

Onderwerp: **Bestemmingsplan Heetkamperweg II in Stroe.**

Samenvatting raadsvoorstel

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bouw van vijf nieuwe woningen (naast de te handhaven bedrijfswoning) mogelijk gemaakt. Dit ter vervanging van de vroegere camping waar 126 stacaravans, 60 kampeerplaatsen en 6 camperplaatsen (met bijbehorende centrale voorzieningen) zijn toegestaan. Over het plan zijn 27 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen en de gehouden buurtdialoog is het plan aangepast.

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 Heetkamperweg II met planidentificatie NL.IMRO.0203.1600-0002 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 Heetkamperweg II geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied, zoals opgenomen in paragraaf 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan, gewijzigd vast te stellen als beleidsregel;
7. een verzoek in te dienen bij gedeputeerde staten om de vaststelling eerder bekend te mogen maken.

1. Inleiding

Het plan maakt de bouw van vijf nieuwe woningen (naast de te handhaven bedrijfswoning) mogelijk. Dit ter vervanging van de vroegere camping waar 126 stacaravans, 60 kampeerplaatsen en 6 camperplaatsen (met bijbehorende centrale voorzieningen) zijn toegestaan.

In dit kader is het bestemmingsplan “Heetkamperweg II” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan inclusief de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan) heeft ter inzage gelegen van 25 december 2020 tot en met 4 februari 2021. Er zijn 27 zienswijzen naar voren gebracht. In de onderstaande tabel zijn de zienswijzen (sterk) samengevat en van een reactie voorzien:

Zienswijze	Reactie
De woningen dienen in/bij het dorp gebouwd te worden	Bij functieverandering is het uitgangspunt dat de woningen op de locatie van de functieverandering gerealiseerd worden
Er is behoefte aan betaalbare woningen voor starters en woningen voor bejaarden, niet aan villa's voor mensen uit de randstad	De kavels zijn geschikt voor senioren die alle voorzieningen gelijkvloers willen realiseren. Daarnaast is er belangstelling van mensen die in Stroe wonen waardoor er doorstroming ontstaat
De woningen gaan ten koste van andere bouwplannen in Stroe	Het plan is niet van invloed op andere plannen. Het betreft extra woningen
Het naastgelegen agrarische bedrijf wordt beperkt in de ontwikkelmogelijkheden	Gelet op de afstand is dit niet het geval
Het plan is niet besproken met de buurt	Initiatiefnemer heeft alle omwonenden persoonlijk, individueel geïnformeerd. Naar aanleiding van de zienswijzen heeft een buurtdialoog plaatsgevonden en is het plan aangepast
Het plan gaat ten koste van schaarse landbouwgrond	De hoeveelheid grond met een agrarische bestemming neemt toe. Daarnaast is het plan aangepast waardoor het perceel dat nu al een agrarische bestemming heeft, die behoudt
Er is geen rekening gehouden met spuitzones	Door de plaanpassing liggen allee woningen op minimaal 50 meter van de grond van de agrariër gelegen en voldoen ze daarmee aan de gestelde afstandseis

De landschappelijke inpassing is onvoldoende	Door de functieverandering ontstaat een open binnengebied dat past bij het vroegere kampenlandschap
Het plan leidt tot een toename aan stikstofdepositie	Uitgaande van de referentiesituatie (het vergunde gebruik voor verblijfsrecreatie) is er sprake van een afname
De Breveenseweg mag niet afgesloten worden voor doorgaand verkeer en geen tweede fase mogelijk maken	Beide punten zijn niet aan de orde
Het plan gaat ten koste van uitzicht	Voor zover dit al het geval was (door aanwezig groen) is het plan aangepast en vindt de ontwikkeling volledig plaats op het terrein van de voormalige camping

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Heetkamperweg I" is vastgesteld op 9 februari 2010. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de transformatie van verblijfsrecreatieterrein naar in totaal zes woningen, wat leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst.

4a. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om 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

Naast wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijzen worden er ook enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op het verwerken van de nieuwe woonvisie in de toelichting en het opnemen van de mogelijkheid voor het realiseren van een paardenbak 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 vijf extra 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 de beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen onder 3.1 in de toelichting op het bestemmingsplan 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 de architectonische vormgeving van de bebouwing en *erfafscheidingen, voortuinen/erven en groenvoorzieningen*.

7.1 Dit draagt bij aan een snellere procedure

Doordat wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, mag de publicatie pas plaatsvinden zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Door een verzoek te doen wordt het proces versneld.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Het plan maakt meer woningen mogelijk dan kan op basis van de Visie Verblijfsrecreatie

Op basis van de Visie Verblijfsrecreatie (paragraaf 5.3.1) kunnen er, gelet op de grootte van het terrein, drie woningen (bovenop een eventuele bedrijfswoning) worden toegestaan bij bedrijfsbeëindiging. Het aantal woningen komt verhoudingsgewijs echter overeen met de tien extra woningen (op zes hectare) die zijn toegestaan op het terrein van De Paalhoeve. Daarnaast waren er op het terrein aan de Heetkamperweg 21 meer, maar kleinere stacaravans toegestaan dan gebruikelijk binnen de gemeente. Normaliter is een staplaats minimaal 300 m² en een stacaravan maximaal 50 m². Aan de Heetkamperweg bedroeg de minimaal grootte van een staplaats 150 m² en de stacaravan maximaal 25 m².

5. Alternatieve scenario's

Naar aanleiding van de buurtdialogoog is het plan bijgesteld. Daarbij is het alternatieve plan van de omwonenden grotendeels overgenomen. Zo zijn alle woningen op het terrein van de voormalige camping gesitueerd en liggen de woningen op minimaal 50 meter van de agrarische grond van de agrariër ten westen van de locatie. Ook is het aantal extra woningen teruggebracht van zeven naar vijf.

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).

Ondanks dat de initiatiefnemer vooraf alle omwonenden individueel heeft geïnformeerd, heeft naar aanleiding van de zienswijzen alsnog een buurtdialogoog plaatsgevonden met een aantal omwonenden. Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast. Zie ook paragraaf 8.1 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Zie vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie)

Communicatie:

Het besluit wordt 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.

Evaluatie/controle:

Niet van toepassing

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, W. Wieringa	de burgemeester, J.J. Luteijn
--	----------------------------------

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan Heetkamperweg II
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan Heetkamperweg II (inclusief beeldkwaliteitsparagraaf in paragraaf 3.1 van de toelichting op het bestemmingsplan)