

Onderwerp: Voorstel over vaststelling bestemmingsplan “Koudhoornseweg IV” in Garderen (PBB-Bui).

Samenvatting raadsvoorstel

Voorliggend voorstel betreft de vaststelling van een bestemmingsplan om twee aaneen gebouwde woningen te realiseren op een inbreidingslocatie aan de Koudhoornseweg tussen nummers 18 en 22 in Garderen.

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 Koudhoornseweg IV met planidentificatie NL.IMRO.0203.1779-0002 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 Koudhoornseweg IV geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Voor het perceel dat ligt tussen Koudhoornseweg 18 en 22 in Garderen is het verzoek ingediend voor de bouw van twee aaneen gebouwde woningen. Het perceel ligt in de bebouwde kom van Garderen en heeft een agrarische bestemming. Het wordt gebruikt voor het laten grazen van hobbydieren.

Het plangebied “Koudhoornseweg IV” is gelegen in het bestemmingsplan “Garderen” en heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. In het bestemmingsplan zijn geen bevoegdheden opgenomen die de bouw van de gevraagde twee woningen mogelijk maken.

In dit kader is het bestemmingsplan “Koudhoornseweg IV” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht.

De zienswijzen gaan in op de afname van het woongenot en privacy door de komst van meerdere woningen, voortkomend uit het plan “Koudhoornseweg IV” aan de oostzijde en een separaat plan aan de westzijde. Voor het perceel aan de westzijde van Koudhoornseweg 22 lag gelijktijdig een bestemmingsplan ter inzage. Daarnaast wordt verkeersoverlast en een afname van de verkeersveiligheid verwacht door de toenemende verkeersbewegingen. Verder wordt een afname van de opbrengst van de zonnepanelen verwacht.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan “Garderen” is vastgesteld op 12 november 2018. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de realisatie van twee aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen op een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van Garderen.

4a. Argumenten

1.1 De zienswijze is zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijzen geven 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. De wijzigingen zien op het verwijderen van enkele onderdelen in de regels. 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 een woning (of een ander bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is opgenomen) 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 er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro, behoeft er op grond van artikel 6.2.1a, onder b Bro in dit geval geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Als kanttekening wordt genoemd dat er een zienswijze is ingediend. Bij vaststelling is het mogelijk dat ook een procedure bij de Raad van State moet worden doorlopen. Dit vergt de nodige tijd.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

De initiatiefnemer heeft geen formeel participatietraject gedaan. Het plan valt niet onder de Omgevingswet maar onder de Wro, waardoor er geen participatieplicht geldt. Gezien de kleinschalige wijziging die het voorliggende plan mogelijk maakt is informeren van omwonenden in dit geval voldoende. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen.

b) Communicatie

Indieners van een zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl, www.omgevingset.overheid.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 beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

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 "Koudhoornseweg IV"
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Koudhoornseweg IV"