

Onderwerp: **vaststelling bestemmingsplan “Hunnenweg VI” (in Voorthuizen).**

Aan de raad,

1. Samenvatting

Voor de locatie Prinsenbosch aan de Hunnenweg, nabij Voorthuizen, is het verzoek ingediend om de bestemde 15 grote woningen te vervangen door 39 marktconforme vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen naar voren gebracht. De raad wordt, met in achtneming van de volgende onderbouwing, voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

2. 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 “Hunnenweg VI” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1486-0002 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 “Hunnenweg VI” geen exploitatieplan vast te stellen;
6. een verzoek in te dienen bij gedeputeerde staten om de vaststelling eerder bekend te mogen maken.

3. Inleiding

Voor het voormalige AZC terrein aan de Hunnenweg, te Voorthuizen is een verzoek ingediend voor de realisatie van 39 woningen. Het verzoek is ingediend door Ontwikkelingsmaatschappij Apeldoorn (OMA) namens de grondeigenaar Nijhuis Bouw B.V., te Rijssen.

Het plangebied ligt in het overgangsgebied tussen agrarisch gebied en recreatiegebieden op de Veluwe en ten noorden van het voormalige golfterrein Edda Huzid.

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is destijds het bestemmingsplan “Hunnenweg I” opgesteld dat op 30 juni 2009 is vastgesteld. Dat plan is inmiddels door de raad vastgestelde bestemmingsplan “Grenscorrecties” (vastgesteld 27-05-2020) vervangen.

Het geldende bestemmingsplan voorziet in de bouw van 15 vrijstaande woningen op ruime kavels, met een gemiddelde oppervlakte van ruim 2.000 – 4.000 m². Binnen dat bestemmingsplan komen de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Water’ voor.

Het voorliggende plan met 39 woningen kan met toepassing van het geldende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden.

Voorgeschiedenis

Op deze locatie aan de Hunnenweg was eerder de bestemming “Conferentieoord” vigerend met bijhorende voorzieningen. Deze bestemming bood de mogelijkheid tot realisatie van een conferentieoord of vakantieoord, met de daarbij benodigde voorzieningen. In het verleden is door de provincie Gelderland de toezegging gedaan om op de locatie binnen de vigerende bestemming “Conferentieoord” circa 150 vakantiewoningen met bijbehorende voorzieningen en conferentiegebouw te mogen realiseren.

Er is stevig onderhandeld over gebruik van het terrein. Het plan is uiteindelijk niet doorgezet en is 5 jaar lang als AZC in gebruik genomen. In ruil voor het opgeven van de recreatiebestemming is een bestemmingsplan opgesteld voor het realiseren van 12 landgoedwoningen op ruime percelen (circa 4.000 m²). Daarnaast mochten nog 3 grote woningen worden gerealiseerd waarvoor door de provincie een groencompensatie (verevening) werd geëist. Deze verevening is door de ontwikkelaar voor 1,25 miljoen afgekocht. De verevening is inmiddels in de Esvelderbeekzone gerealiseerd.

De huidige stedenbouwkundige verkaveling is opgesteld door het bureau OD205 Architectuur BV. De woningen zijn gesitueerd op ruime kavels van gemiddeld 4.000 m². Het bouwvlak van de woningen is nauwkeurig vastgesteld.

Het plangebied heeft met het vaststellen en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan “Hunnenweg I” al een woonbestemming en er is al voor een groot deel geïnvesteerd in de natuurverevening. De wens voor

woningbouw werd enerzijds ingegeven door het feit dat men voor de vestiging van verblijfsrecreatie al op andere locaties mogelijkheden had en anderzijds omdat men op deze locatie een invulling voorstond welke minder belastend is voor de omgeving, dan verblijfsrecreatie.

Sinds het onherroepelijk worden van het huidige bestemmingsplan in 2009 zijn er geen kavels verkocht.

In de afgelopen jaren is er een aantal keren contact geweest met de ontwikkelaar over eventuele aanpassingen aan het plan om de verkoopbaarheid te vergroten.

Gebleken is dat de wensen van de consument zijn veranderd in de afgelopen jaren. Geconcludeerd moet worden dat er geen vraag is naar dit type kavel met bebouwingsmogelijkheden.

De initiatiefnemer heeft met Bosch en Slabbers Landschapsarchitecten een nieuw ontwerp voor inrichting en verkaveling uitgewerkt. Het aangepaste gevarieerde woningbouwprogramma is aan een lokale makelaar voorgelegd. De makelaar heeft aangegeven dat voor het gevraagde programma voldoende interesse zal zijn.

In dit kader is het bestemmingsplan "Hunnenweg VI" opgesteld. Het heeft ter inzage gelegen van 10 juli tot en met 20 augustus 2020. Er zijn 13 zienswijzen naar voren gebracht, waarvan drie unieke en tien identieke zienswijzen.

De zienswijzen hebben betrekking op:

- een nadere toelichting op inmiddels al uitgevoerde vereveningsafspraken;
- op verzoek van Liander het net buiten het plangebied gelegen gasdrukstation in het plan meenemen;
- zienswijzen van omwonenden die betrekking hebben op de toename van het aantal woningen, wel of geen stedelijk gebied, verkeersafwikkeling, meewegen van omwonenden, financiële bijdrage verevening;
- ontbreken bijlage, verschillende data AERIUS-calculator, toename in volume woningen, Mogelijkheden in GO gebied.

In de Nota Zienswijzen worden de zienswijzen beantwoord en is aangegeven wat er met de zienswijzen wordt gedaan.

4. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Grenscorrecties" is vastgesteld op 27-05-2020. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

5. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de realisatie van maximaal 39 woningen in de vorm van vrijstaande, half vrijstaande geschakelde woningen en een bescheiden appartementengebouw (7 appartementen). Het voorliggende plan moet het geldende bestemmingsplan, dat de bouw van 15 zeer grote woningen (met inhoud van 2.200 tot 2.800 m³) mogelijk maakte, vervangen.

Het plan draagt bij aan de volgende doelen:

- het bouwen voor specifieke doelgroepen zoals is opgenomen in de vastgoedmonitor regio Food Valley;
- meer groen, voornamelijk langs de randen en voornamelijk tussen het plangebied en het naastgelegen verblijfsrecreatiepark;
- meer aandacht voor duurzaamheid en aardgasloos bouwen.

6. Argumenten (inclusief tegenargumenten/kanttekeningen)

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 onderbouwende teksten in de toelichting op het bestemmingsplan te wijzigingen en aan te vullen. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op het opnemen van de nieuwe Nota Parkeernormen, verdiepen van de toelichting op de verevening en het woningvraag en -aanbod in de gemeente Barneveld. Verwezen wordt naar de 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.

3.3 Tegenargumenten/kanttekeningen

Naar aanleiding van het ontwerpplan zijn zienswijzen naar voren gebracht. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de kans dat er beroep wordt ingediend.

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 meer 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 Dit draagt bij aan een snellere procedure

Doordat wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, mag de publicatie pas plaatsvinden zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Door een verzoek te doen wordt het proces versneld.

7. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

8. 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.

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:

Na afronding van de planologische procedure kunnen de bouwaanvraagprocedures gestart worden.

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 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:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Hunnenweg VI"
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Hunnenweg VI"