

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Verbindingsweg-Plaggenweg, partiële herziening Buitengebied 2012

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Verbindingsweg-Plaggenweg, partiële herziening Buitengebied 2012” (nr. 1644) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de functieverandering van het perceel Plaggenweg 37 in Kootwijkerbroek om daar twee woningen toe te voegen en om één woning toe te voegen op het perceel Verbindingsweg naast nummer 46 in Voorthuizen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben, samen met de gecoördineerde besluiten, ter inzage gelegen van 25 februari tot en met 7 april 2022. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingekomen in de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijze.

1.	De bewoner/eigenaar van het perceel: Oude Bijschoterweg 1A, 3791LV te Voorthuizen	Datum ontvangst: 1 maart 2022 Datum dagtekening: 24 februari 2022 Registratienummer: 1186405
<p>De zienswijze gaat in op het gedeelte van het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de beoogde woning aan de Verbindingsweg naast 46 in Voorthuizen.</p> <p><i>a. Zienswijze communicaties</i></p> <p>De indiener stelt zich te ergeren aan het (ervaren) gebrek aan communicatie gedurende de behandeling van het principeverzoek van de voormalige eigenaar van het betrokken perceel en stelt dat met de toezeggingenbrief medewerking ‘beloofd’ is door de gemeente. In het verlengde daarvan stelt indiener dat het uitspreken van een principetoezegging, een garantie is, zienswijzen er niet meer toe doen en de verdere procedure symboolpolitiek is.</p> <p>De indiener ziet daarin een zekere willekeur in het veranderen van geldende regels vanwege de ontwikkelende plannen aan de zuidkant van Voorthuizen.</p> <p><i>Gemeentelijke reactie</i></p> <p>Anders dan dat de indiener stelt is een principetoezegging geen ‘garantie’ of een ‘belofte’ om iets mogelijk te maken. Het geeft slechts aan dat, in afwachting van uit te voeren onderzoeken of te verwerken opmerkingen, de gemeente een positieve grondhouding heeft ten opzichte van het beoogde plan. Het is echter mogelijk dat wij van mening veranderen indien uit onderzoeken blijkt dat een beoogde ontwikkeling toch niet mogelijk is. Dit komt niet vaak voor omdat tijdens het principeverzoek de grootste hindernissen al worden geïdentificeerd en het plan, waar mogelijk daar op aangepast. Het is om dezelfde reden goed mogelijk dat een plan geen doorgang vindt op het moment dat er maatschappelijke weerstand tegen plan ontstaat. Inspraak en/of zienswijzen kunnen wel degelijk van invloed zijn en worden, conform relevante wetgeving, meegenomen. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om het plan al dan niet vast te stellen.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p><i>b. Belangen projectontwikkelaar:</i></p> <p>De indiener vraagt zich af wat de reden is om het geldende bestemmingsplan te herzien en stelt dat alleen ruimtelijke knelpunten of een algemeen belang B&W zou kunnen bewegen om het</p>		

bestemmingsplan te herzien. Indiener is van mening dat hier alleen het eenzijdige belang van de projectontwikkelaar geldt.

Gemeentelijke reactie

Voorliggend plan betreft een bestemmingsplanherziening als vervolg van een verzoek dat gedaan is door een particuliere partij. De gemeente heeft in die zin geen belang bij de realisatie van het project anders dan de ruimtelijke kwaliteitswinst die gepaard gaat met het inzetten van sloopmeters, het verwijderen van een intensieve veehouderij en de landschappelijke inpassing.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

c. Vigerend bestemmingsplan 2011

Aan de Oude Bijschoterweg is in 2011 een agrarisch bedrijf gesaneerd. Destijds heeft de gemeente medewerking aan de bouw van drie woningen geweigerd, waarna een plan met twee woningen is gerealiseerd. Voor de indiener was het feit dat meer woningen onwaarschijnlijk leek, doorslaggevend om tot koop over te gaan. Bij nader vragen bij de gemeente is destijds -volgens indiener- gezegd dat het bestemmingsplan beschermt tegen de komst van meer woningen.

Gemeentelijke reactie

Er is in dit geval een verzoek gedaan die is beoordeeld. Daaruit is er naar voren gekomen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat door het plan een ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door de sloop van (voormalig) agrarische bebouwing en het vervallen van milieurechten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

d. Sloopmeters:

Indiener stelt de meerwaarde van de sloopmeterregeling te zien, maar twijfels te hebben bij de toepassing ervan in dit geval. Indiener stelt dat het niet de bedoeling kan zijn dat vanuit het buitengebied sloopmeters worden opgekocht om vervolgens ontwikkelingen mogelijk te maken die anderen in hun gebruiksgenot schaden.

Gemeentelijke reactie

De sloopmeterregeling als onderdeel van het Functieveranderingsbeleid is bedoeld als tegenprestatie tegen het vestigen van functies die eigenlijk niet in het buitengebied thuishoren. Voor de bouw van de woningen in voorliggend plan wordt op basis van het Functieveranderingsbeleid de inzet van sloopmeters vereist. Het effect van het te realiseren plan is geen onderdeel van de vraag of er sloopmeters nodig zijn, dit is onderdeel van de bredere ruimtelijke afweging.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

e. Anti-dubbeltelregeling:

Indiener stelt dat de anti-dubbeltelregeling, opgenomen in artikel 30 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012", het plan zou moeten verhinderen aangezien de grond al betrokken is geweest bij de sanering van het voormalige agrarische bedrijf en de bouw van de twee bestaande woningen. Indiener stelt de vraag waarom de gemeente de anti-dubbeltelregeling hier niet van toepassing acht.

Gemeentelijke reactie:

De anti-dubbeltelregeling is een verplicht onderdeel in bestemmingsplan dat vooral bedoeld is voor bouwplannen die met een omgevingsvergunning tot stand komen en is in die zin onderdeel van het toetsingskader dat wordt gevormd door het bestemmingsplan. Deze regeling is niet van toepassing als het gaat om procedures waarbij een nieuw toetsingskader tot stand komt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

f. Ruimtelijke knelpunten:

Indiener stelt geen ruimtelijke knelpunten te zien die de aanleiding voor de partiële herziening vormen.

De indiener vraagt aan te geven waar de noodzaak voor de partiële herziening aan te geven.

Gemeentelijke reactie:

Het plan betreft het bouwen van woningen op locaties waar het bestemmingsplan deze niet toestaat. In de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Hiervoor is echter een agrarisch bouwvlak vereist. Op het gedeelte van het plangebied aan de Verbindingsweg is geen bouwvlak aanwezig waardoor het een herziening van het bestemmingsplan nodig is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

g. Rol gemeente bij communicatie:

De indiener stelt dat er vrijwel geen communicatie met de omwonenden is geweest. De gemeente had volgens de indiener moeten nagaan of de voormalige eigenaar de omwonenden had geïnformeerd over zijn plannen en de indiener is van mening dat de gemeente de omwonenden had moeten informeren over het voornemen in principe mee te werken aan het plan. De indiener stelt dat het de ontwikkelaar makkelijk is gemaakt en dat de gemeente zich niet transparant heeft opgesteld.

Gemeentelijke reactie:

Wij hebben ervoor gekozen om bij principeverzoeken niet zelf richting omwonenden over de plannen te communiceren. Die keuze is tweeledig. Ten eerste is op het moment van de principetoezegging nog helemaal niet zeker dat er ook een bestemmingsplanwijziging of -herziening gaat volgen. Omwonenden informeren over een bestemmingsplanwijziging of -herziening die wellicht nooit plaats gaat vinden, vinden wij contraproductief. Ten tweede vinden wij dat het informeren van omwonenden bij particuliere initiatieven bij de initiatiefnemer ligt. De initiatiefnemer heeft immers het meeste baat bij het tijdig informeren van omwonenden om hen zo te betrekken bij de planontwikkeling.

Daarnaast zijn wij gehouden aan wettelijke eisen over de publicatie van genomen besluiten en de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

h. Precedentwerking:

De indiener maakt zich zorgen over precedentwerking dat toch gevolg kan hebben dat de sfeer aan de Oude Bijschoterweg aangetast wordt. Dit vindt de indiener van belang vanwege de uitspraken in het verleden over de invulling van dit gebied.

Gemeentelijke reactie:

In 2011 is de Structuurvisie Kernen Barneveld 2022 vastgesteld. Daarin is al onder andere aangegeven dat het betrokken gebied een zoeklocatie voor woningen is. Er is in die zin een beleidsmatige grond om de betrokken locatie als een geschikte locatie voor woningbouw. Het verzoek voldoet daarnaast ook aan het Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016 en de daarbij horende Gebiedsvisie functieveranderingswoningen.

Wij toetsen nieuwe particuliere verzoeken op basis van de inhoud. Die verzoeken worden dan ook langs de lat gelegd waar alle verzoeken langs worden gelegd, namelijk in openbaar vastgelegd beleid en ruimtelijke uitgangspunten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de verantwoordelijkheid die de wij hebben: de zorg voor een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

i. Conclusie:

De indiener vraagt om een inhoudelijke reactie waarin ingegaan wordt in de ruimtelijke knelpunten en de reden waarom medewerking wordt verleend. Daarnaast vraagt de indiener hoe de gemeente rekening denkt te gaan houden met de belangen van inwoners en wordt de gemeente verzocht in gesprek te gaan met de initiatiefnemer over compensatie in het geval van planschade.

Gemeentelijke reactie:

Het ingediende verzoek is breed beoordeeld op basis van ruimtelijke uitgangspunten en daarbij is geconstateerd dat tegen het plan geen bezwaren bestonden.

Bij verzoeken over het wijzigen of herzien van bestemmingsplannen kunnen verschillende overeenkomsten worden gesloten, zoals over planschade. Ook in dit geval is een dergelijke overeenkomst gesloten.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.