

## ***Nota Zienswijzen bestemmingsplan Rijksweg VI***

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Rijksweg VI, partiële herziening Buitengebied 2012” (nr. 1619) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in functieverandering van agrarisch naar wonen waarbij de bouw van vier woningen mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 23 april tot en met 3 juni 2021. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De bewoners van het perceel: Lankerenseweg 7, 3781 NB Voorthuizen	Datum ontvangst: 6 mei 2021 Datum dagtekening: 29 april 2021 Registratienummer: 1166558
<p><i>a. Zienswijze</i></p> <p>Indieners van de zienswijze vinden het ongepast om vier woningen in het kader van functieverandering op het perceel te realiseren. Als er wordt gekozen voor de toename van twee woningen, dan wordt dat wel acceptabel gevonden.</p> <p>In de zienswijze wordt naar drie passages verwezen in het bestemmingsplan, waarin de zienswijze onderbouwd zou worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoofdstuk 3: “... per agrarisch bouwvlak mogen maximaal twee woningen worden gebouwd.”;</li> <li>- Hoofdstuk 4.6.1: betreft een verwijzing naar de landschappelijke kwaliteit;</li> <li>- Hoofdstuk 5.7: Ladder voor duurzame verstedelijking.</li> </ul> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>De verwijzing naar de aangehaalde tekst uit hoofdstuk 3 is hier uit zijn verband gehaald. In de volledige tekst wordt ingegaan op de bevoegdheid van burgemeester en wethouders om met een wijzigingsplan, met toepassing van het functieveranderingenbeleid, de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Met toepassing van de wijzigingsbevoegd mogen twee woningen worden gebouwd. In het plan “Rijksweg VI” wordt de bouw van vier woningen mogelijk gemaakt, daarom is er een bestemmingsplanprocedure gestart waarbij de bevoegdheid over de vaststelling bij de gemeenteraad ligt.</p> <p>De aangehaalde passage gaat niet over het aantal woningen maar over bij welk bestuursorgaan de bevoegdheid ligt. Met de gekozen procedure voor een bestemmingsplan en de bevoegdheid bij de raad te leggen is er geen strijdigheid met het beleid en/of bevoegdheden.</p> <p>Daarnaast is het mogelijk om met toepassing van Functieveranderingsbeleid met de inzet van sloopmeters woningen worden gebouwd waar dit ruimtelijk aanvaardbaar is. In de daarvoor opgestelde Gebiedsvisie functieveranderingswoningen is de “Kansenkaart functieveranderingswoningen” opgenomen. Op deze kaart zijn de gebieden opgenomen die zijn aangemerkt als ‘bovengemiddelde kansrijke gebieden voor functieveranderingswoningen’. De voorliggende locatie aan de Rijksweg is opgenomen in een bovengemiddeld kansrijk gebied. Met het toestaan van de twee extra woningen wordt in het bestemmingsplan “Rijksweg VI, partiële herziening Buitengebied 2012” invulling gegeven aan het voornoemde beleid.</p> <p>Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.</p> <p>Bij het tweede punt wordt verwezen naar het gemeentelijke beleid betreffende de landschappelijke kwaliteiten.</p>		

Bij ontwikkelingen in het buitengebied wordt altijd speciaal aandacht besteed aan het bestaande landschap. De nadruk wordt gelegd op de landschappelijke inpassing van een plan. Bij dit plan zijn ook de eisen en voorwaarden toegepast die gelden voor de landschappelijke inpassing. Hierbij is gekeken naar de aanwezige kwaliteit en is gebruik gemaakt van historische kaarten. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de landschappelijk versterkende nieuwe aanplant is geborgd. Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Het derde punt gaat in op de in hoofdstuk 5.7 beschreven onderbouwing bij de ladder voor duurzame verstedelijking. Volgens gangbaar gebruik is er sprake van een stedelijke ontwikkeling bij nieuwe woningen, vanaf 12 woningen. Er is hier sprake van de bouw van vier woningen. Dit aantal valt ruim onder de genoemde 12 woningen. Het is daarom niet nodig verder in te gaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de toelichting wordt de volgende aanvullende zin opgenomen: "Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden."

Aanvullend wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen binnen het oorspronkelijke bouwvlak van het agrarische bedrijf moeten worden gebouwd. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De massa van de vier woningen is een stuk minder dan de gebouwen die voor het agrarische bedrijf nodig waren.

Met de landschappelijke inpassing wordt het coulissen landschap juist versterkt ten opzichte van de huidige situatie.

*Conclusie*

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

2.	De eigenaren van het perceel: Lankerenseweg 7, 3781 NB Voorthuizen	Datum ontvangst: 1 juni 2021 Datum dagtekening: 15 mei 2021 Registratienummer: 1168351
<p><i>a. Zienswijze</i> Indieners van de zienswijze vinden het ongepast om vier woningen in het kader van functieverandering op het perceel te realiseren. Als er wordt gekozen voor de toename van twee woningen, dan wordt dat wel acceptabel gevonden. Aanvullend wordt in de reactie ingegaan op de mogelijke vraagprijzen van de woningen en het mogelijke uiterlijk van de woningen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i> Voor het eerste deel wordt verwezen naar de beantwoording bij 1.a.</p> <p>Aanvullend wordt over de vraagprijzen van de woningen opgemerkt dat de ontwikkelaar hier bewust heeft gekozen voor kleinere woningen, 350 m<sup>3</sup>, en niet voor woningen met een maximale inhoud van 660 m<sup>3</sup>. Per saldo komt er bij 4 woningen ongeveer 80 m<sup>3</sup> meer dan bij 2 woningen. De in de toelichting opgenomen illustraties betreffen schetsen. De definitieve aanvraag voor bouwen moeten nog ingediend worden. De aanvragen worden dan beoordeeld en mogelijk vergund. Het staat vrij om dan te reageren op de vergunde bouwaanvragen.</p> <p><i>Conclusie</i> <i>De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i></p>		