

Nota Zienswijzen Bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, AANVULLING

In 2016 is besloten de tweede ronde van actualisering van bestemmingsplannen te starten. In dat kader heeft het college het bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” (nr. 1494) in voorbereiding. Het bestemmingsplan voorziet in een actueel planologisch regime voor het plangebied Kootwijkerbroek en Stroe (kernen).

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

Er is op 10 maart een aanvulling ingediend op een al ingediende zienswijze. In deze ‘Nota Zienswijzen Bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe”, AANVULLING is de samenvatting en de beoordeling van deze aanvullende zienswijze weergegeven. Het betreft een aanvulling op de zienswijze die in de “Nota Zienswijzen Bestemmingsplan “Kootwijkerbroek-Stroe” onder nummer 6 is weergegeven.

1.	Van Westreenen A.P. Stam Namens de eigenaar van het perceel: Wesselseweg 132 Anthonie Fokkerstraat 1a 3772 MP Barneveld	Datum ontvangst: 10 maart 2021 Datum dagtekening: 10 maart 2021 Registratienummer: 1162514
<p>a. <i>Zienswijze</i></p> <p>In de ingediende zienswijze is aangegeven dat deze een aanvulling is en nadere argumentaties bevat van de eerder ingediende zienswijze. Verzocht wordt ook deze zienswijze te betrekken bij de beoordeling en mee te wegen in de besluitvorming.</p> <p>In de aanvulling is onder meer aangegeven dat in de motivering van het verzoek is aangetoond dat het bouwplan voor het realiseren van vijf woningen zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen de afspraken die zijn gemaakt in de Regionale Woonagenda tussen provincie en “Foodvalley”. Ook is aangegeven dat cliënt een deel van zijn gronden afstaat aan de gemeente, waardoor de rijbaan ter plaatse kan worden vergroot, alsmede een trottoir en leidingenbaan kan worden aangelegd. Verder is aangegeven dat er een concreet bouwplan is.</p> <p>De gemeente wenst enkel mee te werken aan het initiatief indien sloopmeters van een andere locatie worden aangeleverd. De indiener van de zienswijze is het niet eens met het stellen van deze eis/voorwaarde, en vraagt hier een deugdelijke onderbouwing voor te geven. Daarentegen is cliënt wel bereid medewerking te verlenen aan kostenverhaal en eveneens bereid om een anterieure overeenkomst te sluiten.</p>		

Gemeentelijke reactie

We beschouwen de aanvulling van 10 maart 2021 als nadere motivering op de reeds ingediende zienswijze over deze locatie Nachtegaalweg 17 in Kootwijkerbroek.

In de toezeggingenbrief is expliciet aangegeven dat we *in beginsel* willen meewerken aan de aanvraag, *mits* voldaan wordt aan de voorwaarden zoals die in de brief met bijlage zijn genoemd. In de toezeggingenbrief is eveneens vermeld dat de aanvraag past binnen de uitgangspunten van ons ruimtelijk beleid zoals in de bijlage bij de toezeggingenbrief is aangegeven. Expliciet is in de bijlage van de toezeggingenbrief (onder meer) aangegeven dat de onderhavige locatie een 'overgangszone' betreft. Dergelijke zones/gebieden vallen qua karakter en ruimtelijk gezien onder het buitengebied. Binnen de zone zijn met inzet van sloopmeters kansen voor enkele nieuwe (vrije sector) woningen. Onder punt 6. 'Overeenkomst en sloopmeters' uit paragraaf '2. Aan te leveren gegevens' van de bijlage bij de toezeggingenbrief is ingegaan op de aan te leveren sloopmeters. Ook daar is expliciet aangegeven dat aan het verzoek slechts medewerking kan worden verleend op basis van het functieveranderingsbeleid. Er dienen sloopmeters aangeleverd te worden. De overeenkomst waar een beroep op wordt gedaan om daarmee geen sloopmeters aan te hoeven leveren is uitgewerkt. Dat het verzoek past binnen de afspraken die zijn gemaakt in de Regionale Woonagenda tussen provincie en "Foodvalley" doet hier niets aan af.

Doordat het een functieveranderingsverzoek betreft, moeten er sloopmeters aangeleverd worden. Het zou ongewenste precedentwerking opleveren indien voor dit plan geen sloopmeters worden aangeleverd. Daarnaast is de noodzaak om sloopmeters aan te leveren ten behoeve van de ontwikkeling al geruime tijd bij initiatiefnemer bekend. Zo is het aangegeven in een ambtelijk overleg op 22 november 2018. Ook is het opgenomen in de beoordelingsbrief van het eerdere principeverzoek (juni 2019).

Het plan voldoet nu niet aan het Regionale functieveranderingsbeleid en het is ruimtelijk nu niet aanvaardbaar om het plan mee te nemen in het vast te stellen actualiseringsplan "Kootwijkerbroek-Stroe".

Op 24 maart 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze naar aanleiding van de aanvullende motivering. Tijdens dit gesprek is naar voren gekomen dat de onderbouwing mist waarom er sloopmeters nodig zijn. Daarnaast vraagt de indiener zich af waarom er sloopmeters moeten worden aangeleverd nu het plan binnen de 'Structuurvisie kernen Barneveld 2022' in een gebied ligt dat is aangeduid als 'zoekgebied wonen lange termijn'. Voor de woningbouwontwikkeling in Kootwijkerbroek-Oost worden geen sloopmeters gevraagd.

Feit is dat de locatie in het buitengebied ligt. Dat de locatie binnen de plangrenzen van het actualiseringsplan "Kootwijkerbroek-Stroe" ligt, doet niet ter zake. Er is in onze optiek zeker geen sprake van een inbreidingslocatie in een dorpskern. Het gebied is niet aan drie zijden omsloten door stedelijke bebouwing. Bovendien is de Nachtegaalweg hier op dit moment ook niet conform de inrichtingseisen voor de bebouwde kom ingericht. De aard van de omgeving is daarbij bepalend. Dit is zeker geen bebouwde kom. Daarom is het functieveranderingsbeleid van toepassing.

Door de enkele ligging in een 'zoekzone wonen lange termijn' is daarmee niet de sloopeis uit het functieveranderingsbeleid vervallen. Daarnaast is bij het voorliggende bestemmingsplan een bijgestelde visie voor Kootwijkerbroek opgenomen. Daarin is geen sprake meer van de genoemde zoekzone op en rond de locatie van de indiener van de zienswijze.

Voor Kootwijkerbroek-Oost worden geen sloopmeters gevraagd omdat dit een grootschalige woningbouwontwikkeling is waardoor het als buitengebied aangemerkte gebied omslaat in

bebouwde kom. Door de raad is niet bepaald dat het Regionale functieveranderingsbeleid van toepassing is op dergelijke grootschalige ontwikkelingen. Het functieveranderingsbeleid is toepasbaar op solitair gelegen agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven of woningen waarvoor een nieuwe functie wenselijk is en waarbij voormalige agrarische gebouwen gesloopt moeten worden waarna deze na afroming inzetbaar zijn voor bijvoorbeeld de bouw of vergroting van een woning of uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf. Hiervan is bij uitbreiding Kootwijkerbroek-Oost geen sprake.

Verder is in het Regionale functieveranderingsbeleid expliciet aangegeven dat nieuwe woningen ter plaatse van de vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. Gemeenten kunnen er voor kiezen dat het recht om een woning te bouwen verplaatst wordt naar daarvoor aangewezen gebieden, waar dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Het plan aan de Nachtegaalweg betreft overigens niet slechts het toevoegen van vijf woningen, er is ook een aanpassing van de infrastructuur nodig omdat de huidige weg niet toereikend is om de extra verkeersgeneratie goed af te wikkelen. Daardoor moet ook de watergang opschuiven.

Het feit dat de indiener bereid is om medewerking te verlenen aan kostenverhaal en een anterieure overeenkomst is goed om te vernemen. Alleen dat is niet voldoende om het plan verder in procedure te kunnen brengen. Zonder deze ontwikkeling aan Nachtegaalweg 17 behoefde overigens de openbare weg geen aanpassing. Door deze toevoeging met vijf woningen wijzigt de uitstraling en is er een aanpassing van de weg nodig. In de huidige situatie functioneert de weg goed.

Tot slot, er is sprake van een nieuwe ontwikkeling. Door deze, zonder dat hiervoor een ontwerpplan ter inzage heeft gelegen, op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan hebben omwonenden en andere belanghebbende niet op een ontwerpplan kunnen reageren. Dit is juridisch onjuist. Een ontwikkeling van deze omvang meenemen als gewijzigde vaststelling druist in tegen de rechtsbescherming zoals de wetgever dat heeft bedoeld.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

b. Zienswijze

Bij het indienen van de zienswijze is verzocht om onderhavig bouwplan, dat kan worden bestempeld als 'concreet plan' op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan. Hiertoe zijn de benodigde stukken (ruimtelijke onderbouwing / onderzoeken en tekeningen) als bijlage bij de zienswijze bijgevoegd. Ambtelijk is er overleg geweest en de motivering om de zienswijze niet gegrond te verklaren zou liggen in het feit dat hier sprake is van een conserverend plan waarin nieuwe ontwikkelingen niet kunnen worden meegenomen om eventuele vertragingen en procedures bij de Raad van State te voorkomen.

De indiener van de zienswijze wijst op een uitspraak van de Raad van State inzake de vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum – Zandvoort" (zaaknummer 201802567/1/R1). Met die uitspraak wordt duidelijk gemaakt dat er ook bij conserverende plannen een verplichting is, nieuwe en concrete plannen te beoordelen.

De gemeente kan zich niet beroepen op het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Door het afgeven van de toezeggingenbrief is volgens de indiener van de aanvullende zienswijze aangetoond dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

Er wordt verzocht om de aangeleverde onderzoeksrapporten te laten beoordelen door de specialisten.

Gemeentelijke reactie

Zoals in de “Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Stroe” al is aangegeven laten wij ontwikkelingen in beginsel buiten de procedure voor een actualiseringsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen moet er een separate planologische procedure worden doorlopen. Op deze stelregel maken wij alleen een uitzondering als:

1. de ontwikkeling concreet is uitgewerkt, goed gemotiveerd en volledig onderbouwd;
2. het een en ander is vastgelegd in een aparte rapportage (één boekwerk / map o.i.d.);
3. inspraak is geweest en op basis daarvan de verwachting is dat er niet veel bezwaar zal zijn.

In onze “Nota Zienswijzen Bestemmingsplan Kootwijkerbroek-Stroe” is al uiteengezet dat daar niet aan wordt voldaan.

Ter aanvulling -op de motivering van 10 maart 2021- willen wij als volgt reageren.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in een uitspraak in 2014 aangegeven dat wanneer er sprake is van een concreet bouwvoornemen dat in de besluitvorming bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden meegenomen (ABRvS 8 oktober 2014, 201310024/1/R4). Deze verplichting geldt ook indien het voornemen pas voor het eerst in de vorm van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren wordt gebracht, aldus jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De raad moet zich bij een concreet bouwvoornemen dan over de vraag buigen of dit voornemen vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is en of dit concrete bouwvoornemen kan worden opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Bij een incomplete ruimtelijke onderbouwing van het voornemen moet de aanvrager in de gelegenheid worden gesteld om nadere gegevens aan te leveren.

De uitspraak die door de indiener van de zienswijze wordt aangehaald (inzake de vaststelling van het bestemmingsplan “Centrum – Zandvoort”) heeft betrekking op een binnenstedelijke locatie waarop al bebouwing aanwezig is. Het gaat bij Nachtegaalweg echter om agrarische gronden die bebouwd gaan worden. Ruimtelijk en ook planologisch is daar een heel andere situatie.

Uit recente jurisprudentie volgt eveneens dat een particulier initiatief over een ruimtelijke ontwikkeling voldoende concreet moet zijn, tijdig kenbaar zijn gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan -op basis van de op dat moment bekende gegevens- moet de ruimtelijk aanvaardbaarheid daarvan kunnen worden beoordeeld (om meegenomen te kunnen worden).

In dit geval is met de afgifte van de toezeggingenbrief aangegeven dat enkel onder voorwaarden er een akkoord is om dit plan mogelijk te maken (en alleen onder die voorwaarden is het ruimtelijk aanvaardbaar). Zoals bij de gemeentelijke beoordeling onder 1a al is weergegeven voldoet het plan nu niet aan het Regionale functieveranderingsbeleid (geen sloopmeters).

Op 24 maart 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze over de aanvullende motivering. Hieruit volgt dat er geen bereidheid is om sloopmeters aan te leveren. Doordat de indiener hiertoe niet bereid is, kan het initiatief vanuit alleen dat aspect al niet worden meegenomen in het actualiseringsplan. Nu het aanleveren van sloopmeters essentieel is, nemen we de nieuwe ontwikkeling niet mee.

Wat betreft de aangeleverde onderzoeksrapporten kunnen we het volgende mededelen: De aangeleverde onderzoeksrapporten zijn inmiddels beoordeeld, maar nog niet alle aangeleverde gegevens zijn akkoord. De rapportages inzake bodem, ecologie (soorten) en geluid zijn akkoord. Vanuit landschappelijke inpassing is er nu geen positieve beoordeling.

Ook in de notitie stikstof is nog een aanpassing noodzakelijk. Hieronder is de beoordeling weergegeven.

Landschappelijke inpassing:

Langs de noordzijde wordt nog steeds een extra landschappelijk inpassing ingetekend terwijl deze zijde al aardig dicht zit. Enkel de meest noordwestelijke kavel kan nog iets extra verdicht worden (al staat die solitair daar op de hoek eigenlijk ook wel mooi). Het is aan te merken als een goede start van de landschappelijke lijn (beide kan): verdichting of openlaten van die hoek (zie luchtfoto).

Daarnaast was er afgesproken dat aan de westzijde de eiken in de tekening vervangen zouden worden door meerstammige elzen, op een plantpatroon zoals ook in het gebied terug te vinden is.

Bij de zuidzijde zouden inderdaad zoals ingetekend eiken komen te staan, maar meer zoals ze ook in het oosten staan. Dus meer verspreid in een singel dan in een laan.

De plantgrote van de bomen is te klein, het moet minimaal 18-20 of vergelijkbaar bij meerstammige bomen.

Voor de hagen raden we 5 stuk aan per strekkend meter in plaats van 4. Anders duurt het beduidend langer voor de haag dichtgegroeid is.

Ook is het verstandig om na te denken waar de hagen hoog groeien en waar laag blijven (andere plantmaat) – nu allemaal dezelfde hoogte en dat lijkt ons niet realistisch. Voortuinen laag en achtertuin hoog.

Daarnaast is op de tekening nu ook niet afleesbaar of de huidige bestaande bomen behouden kunnen blijven en hoe de sloot er in de toekomst uit ziet. Er is voor de landschappelijke inpassing een aanpassing noodzakelijk.

Notitie stikstof:

Over de berekening is een opmerking. Zo is met de nieuwe release van de AERIUS-calculator (2020), meer aandacht gekomen voor het stationair draaien van mobiele werktuigen, zie <https://www.aerius.nl/nl/factsheets/emissieberekening-mobiele-werktuigen/15-10-2020> en <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2020/11/Instructie-gegevensinvoer-voor-AERIUS-Calculator-2020-v2.pdf>.

Uit metingen van TNO blijkt dat werktuigen een substantieel deel van de tijd stationair draaien: het aandeel stationair draaien varieerde bij de metingen aan vier werktuigen tussen de 18% en 57% van de totale draaitijd (TNO, R10465). Voor de Klimaat- en Energieverkenning 2019 is door TNO uitgegaan van gemiddeld 30% van de tijd stationair draaien (TNO, P12134).

Om de berekening aan de laatste instructies te laten voldoen, moet het stationair draaien nog worden toegevoegd. Verder is de berekening wel in orde. De aangepaste versie waarin ook het stationair draaien moet alsnog aangeleverd worden (in gml en ook als pdf).

Tot slot is nu ook nog niet duidelijk of een spuitzone een belemmering kan zijn voor deze ontwikkeling. Dit is nu niet onderzocht en dient alsnog te gebeuren. Ook zijn nu nog niet alle gegevens aangeleverd.

In ieder geval is aan de voorwaarden uit de toezeggingenbrief nu niet voldaan. Er is geen sprake van een ruimtelijk aanvaardbaar plan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.