

Onderwerp: **Bestemmingsplan Tolnegenweg I, partiële herziening Buitengebied 2012 (in Voorthuizen).**

Samenvatting raadsvoorstel: het plan voorziet in functieverandering naar wonen op het perceel Tolnegenweg 69 in Voorthuizen. De agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Er wordt een woongebouw met twee wooneenheden gerealiseerd en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. het bestemmingsplan Tolnegenweg I, partiële herziening Buitengebied 2012 met planidentificatie NL.IMRO.0203.1596-0002 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 Tolnegenweg I, partiële herziening Buitengebied 2012 geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Op het perceel Tolnegenweg 69 in Voorthuizen is een intensieve veehouderij bestemd. Er is in 2013 een overeenkomst tot stand is gekomen tussen de gemeente Barneveld én de eigenaar van dit perceel. In de overeenkomst zijn een aantal zaken met elkaar overeengekomen, waaronder de intrekking van de milieuvergunning op dit perceel. Dit om daarmee ammoniakrechten in te kunnen zetten ten behoeve van de ontwikkeling van Harselaar-Zuid. Er is naast een financiële vergoeding ook een planologische compensatie geboden. Zo is in dat kader overeengekomen om de bestemming op dit perceel te wijzigen naar een woonbestemming, één extra vrijstaande woning planologisch te regelen én de mogelijkheid om een naastliggend perceel grond van 3,8 ha te wijzigen naar verblijfsrecreatie.

Gebleken is dat het wijzigen van een perceel grond naar verblijfsrecreatie niet meer tot de mogelijkheid behoort omdat er geen belangstelling is vanuit de omliggende recreatiebedrijven. Daarom is onderzocht of er mogelijkheden zijn om een andere invulling aan het perceel te geven: de verblijfsrecreatie omzetten naar een extra woning. Dit betekent dan voor het totale perceel: het realiseren van een nieuw woongebouw (met twee woningen) met elk een bijgebouw, naast de (voormalige) bedrijfswoning. De initiatiefnemer wil de extra woning die in 2013 is afgesproken dus omzetten naar een woongebouw met twee woningen. De initiatiefnemer wil daarmee een andere deal dan in 2013 en een dubbel woongebouw de voorkeur geven boven de recreatiebestemming van 3,8 ha. Daartegen bestaan geen overwegende ruimtelijke bezwaren, mede ook gelet op de voorgestelde opzet van het erf (die is compact, de ruimtelijke uitstraling blijft beperkt).

Het laten vervallen van het perceel verblijfsrecreatie en het aanleggen van landschappelijke inpassing is een goede tegenprestatie voor de extra woning (in het woongebouw). Een deel van de sloopeis conform het functieveranderingsbeleid (2016) wordt hiermee vervangen door andere compensatie (het niet realiseren van een afgesproken recreatiebestemming). Daarnaast worden slooimeters ingezet van de locatie zelf. Ook vindt landschappelijke inpassing plaats.

Bestemmingsplan

Het plangebied Tolnegenweg 69 is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2012" (en zoals nadien door het college gewijzigd en in werking getreden, door de raad herzien en in werking getreden en zoals gewijzigd door een intrekkingsbesluit van de raad).

In dit kader is het bestemmingsplan "Tolnegenweg I, partiële herziening Buitengebied 2012" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 december 2020 tot en met 28 januari 2021. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is vastgesteld op 28 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de realisatie van een woongebouw met elk een bijgebouw van 80 m² planologisch mogelijk te maken. De bestaande bedrijfswoning zal een burgerwoning met een bijgebouw van 150 m² worden. Ook leidt de sloop van 947 m² voormalige agrarische bebouwing tot ontstening in het buitengebied.

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 woningen (woongebouw) 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.

In dit geval is in 2013 een overeenkomst gesloten. Dit kan aangemerkt worden als een anterieure overeenkomst. Doordat daarmee 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.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Uitvoering geven aan de gesloten overeenkomst (2013)

Bij het sluiten van de overeenkomst in 2013 is naast een financiële vergoeding ook een planologische compensatie geboden. Indien de planologische compensatie (zoals die nu is opgenomen in het vast te stellen plan: verblijfsrecreatie omzetten naar de realisatie van een extra woning) niet mogelijk is, zal er voor de niet gerealiseerde planologische compensatie een bedrag van € 50.000,-- betaald moeten worden.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage.

Belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, 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.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met burens. Zie paragraaf 8.1 van de toelichting van 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.

Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

Evaluatie/controle:

N.v.t.

7. Risico's

De verzoeker heeft het perceel in eigendom, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht. De leges en kosten inzake planschadeclaims komen ten laste van het project Harselaar-Zuid.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J.J. Luteijn

Bijlagen:

- Bestemmingsplan Tolnegenweg I, partiële herziening Buitengebied 2012