

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Thorbeckelaan IV, partiële herziening Buitengebied 2012”.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan “Thorbeckelaan IV, partiële herziening Buitengebied 2012” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1425-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
3. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan “Thorbeckelaan IV, partiële herziening Buitengebied 2012” geen exploitatieplan vast te stellen;
5. het beeldkwaliteitsplan ‘Kavelpaspoorten Thorbeckelaan naast nr. 100’ ongewijzigd vast te stellen als beleidsregel.

1. Inleiding

Het perceel Thorbeckelaan 100 in Barneveld heeft op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied 2012” de bestemming “Agrarisch” met een bouwvlak. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Op het perceel stond 681,3 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om de geldende bestemming te wijzigen naar wonen en met toepassing van het functieveranderingsbeleid twee extra woningen op het perceel toe te staan.

De “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” en de nadere invulling daarvan zijn hier van toepassing, aangezien het initiatief in 2015 uitvoerig is besproken in de vooronderzoeksfase en daarmee vóór de vaststelling van het “Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016”. Op grond van dit beleid is bij beëindiging van een agrarisch bedrijf functieverandering naar wonen mogelijk, waarbij voor 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing één woning van 600 m³ met een bijgebouw van 80 m² teruggebouwd mag worden.

Voor de eerste extra woning wordt 601,3 m² al gesloopte voormalige agrarische bebouwing van het betreffende perceel ingezet. Daarnaast is nog 398,7 m² aangekocht van een locatie elders om tot de vereiste 1.000 m² te komen.

De tweede extra woonkavel wil men aanmerken als een locatie waar een functieveranderingswoning mag worden gebouwd die elders in het buitengebied van de gemeente niet zou mogen worden gebouwd. Bij functieverandering in het landbouwontwikkelingsgebied is het beleidsmatig namelijk niet toegestaan om een burgerwoning terug te bouwen bij beëindiging van een agrarisch bedrijf. Daarbij geven wij aan dat die burgerwoning het beste kan worden gerealiseerd in aansluiting op de bebouwde kom. De locatie aan de Thorbeckelaan zou daarvoor in aanmerking komen.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is het bestemmingsplan “Thorbeckelaan IV, partiële herziening Buitengebied 2012” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 8 juni tot en met 19 juli 2018. Er zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn gericht tegen:

1. verlies van uitzicht;
2. waardevermindering van de woning;
3. gevolgen voor de flora en fauna;
4. het ontbreken van relevante ontwikkelingen in het plan (Rehoboth-school, Bloemendal en naastgelegen geitenhouderij);
5. de verkeerssituatie.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld met de conclusies van een tweetal memo's op het gebied van geluid. De betreffende memo's zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd. Het bestemmingsplan zelf (verbeelding en regels) wordt niet gewijzigd.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is vastgesteld op 29 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect

Het plan beoogt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken op basis van het functieveranderingsbeleid.

4. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

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

2.1 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.

3.1 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.

4.1 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 twee woningen 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.

5.1 Voor het plangebied zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig

De dorpsbouwmeester gebruikt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader bij de advisering over bouwplannen als beleidsregel in de zin van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet. De in het plan opgenomen beeldkwaliteitseisen zien op de architectonische vormgeving van de bebouwing.

5. Uitvoering

Planning:

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

Belanghebbenden, die tijdig een zienswijze naar voren brachten en 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.

Communicatie:

De bekendmaking van het besluit geschiedt binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan.

Indieners van een zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit. 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.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

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,
H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

1. Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Thorbeckelaan IV"
2. Bestemmingsplan "Thorbeckelaan IV"
3. Beeldkwaliteitsplan 'Kavelpaspoorten Thorbeckelaan naast nr. 100'