

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Kerkweg-Oostbroek, partiële herziening Oostbroek I” (in Kootwijkerbroek).**

Samenvatting raadsvoorstel

Het voorstel beoogt naast de toegestane grondgebonden woningen in het bestemmingsplan “Oostbroek I”, in plaats hiervan ook gestapelde woningen toe te staan.

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 “Kerkweg-Oostbroek, partiële herziening Oostbroek I” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1732-0002 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 “Kerkweg-Oostbroek, partiële herziening Oostbroek I” geen exploitatieplan vast te stellen;

1. Inleiding

Op het perceel aan de Kerkweg aansluitend aan de Rehobothschool is recent in het bestemmingsplan Oostbroek I een bijzonder bouwvlak gefaciliteerd.

Bij de planvorming van het bestemmingsplan “Oostbroek I” werd gedacht aan grondgebonden woningen. Nu de ontwikkelaar mogelijk wil kiezen voor acht appartementen in drie lagen is dat beoordeeld en zeer passend geacht en aansluitend bij de visie voor dit bijzondere woonblok. Om flexibiliteit te behouden blijven ook de grondgebonden woningen toegestaan.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Oostbroek I”.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft extra mogelijkheden aan de regels die gelden voor de bestemming Wonen-1. op het aangeduide specifieke bouwvlak. Naast de al toegestane grondgebonden woningen wordt het hier mogelijk gemaakt om ook gestapeld/appartementen te bouwen.

Op 25 april 2023 heeft het college in de voorbereidende fase van het project besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling in dit geval van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:

- 1) het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt; en
- 2) de omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementengebouw;

Conform dit besluit is de voorbereidingsprocedure van deze besluiten gevoerd en inmiddels afgerond. Nu leggen we het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor. Wat betreft het overige besluit is het college het bevoegde bestuursorgaan.

In dit kader is het bestemmingsplan “Kerkweg-Oostbroek, partiële herziening Oostbroek I” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 mei tot en met 15 juni 2023. Er is een zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze betreft de formulering van de voorwaardelijke verplichtingen. Indien er een suggestie gedaan voor een alternatieve formulering welke is overgenomen in het vast te stellen plan.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan “Oostbroek I” is vastgesteld op 25 mei 2022. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de mogelijke realisatie van 8 gestapelde woningen.

Het plan draagt bij aan flexibiliteit in de bouwmogelijkheden en voorziet mede in de woningbehoefte in Kootwijkerbroek.

4a. Argumenten

1.1 De zienswijze is zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De samenvatting en de beoordeling van de zienswijze 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 wordt een enkele ambtshalve wijziging voorgesteld. De wijzigingen zien op verduidelijken van de toepassing van de voorwaardelijke verplichtingen in het plan. Daarnaast is een verschrijving aangepast. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

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.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

Bij het moederplan (Oostbroek I) is overleg gevoerd met de omgeving. Het voorliggende plan (partiële herziening) betreft een kleine wijziging ten opzichte van de eerdere versie van het bestemmingsplan. In dit geval is het eerste spoor van het beleid relevant en trede 'informerend' van de participatieladder. Zolang de Omgevingswet niet inwerking is getreden, geldt er overigens nog geen participatieplicht.

De initiatiefnemer heeft geen participatietraject gedaan. Zolang de Omgevingswet niet inwerking is getreden geldt er geen participatieplicht. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen en is één reactie ingediend. Er is overleg geweest met de indiener van de zienswijze en de gevraagde aanpassing is in het bestemmingsplan doorgevoerd.

b) Communicatie

De gecoördineerde besluiten worden binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

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.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces:

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.

Voor de mogelijkheid van beroep worden de gecoördineerde besluiten, het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit van het college over de omgevingsvergunning, aangemerkt als één besluit.

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces.

Evaluatie/controle: n.v.t.

8. Financiële gevolgen

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

9. Risico's

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa **J. van der Tak**

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Kerkweg-Oostbroek, partiële herziening Oostbroek I.
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen Bestemmingsplan Kerkweg-Oostbroek, partiële herziening Oostbroek I
- Bestemmingsplan Kerkweg-Oostbroek, partiële herziening Oostbroek I