

Onderwerp: **Bestemmingsplan Hunnenweg VII (in Voorthuizen).**

Samenvatting raadsvoorstel: Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een zelfvoorzienende woning aan de bosrand en de omvorming van agrarische gronden naar natuur aan de Hunnenweg 65 (en omgeving) te Voorthuizen. Daarnaast wordt ook de realisatie van een tweede kleine natuurwoning planologisch mogelijk gemaakt (waarvoor op termijn de bestaande woning aan de Hunnenweg 65 wordt gesloopt). Er zijn daar al opstallen gesloopt. Verder wordt de recreatiewoning aan de Hunnenweg 45 gesloopt (waarbij dat gebied ook wordt omgevormd naar natuur). Een lange asfaltweg zal worden verwijderd. Ook maakt een terrein ten zuidwesten van de Hunnenweg 65 onderdeel uit van het plangebied en daar wordt de natuur verbeterd. Totaal betreft het plangebied een oppervlakte van 46,7 ha.

Aan de raad,

1. Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 2);
3. het bestemmingsplan Hunnenweg VII met planidentificatie NL.IMRO.0203.1562-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
4. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
5. voor het bestemmingsplan Hunnenweg VII geen exploitatieplan vast te stellen;
6. een verzoek in te dienen bij gedeputeerde staten om de vaststelling eerder bekend te mogen maken.

1. Inleiding

In 2015 is door initiatiefnemer een verzoek ingediend om een natuurwoning te realiseren, het op den duur vervangen van de bestaande woning Hunnenweg 65 voor een natuurwoning en het omvormen van aanwezige landbouwgrond (3,6 ha) naar natuur op het perceel Hunnenweg 65 in Voorthuizen. De aanwezige landbouwgrond is niet meer bedrijfsmatig in gebruik en deze grond is sinds december 2019 al Gelders Natuurnetwerk (GNN) geworden. De locatie betreft een gedeelte van voormalig landgoed 'De Pauwenhof'.

De insteek is om de natuurwoning die aan de bosrand wordt gesitueerd geheel zelfvoorzienend (geen aansluiting op gas, zonnepanelen, waterzuivering middels helofytenfilter bv.) te laten zijn. In de toekomst is het idee om ook de bestaande woning aan de Hunnenweg 65 te slopen en te vervangen door een tweede natuurwoning (een kleine woning). Er is voor die andere nieuw te realiseren woning nu nog geen bouwplan. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de sloop van die bestaande woning te bewerkstelligen én ook is er een verklaring met waarborgsom aanwezig om deze sloop zeker te stellen. Ook Hunnenweg 45 maakt onderdeel uit van het plangebied. De recreatiewoning wordt gesloopt en dat gebied wordt ook omgevormd naar natuur. Totaal betreft het plangebied een oppervlakte van 46,7 ha.

Er is sprake van maatwerk. Het realiseren van de natuurwoning binnen de bestemming 'Natuur' valt te motiveren vanwege de tegenprestatie die geleverd wordt binnen het plangebied. Er ontstaat met het plan een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de verdere motivering en toelichting op het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Over het plan is op ambtelijk niveau diverse keren overleg gevoerd met de provincie. Om het plan te kunnen realiseren is een herbegrenzing van Gelders Natuurnetwerk (GNN)/Groene Ontwikkelingszone (GO) noodzakelijk. Op 17 december 2019 hebben Gedeputeerde Staten al een besluit over de herbegrenzing GNN en GO genomen.

Bestemmingsplan

Het plangebied is grotendeels 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 intrekkingbesluit van de raad). Die gronden hebben de bestemmingen 'Agrarisch', 'Horeca', 'Natuur' en 'Wonen'. Ook geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Realisatie van een natuurwoning is binnen de bestemming 'Natuur' alleen mogelijk met een bestemmingsplanherziening. Ook het omvormen van agrarische gronden naar de bestemming 'Natuur' is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Voor de locatie Hunnenweg 45 geldt het bestemmingsplan "Oud Vellerseweg/Hunnenweg". Die locatie heeft de bestemmingen 'Recreatie - recreatiewoning' en 'Natuur'. Daarnaast geldt ook hier de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 1'. Voor de locatie Hunnenweg 45 gelden verder de "Parapluherziening functieveranderingsbesluit 2016 en woninginhoud" en de "Parapluherziening Parkeernormen". Voor de omzetting van de bestemming 'Recreatie - recreatiewoning' naar de bestemming 'Natuur' is eveneens een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Op 29 januari 2016 heeft het college in de voorbereidende fase van het project besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling in dit geval van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:

1. het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt; en
2. de omgevingsvergunning voor het bouwen van de zelfvoorzienende natuurwoning aan de bosrand en de activiteit 'het uitvoeren een werk of werkzaamheden' (ten behoeve van het bewerken van de grond ter plaatse van die natuurwoning en het omvormen van weiland naar heide en kruidenrijk grasland);

Conform dit besluit is de voorbereidingsprocedure van deze besluiten gevoerd en inmiddels afgerond. Nu leggen we het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor. Wat betreft het tweede besluit is het college het bevoegde bestuursorgaan.

In dit kader is het bestemmingsplan "Hunnenweg VII" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 27 november 2020 tot en met 7 januari 2021. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijze van GS van de provincie is gericht op de ligging in GNN van één van de natuurwoningen in relatie tot de actualisatie van de provinciale verordening (voorzien in maart 2021). De andere zienswijze ziet op diverse aspecten, waaronder geluidsoverlast/houtzagerij, kleinschalige bedrijven, bijgebouwen, erfafscheidingen, het aantal woningen, over een toegangsweg en de aanlegvergunning.

Er heeft tussen de indiener van de laatste zienswijze én de initiatiefnemer een aantal keren overleg plaatsgevonden over de punten in de zienswijze. De indiener van de zienswijze trekt de zienswijze niet in omdat ze wil dat de punten goed worden vastgelegd.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is vastgesteld op 28 mei 2013. Het bestemmingsplan "Oud Vellerseweg/Hunnenweg" is vastgesteld op 9 juli 2014. U bent bevoegd om de vigerende bestemmingsplannen al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de realisatie van een natuurwoning aan de bosrand met zicht op de heide. Er is (en wordt) bebouwing gesloopt. Er vindt verder natuurontwikkeling plaats: agrarische gronden worden omgevormd tot natuur. Er heeft een herbegrenzing van het GNN plaatsgevonden, waarbij er winst optreedt voor GNN.

4a. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen staan in de bijgevoegde Nota Zienswijzen (bijlage 1).

2.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan

Eén van de ingediende zienswijze geeft aanleiding om enkele wijzigingen aan te brengen. Daarnaast worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op de het schrappen van de mogelijkheid om kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toe te staan, de begrenzing van het plangebied en enkele wijzigingen in de toelichting. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

3.1 Er is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen

De wijzigingen, zoals genoemd onder 2.1, ten opzichte van het ontwerpplan zijn opgesomd in de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

3.2 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.

4.1 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 volledige verbeelding daarvan op papier vaststellen.

5.1 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 een woning 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.

6.1 Dit draagt bij aan een snellere procedure

Doordat wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, mag de publicatie pas plaatsvinden zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan. Door een verzoek te doen wordt het proces versneld.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Alleen als de provinciale omgevingsverordening wordt vastgesteld

Het bestemmingsplan moet pas worden vastgesteld nadat Provinciale Staten (PS) heeft besloten de benodigde herbegrenzing van het GNN toe te kennen. Zie hiervoor de beantwoording in de 'Nota zienswijzen Hunnenweg VII'. Indien blijkt dat in maart 2021 deze herbegrenzing door PS niet wordt vastgesteld, dan moet dit bestemmingsplan doorgeschoven worden naar een volgende raadsvergadering.

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.

Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren brachten, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen indien die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht. Wat betreft de wijzigingen die de raad bij de vaststelling heeft aangebracht, kan een belanghebbende beroep instellen ongeacht of hij eerder een zienswijze naar voren bracht.

Ook kan tijdens deze periode een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. Anders treedt het besluit in werking één dag na afloop van de beroepstermijn.

Voor de mogelijkheid van beroep worden de gecoördineerde besluiten, het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit van het college over de omgevingsvergunning, aangemerkt als één besluit.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met burens en andere belanghebbenden. De natuurwoning aan de bosrand ligt op zeer ruime afstand van percelen van burens en is onzichtbaar vanaf de openbare weg en voor burens. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de burens het plan heel mooi en bijzonder vinden. Er is wel door één omwonenden een zienswijze ingediend. Over de zienswijze heeft de initiatiefnemer een aantal keren contact gehad met de indiener van de zienswijze. Dat heeft er niet toe geleid dat de zienswijze is ingetrokken.

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie).

Communicatie:

De gecoördineerde besluiten worden binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

Indieners van een zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit. 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 kosten van de planherziening en de daarmee samenhangende kosten (zoals planschade) komen voor rekening van de aanvrager.

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

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan Hunnenweg VII
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan Hunnenweg VII