VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Gemeente Barneveld
t.a.v. de raad
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Van Westreenen B.V.
E info@vanwestreenen.nl
I www.vanwestreenen.nl

Per email: info@barneveld.nl
rodigitaal@barneveld.nl

Ons kenmerk: AS/Bosch
Betreft: Ingezonden brief m.b.t. plan 'Nachtegaalweg 17 – Kootwijkerbroek', als aanvulling en nadere argumentatie van eerder ingediende zienswijze.

Barneveld, 10 maart 2021

Geachte voorzitter en leden van de raad,

Namens de besloten vennootschap GKB B.V., die als vennootschap gevestigd is aan de Wesselseweg 132 te 3774 RL te Kootwijkerbroek, en in opdracht van de heer G. van den Bosch als DGA van GKB B.V., willen wij uw raad nader informeren m.b.t. het opnemen van een standpunt inzake het bovengenoemde bouwplan in het vast te stellen bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe". Deze brief dient u te beschouwen als een aanvulling en nadere argumentatie van onze eerder ingediende zienswijze, met het verzoek deze brief in de beoordeling van de zienswijze te betrekken en mee te wegen bij uw besluit.

Situatie
Op 3 april 2020 heeft cliënt voor het bouwplan 'Nachtegaalweg 17 – Kootwijkerbroek' een principeverzoek ingediend. In de motivering van het verzoek is aangetoond dat het bouwplan voor het realiseren van vijf woning zowel kwalitatief en kwantitatief passend is binnen de afspraken die zijn gemaakt in de Regionale Woonagenda tussen provincie en "Foodvalley". Het plan past binnen de "Structuurvisie kernen Barneveld 2022". Het plangebied is immers aangewezen als 'zoekgebied wonen lange termijn'. Op perceelsniveau zijn afspraken gemaakt om de leefbaarheid van omwonenden te vergroten. Zo staat cliënt een deel van zijn gronden af aan de gemeente, waardoor de rijbaan ter plaatse kan worden vergroot, alsmede een trottoir en leidingenbaan kan worden aangelegd. Dit alles ter verbetering van verkeersveiligheid en het woon- en leefgenot ter plaatse. Tekeningen van de verkaveling en landschappelijke inpassing zijn met de gemeente gedeeld. Er is sprake van een concreet bouwplan. In de prinicpetoezegging d.d. 16-10-2020 wordt dit nog eens bevestigd. De gemeente wenst enkel aan het initiatief medewerking te verlenen indien sloopmeters van een andere locatie worden aangeleverd. Cliënt is het niet eens met het stellen van deze eis/voorwaarde, om van de gemeente medewerking te verkrijgen voor haar bouwplan en vraagt hieronder van de gemeente om een deugdelijke onderbouwing hiervoor te geven. Cliënt is daartegen wel bereid medewerking te geven aan kostenverhaal. (zie punt I 'Economische uitvoerbaarheid' in bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe". Cliënt is bereid om een anterieure overeenkomst te sluiten.

VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Sloopmeters

Sloopmeters zijn in onderhavige casus (gelet op de locatie) niet aan de orde! Indien de gemeente op het standpunt blijft dat dat dit wel het geval is, ontvangen we graag een gefundeerde onderbouwing waaruit blijkt dat sloopmeters rechtens mogen worden verlangd. Uit zowel de eindbrief vooroverleg als de principetoezegging is deze motivering/onderbouwing niet gebleken.

Inpassing nieuwe ontwikkeling

Onderhavig plangebied valt onder het regime van het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" waarvan het ontwerp tot 7 januari jl. ter inzage gelegen heeft. Cliënt heeft een zienswijze ingediend, waarin volgens vaste jurisprudentie is verzocht om onderhavig bouwplan, dat kan worden bestempeld als 'concreet plan', op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Hiertoe zijn de benodigde stukken (ruimtelijke onderbouwing / onderzoeken en tekeningen) als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd.

Zoals gebruikelijk is bij het aanleveren van onderzoeken is met de behandelend ambtenaar van het bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" telefonisch contact gelegd en gevraagd of de onderzoeken zijn ontvangen en/of onzerzijds nog een toelichting benodigd was. De behandelend ambtenaar gaf ons ook te kennen dat de huidige lijn is dat men de zienswijze wel ontvankelijk, maar niet gegrond verklaren wil. De motivering om de zienswijze ongegrond te verklaren zou liggen in het feit dat hier sprake is van een conserverend plan, waarin nieuwe ontwikkelingen (zoals plan Nachtegaalweg 17) niet kunnen worden meegenomen om eventuele vertragingen en procedures bij de Raad van State te voorkomen. Het is cliënt er niet om te doen om de voortgang van de bestemmingsplanprocedure te vertragen of te frustreren. Mogelijk dat dit wel gebeurt indien het voorgenomen standpunt ongewijzigd blijft. Daarom heeft cliënt besloten u alsnog een toelichting op het dit standpunt toe te sturen evenals het verzoek om onderhavige brief te betrekken bij de beoordeling en beantwoording van de zienswijze.

Wanneer het kennelijke ambtelijke standpunt is, dat bij een bestemmingsplan met een conserverend karakter, geen nieuwe ontwikkelingen kunnen worden meegenomen, dan willen wij u wijzen op de uitspraak van de Raad van State inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum – Zandvoort", gedaan op d.d. 16-01-2019, met zaaknummer: 201802567/1/R1.

Met deze uitspraak wordt duidelijk gemaakt dat er ook bij conserverende plannen een verplichting is, nieuwe en concrete ruimtelijke plannen te beoordelen. De overweging is voor de volledigheid hieronder weergegeven:

"6.2. In het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening is een bestemmingsplan het ruimtelijke instrument waarin de wenselijke toekomstige ontwikkeling van een gebied wordt neergelegd. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Indien en voor zover een initiatief voldoende concreet en onderbouwd is en tijdig bekend is gemaakt bij het gemeentebestuur, vergt de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb dat het gemeentebestuur beziet of hieraan medewerking kan worden verleend."

en

"Het indienen van een verzoek in een zienswijze is een passende en gebruikelijke manier om een ruimtelijk initiatief kenbaar te maken. De Afdeling is derhalve van oordeel dat de plannen van [appellant sub 1] voldoende concreet zijn en dat hij deze tijdig kenbaar heeft gemaakt."

en

"Zoals de Afdeling reeds eerder heeft overwogen in onder meer de uitspraak van 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2014, is het standpunt van de raad omtrent de verantwoordelijkheid van de vergaring van de vereiste gegevens in een geval als het onderhavige op zichzelf juist, zij het dat de raad in een dergelijke situatie tijdig dient aan te geven welke gegevens waarover het gemeentebestuur zelf niet beschikt of redelijkerwijs niet kan beschikken nog nodig zijn voor de beoordeling van het initiatief. Uit de stukken is niet gebleken dat het gemeentebestuur na het vernemen van het verzoek aan [appellant sub 1] heeft meegedeeld dat de overgelegde stukken incompleet of onduidelijk zijn, dat nog aanvullende stukken nodig zijn of dat ten aanzien van bepaalde aspecten nog nader onderzoek is vereist en wanneer die stukken moesten zijn aangeleverd. Voor zover de raad erop heeft gewezen dat, indien het verzoek van [appellant sub 1] was gehonoreerd, omwonenden geen zienswijzen meer hadden kunnen indienen, overweegt de Afdeling dat de raad er desgewenst voor had kunnen kiezen om vóór de vaststelling van het plan de omwonenden alsnog bij de plannen voor het perceel [locatie 1] te betrekken. Gelet hierop is het bestreden besluit naar het oordeel van de Afdeling in zoverre in strijd met artikel 3:2 van de Awb niet met de vereiste zorgvuldigheid voorbereid." (einde citaten)

Hieruit volgt dat een gemeente zich niet meer kan beroepen op het conserverende karakter van het bestemmingsplan. In onderhavige situatie is het nog sterker doordat naast een ingediende zienswijze, door de gemeente reeds een toezeggingenbrief d.d. 16-10-2020 is afgegeven, waarmee wordt aangetoond dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar bevonden is. Kortom het ongegrond verklaren van de ingediende zienswijze zal nadrukkelijk leiden tot een vertraging van het bestemmingsplanprocedure, dat is voor allen een ongewenste ontwikkeling.

Tot slot

Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze brief en verzoeken wij vriendelijk om onderhavige aanvulling en nadere argumentatie van onze zienswijze, in de beoordeling en beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" mee te nemen.

Ook verzoeken wij nogmaals om de reeds aangeleverde onderzoeksrapporten (archeologie / Flora & Fauna etc.) door de specialisten te laten beoordelen. Naar onze mening voldoen al die onderzoeken aan de daaraan te stellen eisen en bevestigen de uitkomsten hiervan dat dit bouwplan op deze locatie gebouwd kan worden. Dit plan is daarom een ook voor de gemeente welkome aanvulling van de bestaande woningvoorraad en draagt een steentje bij aan de vermindering van de krapte op de woningmarkt in Kootwijkerbroek.

De vraag naar deze vijf woningen blijkt reeds erg groot. Cliënt is al regelmatig benaderd door belangstellenden. Er is daarmee alle aanleiding voor uw gemeenteraad om dit bouwplan te omarmen en dit bouwinitiatief direct mee te nemen in het hier vast te stellen bestemmingsplan voor Kootwijkerbroek-Stroe en bijgevolg bij die vaststelling aan de locatie Nachtegaalweg 17 de hiervoor benodigde positieve bestemming te geven. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende via telefoonnummer 0342-474255.

VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Hoogachtend,
VANWESTREENEN BV



A.P. (Adri-Piet) Stam

Bijlage:

- Geen.