

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Blankensgoed-Noord”, Voorthuizen.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan “Blankensgoed-Noord” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1418-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
3. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan “Blankensgoed-Noord” geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan “Blankensgoed-Noord” vast te stellen als beleidsregel.

1. Inleiding

In de gemeentelijke “Structuurvisie Kernen Barneveld 2022” ligt aan de noordzijde van de wijk Blankensgoed in Voorthuizen een zoekzone voor woningbouw. Hier is de afronding van de wijk beoogd, om extra woningbouwbehoefte op te kunnen vangen. In samenwerking met de gemeente is door de betreffende grondeigenaren een plan opgesteld voor de toevoeging van maximaal 40 woningen op de gronden tussen de huidige woonwijk en de nieuwe noordelijke rondweg Voorthuizen.

Het plan voorziet in vrije sector kavels, die onderling verschillen in grootte. De intentie is om hier vrijstaande woningen te realiseren en twee-onder-één-kap woningen, voor onder andere doorstromers uit Voorthuizen en overig Barneveld. De gekozen verkavelingsopzet betekent een onderscheidend woonmilieu binnen de gemeente en de regio, waar volgens de Vastgoedmonitor in Foodvalley verband ruime belangstelling voor is.

Het plangebied ligt binnen de geldende bestemmingsplannen “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 intrekkingbesluit van de raad), “Rubensstraat II” en voor een klein gedeelte in “Voorthuizen-Oost”. Realisatie van het opgestelde inrichtingsplan is niet mogelijk op grond van de geldende bestemmingen.

In dit kader is het bestemmingsplan “Blankensgoed-Noord” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

2. Door de raad gestelde kaders

U heeft op 22 november 2011 de “Structuurvisie Kernen Barneveld 2022” vastgesteld. De structuurvisie legt de gemeentelijke visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het eigen grondgebied vast.

U bent bevoegd om het huidige planologische regime al dan niet te herzien om het voorliggende woningbouwplan mogelijk te maken.

3. Effect

Het plan beoogt de toevoeging van maximaal 40 grondgebonden woningen in het duurdere segment. Uit de regionale vastgoedmonitor van Foodvalley is gesteld dat in deze regio dergelijke hoogwaardige woonmilieus ontbreken. Met het aantrekken van de economie neemt de behoefte aan dergelijke buurten weer toe. Met het voorliggende woningbouwplan wordt op die vraag ingespeeld. Door deze ontwikkeling gefaseerd te realiseren (in twee fases), wordt rekening gehouden met de lokale marktvraag.

4. Argumenten

1.1 In de Nota Zienswijzen zijn de ingekomen zienswijzen inhoudelijk behandeld

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen staan in de bijgevoegde nota (bijlage 1).

2.1 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 grondeigenaren een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten op 14 november 2018. Deze overeenkomst heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Voorthuizen, sectie E, nummers 1525, 2306, 2307, 2324 en 2383. In de overeenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd waaruit volgt dat de realisatie volledig voor rekening en risico van de eigenaren geschiedt. Ook zijn afspraken gemaakt over de betaling van een exploitatiebijdrage door de initiatiefnemers, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Andere kosten, zoals eventuele planschade, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemers.

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.

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 het plan opgenomen beeldkwaliteitseisen zien op: de situering van accentwoningen, de architectonische vormgeving van de bebouwing, van de overgang van privégebied naar openbaar gebied en voor de inrichting van de openbare ruimte.

5. Uitvoering

Planning:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage.

Belanghebbenden, die tijdig een zienswijze naar voren brachten en belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, worden in de gelegenheid gesteld beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak). Het plan treedt één dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

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).

Communicatie:

Indieners van een zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

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

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

1. Nota Zienswijzen bestemmingsplan Blankensgoed-Noord
2. Beeldkwaliteitsplan Blankensgoed-Noord
3. Bestemmingsplan Blankensgoed-Noord