

Onderwerp: **Bestemmingsplan Baron van Nagellstraat X (in Voorthuizen).**

Samenvatting raadsvoorstel

Op het perceel Baron van Nagellstraat 92 in Voorthuizen wordt de bestaande bebouwing gesloopt en worden drie combinatiegebouwen met bedrijvigheid op de begane grond en appartementen op beide verdiepingen gerealiseerd.

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 "Baron van Nagellstraat X" met planidentificatie NL.IMRO.0203.1551-0002 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 "Baron van Nagellstraat X" geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Het plan voorziet in de realisatie van vijf bedrijfsruimten en twaalf appartementen. De bedrijfsruimten worden gerealiseerd op de begane grond en de appartementen worden gerealiseerd op de verdiepingen. De bedrijfsruimten onder de appartementen zullen gebruikt worden voor dienstverlening.

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2000" is de bestemming 'Woning' (artikel 15) toegekend aan de gronden van het perceel Baron van Nagellstraat 92. De realisatie van de bedrijfsruimten en meerdere gestapelde woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

In dit kader is het bestemmingsplan "Baron van Nagellstraat X" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 8 mei tot en met 18 juni 2020. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Het plan is besproken in de commissievergadering van oktober 2020. Hierop hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, indieners van de zienswijzen en de gemeente en tussen de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen. Vervolgens is één zienswijze ingetrokken. Met het oog op de overblijvende zienswijze is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De indiener van de zienswijze heeft samen met de initiatiefnemer een alternatief plan voorgelegd. Dit plan stuitte echter op bezwaren op het gebied van verkeer, groen, en stedenbouw/welstand. Vervolgens heeft de initiatiefnemer verzocht het oorspronkelijke plan verder in procedure te brengen.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2000" is vastgesteld op 30 juni 2009. 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 12 appartementen en 5 bedrijfsruimten.

4a. Argumenten

1.1 De zienswijze is zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijze geeft geen 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

Er zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zien op het toevoegen aanduidingen waarmee wordt geregeld dat de dienstverlening op de begane grond wordt toegestaan en de woningen erboven. Ook zijn aanpassing doorgevoerd in verband met het vaststellen van een nieuwe Nota Parkeernormen en een aanpassing in het aantal appartementen. 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. Overigens zijn de afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang niet zo groot dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld, waarbij het nodig zou zijn om de wettelijke voorbereidingsprocedure opnieuw te doorlopen.

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

Niet van toepassing.

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 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. 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).

Verzoeker heeft voorafgaand en tijdens de procedure contact gehad met eigenaren van omliggende percelen (verwezen wordt naar hoofdstuk 8 toelichting bestemmingsplan en Nota zienswijzen).

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie).

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,
W. Wieringa J.J. Luteijn

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Baron van Nagellstraat X"
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan "Baron van Nagellstraat X"