten lopen met de inspraak. Het vooroverleg neemt echter wat meer tijd in beslag. Hiermee zijn 6 weken gemoeid.

5. Kanttekeningen

1.1 Bestemmingsplan incompleet

In het voorontwerp van bestemmingsplan "Wikselaarschen Eng" zitten nog enkele lacunes. Zo moeten onder meer de uitkomsten van het vervolgonderzoek in het kader van de Flora en Faunawet en het waterhuishoudingsplan nog in het bestemmingsplan worden verwerkt. Dit zal plaatsvinden voordat het ontwerp bestemmingsplan als volgende stap in de voorbereidingsprocedure ter inzage wordt gelegd.

Wij achten het van belang om het voorontwerp in een vroegtijdig stadium naar buiten te brengen omdat het enerzijds al een goede indruk geeft van de voorgenomen opzet van het plangebied en anderzijds nog ruimte laat voor aanpassingen naar aanleiding van het overleg met omwonenden en overige belanghebbenden.

6. Uitvoering

Planning:

Het college stelt ingezetenen en belanghebbenden in de gelegenheid hun mening naar voren te brengen over het voorontwerp. De planning is om het voorontwerp vanaf 30 september 2016 ter inzage te leggen voor een periode van twee weken. Voorafgaand aan deze periode zal een inloopbijeenkomst plaatsvinden om belangstellenden te informeren.

Communicatie:

De openbare kennisgeving van het voorontwerp komt in de Barneveldse Krant. De kennisgeving gebeurt ook langs elektronische weg (op de website van de gemeente). Omwonenden ontvangen een uitnodiging voor de inloopbijeenkomst.

Evaluatie/controle

Niet van toepassing.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

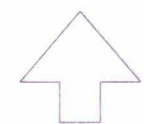
Op dit moment ligt het voorziene exploitatietekort van het project voorsnog tussen de circa € 500.000-€ 700.000. Dit tekort wordt veroorzaakt door het substantieel hoge aandeel goedkope woningen in het plan vanwege de noodzakelijke inhaalslag voor sociale woningbouw. De komende periode zal de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader worden uitgewerkt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal aan de raad een dekkingsvoorstel worden gedaan voor het exploitatietekort.

- 
- The site plan illustrates a residential development with various building typologies color-coded according to the legend. The plan includes a central area with multiple building blocks, surrounded by a yellow boundary. A blue water feature, likely a canal or river, runs along the left and bottom edges of the central area. The surrounding context shows existing residential buildings and a road network.
- Sociale huur rug aan rug tussen-540
 - Sociale huur rug aan rug hoek-560
 - Sociale huur tussenwoning-510
 - Sociale huur hoekwoning-530
 - Sociale koop rug aan rug tussen-540
 - Sociale koop rug aan rug hoek-560
 - Sociale koop tussenwoning-510
 - Koop 170-200.000 tussen-540
 - Koop 200-250.000 hoek z.g. 530
 - Koop 200-250.000 hoek z.g. 560
 - Koop 200-250.000 tussen-540
 - Koop > 250.000 hoek m.g. 560
 - Koop > 250.000 2-1 kap
 - Koop > 250.000 vrijstaand
 - Achterpad

Wikselaarschen Eng
ontwerp 20160801
typologie



- Plangrens**
- Enkelbestemmingen**
- G Groen
 - T Tuin
 - V Verkeer
 - W-1 Wonen - 1
- Functieaanduidingen**
- (pd) pad
 - (sw-1) specifieke vorm van wonen - sociale huurwoningen
 - (sw-2) specifieke vorm van wonen - sociale koopwoningen
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [aeg] aaneengebouwd
 - [tae] twee-aaneen
 - [vrij] vrijstaand
- Maatvoeringen**
- 6/11 maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Figuren**
- gevellijn
- Verklaringen**
- topografische gegevens



**Bestemmingsplan
Wikselaarseweg I**

Getekend	Team S&O	Status	Voorontwerp
Datum	09-08-2016	Tekeningnummer	1348-0001
Schaal	1 : 1 000	Formaat	A1
Bestemmingsplan	1348-0001-3-plot.dwg		