gemeente
Barneveld

Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Lange Zuiderweg IX, partiële herziening Buitengebied 2012"

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan "**Lange Zuiderweg IX, partiële herziening Buitengebied 2012**" (nr. 1543) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in het omzetten van de bestemming 'Recreatie' naar de bestemmingen 'Wonen', 'Natuur' en 'Groen' ten behoeve van de realisatie van één woning in een voormalig recreatiegebouw en deels natuur op het perceel Lange Zuiderweg 21a in Voorthuizen.

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 2 september tot en met 13 oktober 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.	Anonieme zienswijze	Datum ontvangst: 12-10-2022 Datum dagtekening: 12-10-2022 Registratienummer: 1200807

a. Zienswijze

Indiener van de zienswijze is verbaasd dat een restaurant – inmiddels gesloten, maar wordt verhuurd aan buitenlandse gasten – een aanvraag wil doen om het bestemmingsplan om te zetten naar wonen. Op de site ruimtelijkeplannen.nl is aangegeven: "In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen die uitvoering van voorliggend plan mogelijk maken, bijvoorbeeld door wijziging of afwijken met een omgevingsvergunning. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk". Deze mogelijke herziening is zeer discutabel.

Gemeentelijke reactie

Naar wij aannemen doelt de indiener van de zienwijze op de tekst die is opgenomen binnen paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er is daarmee aangegeven dat in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" geen binnenplanse wijzigingsmogelijkheid (ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro)) of binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen die al voorsorteert op het mogelijk maken van het onderhavige plan. De bevoegdheid tot het wijzigen en afwijken van het bestemmingsplan ligt bij het college van burgemeester en wethouders; de procedure daarvoor is eenvoudiger en korter. De raad heeft immers daarvoor al een kader vastgesteld in het geldende bestemmingsplan. Echter zijn er dus geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om onderhavig plan op deze wijze mogelijk te maken. Dit wil niet zeggen dat onderhavig plan niet tot de mogelijkheden behoort. Om een ruimtelijk aanvaardbaar plan mogelijk te maken is daarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De voorbereiding van een bestemmingsplanherziening ligt bij het college van burgemeester en wethouders en de vaststelling van een dergelijk bestemmingsplan (met procedure ex artikel 3.1 van de Wro) ligt bij de gemeenteraad. Door middel van een bestemmingsplanherziening is het mogelijk onder bepaalde en ook in het plan gestelde voorwaarden de bestemming te herzien en de gewenste woning mogelijk te maken.

Overigens mag er op onderhavige locatie volgens het geldende bestemmingsplan geen zelfstandig, volwaardig restaurant aanwezig zijn. Het plangebied heeft namelijk de bestemming ‘Recreatie’ met functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - midgetgolf’ heeft. Deze gronden zijn bestemd voor midgetgolf. Binnen deze hoofdfunctie midgetgolf zijn *ondergeschikt onzelfstandige* horecavoorzieningen toegestaan. De laatste jaren begon de horecavoorziening c.q. het restaurant - in eerste instantie opgestart als ondergeschikte functie ten dienste aan de midgetgolf - qua gebruik binnen de recreatieve bestemming steeds meer de overhand te krijgen ten opzichte van de midgetgolf. Het was dan ook discutabel of de ondergeschiktheid van het horecadeel ten opzichte van de hoofdactiviteit midgetgolf nog kon worden aangetoond. De horecavoorziening stond ook op gespannen voet met de omgeving en bracht de nodige overlast met zich mee. Dit is ook mede de aanleiding geweest voor initiatiefnemer om te zoeken naar een passende functie voor de locatie. Dit met als uitgangspunt het hergebruiken van het bestaande op de locatie aanwezige bedrijfspand dat nog in goede staat verkeert. Verschillende plannen zijn in het voortraject de revue gepasseerd, waaronder ook het plan voor het omzetten van de midgetgolf en het bedrijfspand naar een volwaardige horecabestemming c.q. restaurant. Echter kwam uit de beoordeling naar voren dat dit plan vanuit ruimtelijk oogpunt (met name vanwege milieuzonering) niet haalbaar was.

Zoals ook in de toelichting behorende bij het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven, is er bij het nu te ontwikkelen plan – het geheel van ontwikkelingen en maatregelen beschouwend – duidelijk sprake van een ruimtelijke meerwaarde. Met name het inleveren van bebouwingsmogelijkheden en het omzetten van een groot deel van de bestemming ‘Recreatie’ naar de bestemming ‘Natuur’ levert deze meerwaarde. Momenteel is binnen de bestemming 'Recreatie' nog ruimte voor uitbreiding. Er is in totaal maximaal 2.493 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk. Met onderhavige bestemmingsplanherziening wordt een 2.200 m^2 aan resterende bebouwingsmogelijkheden ingeleverd. Dit verder in combinatie met het wegbestemmen van een recreatieve bestemming op korte afstand van bestaande woon- en bedrijfsbebouwing. Aan de wegzijde van het perceel zullen ook 14 parkeerplaatsen verdwijnen. Kleinere gebouwtjes op het terrein, gelegen in het noordoosten van het plangebied, zullen ook verwijderd worden. De midgetgolfbanen zijn inmiddels verwijderd.

Zoals indiener van de zienswijze ook aangeeft, is inmiddels de horecavoorziening voorziening gesloten. Ook de midgetgolf is gesloten. Naar wij aannemen bedoelt de initiatiefnemer aan te geven dat het pand wordt verhuurd aan buitenlandse gasten voor het bewonen van het voormalige bedrijfspand. Vooruitlopend op het doorlopen van de procedure voor onderhavig bestemmingsplan is er op basis van een aanvraag omgevingsvergunning (ingediend op 24 september 2021) een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk bewonen van het voormalige recreatieve bedrijfsgebouw voor een periode van 2 jaar. De vergunning is geldig tot 1 januari 2024. Het bewonen van het pand is op basis hiervan tijdelijk toegestaan. Er is door de initiatiefnemer aangegeven dat het pand tijdelijk wordt verhuurd aan arbeidsmigranten om daarin te wonen. Zodra het bestemmingsplan in werking treedt kan de initiatiefnemer overgaan tot indienen van de aanvraag omgevingsvergunning om het gebouw om te zetten en te verbouwen naar een permanente woning.

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

b. Zienswijze
De indiener van de zienswijze vraagt of bewoners van al gebouwde recreatiewoningen aan dezelfde weg of een pas gebouwde B&B op het perceel van de indiener van de zienswijze dan ook de omzetting van de bestemming ‘Recreatie’ naar ‘Wonen’ kunnen aanvragen/krijgen.

Gemeentelijke reactie
Recreatiewoningen en -objecten (op recreatieterreinen) zijn geplaatst en bestemd voor recreatiedoeleinden. Het gebruik van recreatiewoningen als reguliere woningen en daarmee voor permanente bewoning is niet toegestaan. Bij ruimtelijke initiatieven in het buitengebied, zoals dus ook voor het omzetten van een recreatieobject naar een woning, dient er onder andere te worden getoetst aan het geldende gemeentelijke en provinciale beleid. In beginsel behoort het omvormen van een (enkele) recreatiewoning (op een recreatieterrein) naar een reguliere woning niet tot de mogelijkheden. In het algemeen dient bij initiatieven (in het buitengebied) sprake te zijn van een zodanige (ruimtelijke) kwaliteitswinst als voorwaarde om aan een plan mee te werken. Daarnaast kan een initiatief ook mogelijk worden gemaakt waarbij er sprake is van maatwerk als een dergelijk initiatief een zodanige kwaliteitswinst oplevert dat dit bijdraagt aan de kwaliteiten van het buitengebied.

Naar wij aannemen doelt de indiener van de zienswijze met B&B op een bed- & breakfastvoorziening. Dit betreft een aanvullende functie op een reeds bestaande hoofdfunctie zoals wonen, en behoort ook tot de mogelijkheden in het buitengebied. Ook is een B&B onder bepaalde voorwaarden mogelijk in een bijgebouw. Het omzetten van een bijgebouw met dergelijke functie naar een reguliere woning, behoort in beginsel niet tot de mogelijkheden. Voor de mogelijkheid van het toevoegen van woningen in het buitengebied is in eerste instantie het regionale functieveranderingsbeleid vastgesteld. Daarbij dient onder andere sprake te zijn van sloop van overtollige bebouwing, maar er gelden ook andere voorwaarden/uitgangspunten. Uiteraard moet dit plan ook vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt acceptabel zijn.

Het staat de indiener van de zienswijze vrij om een verzoek in te dienen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met bepaalde (beleids)uitgangspunten die bepalen of een plan (ruimtelijk) haalbaar en acceptabel is. Als een initiatief niet past binnen het bestemmingsplan, kan het soms toch ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Er is dan een wijziging, afwijking of herziening van het bestemmingsplan nodig. Geadviseerd wordt om eerst een afspraak te maken met ons servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving om meer informatie te verkrijgen, voordat er een verzoek om vooronderzoek of principeverzoek wordt ingediend.

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

c. Zienswijze
Met de voorgenomen mogelijke herziening bevindt de Gemeente Barneveld zich op een glijdende schaal. De indiener van de zienswijze ziet met enige regelmaat dit type uitglijders.

Gemeentelijke reactie
De opmerking wordt voor kennisneming aangenomen.

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

d. Zienswijze
Het argument: "Het bedrijf heeft geen toekomstperspectief meer en men wil de bestemming omzetten naar een woonbestemming" vindt de indiener van de zienswijze leuk bedacht. Jaren is er een goedlopend restaurant geweest, nu willen de eigenaren inspelen op de verhitte huizenmarkt, zelf de woning gaan bouwen en deze zelf gaan verkopen. Ondernemen is risico nemen.

Gemeentelijke reactie
Dat het bedrijf wel of geen toekomstperspectief heeft is in beginsel geen voorwaarde om een verzoek om herziening van het bestemmingsplan in te dienen. Het staat een eigenaar van een perceel/object/pand vrij om een verzoek om wijzing/herziening van het bestemmingsplan in te dienen. In eerste instantie is een plan ingediend en beoordeeld voor het vestigen van een volwaardig restaurant. Echter bleek uit de ambtelijke beoordeling dat dit niet haalbaar en wenselijk was. Zie daarvoor verder de gemeentelijke reactie onder a.

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

e. Zienswijze
Indiener van de zienswijze merkt op dat tegen Natura 2000-gebied wordt aangebouwd en wijst op de huidige stikstofproblematiek.

Gemeentelijke reactie
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat, vanwege de afstand tot Natura 2000-gebied en de kleine wijziging, er geen meetbare verhoging van stikstofneerslag op dit gebied zal plaatsvinden. Deze ontwikkeling zal daarmee geen significant negatief effect op de beschermde gebieden.
Vanwege de zienswijze en ook de laatste (landelijke) ontwikkelingen met betrekking stikstof, is een onderzoek stikstof aangeleverd door de initiatiefnemer. Uit de conclusie van dit onderzoek blijkt dat dat op basis van de Aeriusberekening de aangevraagde ontwikkeling in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase en ook zonder intern te salderen voor het bestaande gasverbruik, geen stikstofdepositie veroorzaakt hoger dan 0.00 mol/ha/jr. Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming voor realisatie van het plan is niet nodig. Hiermee wordt onze eerdere stelling in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan nader onderbouwd.

Het onderzoek (met de stikstofberekeningen) is opgenomen als Bijlage 1 bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast is ook paragraaf 5.3.1.1 Gebiedsbescherming aangevuld met de uitkomst van dit onderzoek.

Conclusie
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen/vullen voor wat betreft de toelichting. De planregels en verbeelding blijven echter ongewijzigd.

f. Zienswijze
Indiener van de zienswijze geeft aan een soortelijk verzoek in te dienen om de gebouwde B&B om te zetten naar permanente bewoning als dit wordt goedgekeurd. Er hoeft hiervoor niet meer gebouwd te worden. Er zijn geen obstakels te vinden de B&B om te zetten in permanente bewoning.

Gemeentelijke reactie
Het staat de indiener van de zienswijze vrij om een verzoek in te dienen. Het toevoegen van woningen in het buitengebied is in principe en over het algemeen mogelijk met toepassing van het functieveranderingsbeleid of op basis van maatwerk. Of deze locatie daarvoor in aanmerking komt is verder niet onderzocht en valt ook buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Zie verder ook de gemeentelijke reactie onder b.

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