
Onderwerp: **Bestemmingsplan “Paalhoeveweg I, partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012” en Beeldkwaliteitsplan ‘Buitenplaats van Stuyvesandte’ (in Kootwijk)**

Aan de raad,

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 “Paalhoeveweg I, partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1506-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan “Paalhoeveweg I, partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012” geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan ‘Buitengeplaats van Stuyvesandte’ vast te stellen als beleidsregel.

1. Inleiding

Voor de percelen aan de Paalhoeveweg 1 - 5 en Kerkendelweg 41 in Kootwijk is een verzoek ingediend om de recreatiebestemming (met de mogelijkheid voor het realiseren van 7 recreatiewoningen, 152 chalets, een groepsaccommodatie alsmede centrale voorzieningen en een bedrijfswoning) om te zetten naar een woonbestemming voor in totaal 13 woningen. Ook de nu aanwezige en als zodanig bestemde manege komt te vervallen. Naast de bestaande mogelijkheid voor drie (voormalige recreatie)woningen omvat het verzoek het realiseren van 10 nieuwe woningen met een maximale inhoud van 750 m³ per woning.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “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 intrekingsbesluit van de raad). De gronden hebben de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' (met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiebedrijf 4'), 'Sport' (met de functieaanduidingen 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'manege') en 'Wonen - Voormalige recreatiewoning'. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde'. Realisatie van de woningen is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Sport' en 'Wonen - Voormalige recreatiewoning' gewijzigd in 'Agrarisch', 'Bedrijf – Niet agrarisch', 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen' om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Op 11 december 2018 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) het (gemandateerde) verkeersbesluit tot het realiseren van een fysieke afsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Paalhoeveweg tussen de Nieuw Milligenseweg en Kerkendelweg.

Ad 1 In dit kader is het bestemmingsplan “Paalhoeveweg I, partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerp verkeersbesluit lagen ter inzage van 17 mei tot en met 27 juni 2019. Er zijn 11 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen hebben betrekking op:

- de omzetting van recreatiepark naar wonen;
- de afsluiting van de Paalhoeveweg tussen de Nieuw Milligenseweg en Kerkendelweg voor gemotoriseerd verkeer;
- de verkeersdruk en –veiligheid;
- ontbrekend bodemonderzoek;
- onvolledig en onjuist akoestisch onderzoek;
- de gevolgen van het plan voor flora en fauna, mede als gevolg van toenemende stikstofuitstoot;
- de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake het PAS;

- het niet dwingend voorschrijven van de versterking van de Groene Ontwikkelingszone;
- niet-verankerde verplichtingen;
- de ontbrekende toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- mogelijke significante gevolgen als gevolg van een gefaseerde sloop;
- niet-tijdige realisatie van de landschappelijke inpassing;
- het niet-nakomen van afspraken door de initiatiefnemer;
- vergoeding van kosten voor deskundige bijstand en planschade;
- de openbaarheid van het pad ten oosten van de ontwikkeling;
- de wijze van verkrijging van de grond door de initiatiefnemer;
- het plan dat nu gerealiseerd moet worden in relatie tot eerder afgewezen plannen;
- het ontbreken van een goed woon- en leefklimaat door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van de ontwikkeling;
- de aanwezigheid van ongedierte.

Naar aanleiding van de zienswijzen worden wijzigingen in de toelichting voorgesteld. Er vinden geen wijzigingen plaats in de juridisch bindende delen van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding.

Ad 2 Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is namens het college (als bevoegd bestuursorgaan) besloten geen verkeersbesluit te nemen. Hierdoor is er geen sprake meer van een gecoördineerd besluit.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is vastgesteld op 29 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

De transformatie van het voorliggende recreatieterrein (De Paalhoeve) is in de 'Startnotitie aanpassing Visie Verblifsrecreatie' (vastgesteld op 10 juli 2019) ook benoemd als pilot.

3. Effect

Het plan beoogt de herbouw van drie woningen alsmede het toevoegen van 10 woningen mogelijk te maken. De (her)bouw van deze woningen leidt tot het volledig wegbestemmen van de verblifsrecreatieve bestemming alsmede de aanwezige manege.

4. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de toelichting op 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 wijzigingen aan te brengen in de toelichting op het bestemmingsplan. De wijzigingen zien op:

- het in paragraaf 2.2 van de toelichting toevoegen van het feit dat er ter plaatse drie woningen zijn toegestaan;
- het verwerken van de resultaten van het aanvullende bodemonderzoek in paragraaf 5.1.1 van de toelichting;
- het verwerken van het bijgestelde onderzoek naar de stikstofuitstoot als gevolg van het project in paragraaf 5.4.1.1 van de toelichting;
- het niet afsluiten van de Paalhoeveweg en het aanvullen van de verkeersparagraaf (5.15 van de toelichting);
- enkele tekstuele aanpassingen in het akoestisch onderzoek (welke als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd).

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 het de bouw van tien nieuwe 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 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 zowel de architectonische vormgeving van de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte.

5. Uitvoering

Planning:

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).

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

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.

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 "Paalhoeveweg I, partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012", Verkeersbesluit fysieke afsluiting Paalhoeveweg tussen Nieuw Milligenseweg en Kerkendelweg' en Beeldkwaliteitsplan 'Buitenplaats van Stuyvesandte'
2. Staat van wijzigingen
3. Bestemmingsplan "Paalhoeveweg I, partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012"
4. Beeldkwaliteitsplan 'Buitenplaats van Stuyvesandte'