

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Bakkersweg II” (in Voorthuizen).**

Samenvatting raadsvoorstel

Voorliggend voorstel betreft de vaststelling van een bestemmingsplan om de bouw van drie woningen planologisch mogelijk te maken aan de Bakkersweg 90-96 in Voorthuizen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. het bestemmingsplan “Bakkersweg II” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1758-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
2. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan “Bakkersweg II” geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de beeldkwaliteitscriteria voor het bestemmingsplan “Bakkerweg II”, zoals dat is opgenomen in paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan “Bakkerweg II”, vast te stellen als beleidsregels in de zin van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet.

1. Inleiding

Er is een verzoek ingediend voor de bouw van drie woningen op percelen tussen Bakkersweg 90 en 96 in Voorthuizen. In het plan komen twee geschakelde woningen tussen Bakkersweg 90 en 94 én een vrijstaande woning tussen Bakkersweg 94 en 96. Voor deze laatste woning (tussen 94 en 96) komt er een nieuwe inrit, waarvoor twee berken gekapt moeten worden. Voor de geschakelde woningen tussen Bakkersweg 90 en 94 is reeds een inrit aanwezig.

Het plan past niet binnen de geldende bestemmingen ‘Tuin’ en Wonen-1’ van het bestemmingsplan “Voorthuizen-Oost”. Het bestemmingsplan laat binnen de bestemming ‘Tuin’ (bij de locatie ten zuiden van de Bakkersweg 90) woningbouw zoals voorgesteld niet toe. Ook binnen de bestemming ‘Wonen-1’ is een woning niet toegestaan indien er geen bouwvlak aanwezig is (dit is aan de orde bij de nieuwe woning op het perceel Bakkersweg 96). Om de woningbouw planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien (ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening).

In dit kader is het bestemmingsplan “Bakkersweg II” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-beeldkwaliteitscriteria hebben ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Aangezien het ontwerpbestemmingsplan in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de voorgenomen beleidsregel in het kader van de Woningwet vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage zijn gelegd, blijft het oude recht van toepassing tot beiden zijn vastgesteld en totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is.

2. Door de raad gestelde kaders

Het bestemmingsplan “Voorthuizen-Oost” is vastgesteld op 28 september 2010. Dit plan maakt nu – vanaf 1 januari 2024 – onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege (Omgevingsplan gemeente Barneveld). U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende plan.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de bouw van drie extra woningen mogelijk te maken binnen bestaand stedelijk gebied.

4a. Argumenten

1.1 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.

2.1 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 verbeelding daarvan op papier vaststellen.

3.1 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 drie 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.

4.1 Voor het plangebied zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig

De dorpsbouwmeester gebruikt de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in de beeldkwaliteitsparagraaf 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 beeldkwaliteitscriteria zien op de architectonische vormgeving van de bebouwing.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

In dit geval is spoor 1 Participatie bij ruimtelijk initiatieven van het beleid relevant en trede 2 van de participatieladder. Bij spoor 1 is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie. Zolang spoor 1 niet in werking is getreden, stimuleren we als gemeente participatie en veel initiatiefnemers passen participatie ook toe. In dit geval is trede 2 (meedenken/raadplegen) gebruikt en de initiatiefnemer heeft aangegeven dat er overleg is geweest met omwonenden.

De initiatiefnemer heeft vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet aangegeven dat hij de adressen Bakkersweg 41 t/m 51 (oneven nummers), 94, 98 en Rochetstraat 1 t/m 21 (oneven nummers) schriftelijk heeft benaderd (een formulier is door de bus gedaan), waarbij vier adressen gereageerd hebben. Drie van de vier omwonenden hebben de volgende wensen meegegeven:

- dat de op-/inrit van de beoogde (dubbele) woning nr. 92 niet vlak langs het perceel Bakkersweg 94 komt te liggen. Gevraagd wordt om daar rekening mee te houden.
- de bouwhoogte maximum 11 meter laten zijn. De achterkant van de dubbele woning komt op circa 25 meter van de erfgras.
- de groenstrook blijft bestaan.

De punten zijn meegenomen in het plan van de initiatiefnemer. Verwezen wordt naar paragraaf 8.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin staat aangegeven hoe hier mee is omgegaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en dit heeft tot geen enkele reactie geleid.

b) Communicatie

Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (en op regels op de kaart via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>) 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.

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak). Het plan treedt één dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces.

Evaluatie/controle: niet van toepassing.

8. Financiële gevolgen

De kosten van de planherziening en de daarmee samenhangende kosten (zoals planschade) komen voor rekening van de aanvrager.

9. Risico's

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Barneveld, de secretaris, W. Wieringa	de burgemeester, J. van der Tak
--	------------------------------------

Bijlage:

- Bestemmingsplan "Bakkersweg II", inclusief de beeldkwaliteitscriteria (zie hiervoor paragraaf 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan "Bakkerweg II")