Nota Zienswijzen bestemmingsplan Horselerweg III, partiële herziening Buitengebied 2012

Het college van Barneveld heeft het bestemmingsplan “Horselerweg III, partiële herziening Buitengebied 2012” (nr. 1686) in voorbereiding. Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van een woningsplitsing (nr. 13-13bis) en de wijziging van een landelijk bedrijf (rietdekkersbedrijf) naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij de woning nr. 15 de bedrijfswoning wordt in plaats van nr. 13-13bis.

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen van 18 maart tot en met 28 april 2022. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ingekomen in de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag.

Hieronder staan de samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen.

1.	Van Westreenen Adviseurs Lunterseweg 11 6741 LX LUNTEREN *Namens de eigenaar van het perceel Horselerweg 13bis*	Datum ontvangst: 28-04-2022 Datum dagtekening: 26-04-2022 Registratienummer: 1190507

a. Zienswijze

Indiener reageert op de voorgenomen bestemming op het perceel Horselerweg 15.
Het plan omvatte in de voorfase gehele functieverandering naar wonen. Door het gewijzigde principeverzoek voor het perceel Horselerweg 15 is geen sprake meer van functieverandering, maar wordt een bedrijf extra in het buitengebied mogelijk gemaakt.
Bij functieverandering wordt de gehele bestemming weggehaald en vervangen door een andere bestemming. In dit geval blijft de helft van de bestemming overeind, blijft de meeste oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gewoon gehandhaafd en wordt het recht van de bedrijfswoning verplaatst. Indiener is van mening dat dit planologisch niet mogelijk is en recht tegenover het terughoudende beleid voor het buitengebied staat.

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat het plan in de voorfase voorzag in het weghalen van de geldende bedrijfsbestemming op de drie percelen nr. 13, 13bis en 15, en het toekennen van de bestemming ‘Wonen’ aan de bedrijfswoning (nr. 13-13bis) met de aanduiding ‘woongebouw’.
Echter, nadien is het perceel Horselerweg 15 verkocht en heeft de nieuwe eigenaar een gewijzigd principeverzoek ingediend voor dit perceel. Het gewijzigde verzoek houdt in om het bedrijfsgebouw niet als bijgebouw bij de woning te gebruiken, maar als bedrijfsgebouw. Dit verzoek is beoordeeld, akkoord bevonden en is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen.

Wij zijn het niet met indiener eens dat hiermee sprake is van het mogelijk maken van een extra bedrijf. Het gaat om een bestaand vergund bedrijfsgebouw, alleen zal het worden gebruikt voor een ander type bedrijf. De huidige bedrijfsbestemming met de functieaanduiding ‘rietdekkersbedrijf’ wordt ter plaatse van het bedrijfsgebouw gewijzigd om het gebruik voor een installatiebedrijf mogelijk te maken.
Het installatiebedrijf valt volgens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” in de categorie “aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1.000 m²” en heeft milieucategorie 2, dezelfde milieucategorie als een rietdekkersbedrijf.

In het ‘Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016’ wordt onderscheid gemaakt in gebiedspassende bedrijven, gebiedsgebonden bedrijven en autonome ontwikkelingen. Zowel een rietdekkersbedrijf als een aannemersbedrijf wordt geschaard onder 'gebiedspassende bedrijven'.
Er is vanuit beleidsoogpunt geen bezwaar tegen het omzetten van de huidige bestemming voor een gebiedspassend bedrijf naar een ander gebiedspassend bedrijf. Hiervoor is dan ook geen compensatie in de vorm van sloopmeters nodig. Per saldo blijft het aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied met dit plan gelijk.
Daarnaast is de wisseling van bedrijfswoning ook niet strijdig met het gemeentelijk beleid omdat hiermee bij het bedrijf één bedrijfswoning behouden blijft. De wisseling doet meer recht aan de feitelijke situatie en willigt de ingediende (deel)principeverzoeken in.

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

b. Zienswijze
De eigenaar van het perceel Horselerweg 13bis is deels eigenaar van de bedrijfswoning en nu wordt deze titel zonder zijn toestemming overgedragen naar de eigenaren van Horselerweg 15. Dit terwijl Horselerweg 15 als enige wel reeds een woonbestemming heeft en daarom qua woonsituatie niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan.
Voor het woonrecht aan de Horselerweg 13bis moeten in voorliggend plan sloopmeters worden aangeleverd, terwijl de bedrijfsbestemming inclusief recht op bedrijfswoning ‘gratis’ naar de buren gaat. De eigenaar van Horselerweg 13bis kan zich hier in verenigen.

Bovenstaande geldt ook voor de bedrijfsmeters. Degenen die eigenaar zijn van de bedrijfswoning hebben recht op de meters. Deze exploiteren namelijk planologisch de bedrijfsbestemming en de vergunning voor het bedrijfsgebouw. Dat dit privaatrechtelijk anders is, maakt niet dat daarom publiekrechtelijk de meters zomaar aan een ander gegeven kunnen worden. De bedrijfsmeters gaan in voorliggend plan ‘gratis’ naar Horselerweg 15, zonder toestemming van de eigenaar van Horselerweg 13bis terwijl hij deze juist wil inzetten voor het verkrijgen van een woonbestemming.

Gemeentelijke reactie
De eigenaren van de percelen Horselerweg 13 en 13bis hebben een verzoek ingediend om de huidige bestemming te wijzigen naar “Wonen”, waarmee de titel ‘bedrijfswoning’ vervalt. Om de woningsplitsing te legaliseren is op grond van het huidige beleid een compensatie in de vorm van sloopmeters nodig. Voor het omzetten van een legale woning naar de titel ‘bedrijfswoning’ zijn geen sloopmeters nodig, alleen voor het vergroten van de woninginhoud zijn sloopmeters nodig (indien aan de orde).

Wij kunnen indiener niet volgen in de beredenering dat de eigenaar van de bedrijfswoning recht heeft op de bedrijfsmeters. Het privaatrechtelijke kan niet los worden gezien van het planologische. Binnen het huidige bedrijfsbestemmingsvlak is 266 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. In 2001 is het bedrijfsgebouw van 222 m² vergund bij de bedrijfswoning nr. 13, en deze is later kadastraal afgesplitst en nu in eigendom bij nr. 15. Hiermee zijn de 222 m² vergunde bedrijfsmeters al aan nr. 15 toegekend en kunnen deze niet meer bij de bedrijfswoning nr. 13/13bis gerealiseerd worden. In de opgestelde bestemmingsplanherziening wordt dit dan ook planologisch vastgelegd. De overige 44 m² nog onbenutte bedrijfsmeters (niet gerealiseerd) kunnen op grond van het beleid niet ingezet worden als sloopmeters.

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

c. Zienswijze
Indiener is het niet eens met de insteek van de procedure. Indiener is van mening dat ook de bedrijfsbestemming van het perceel Horselerweg 15 verwijderd moet worden, want anders is er geen sprake van een gehele functiewijziging.

Indiener is van mening dat het onderstaande de juiste volgorde is:
- functiewijziging naar twee woonbestemmingen (nr. 13 en nr. 15)
- één woning splitsen in twee wooneenheden (nr. 13 en 13bis)
- vervolgens eventueel het woonperceel nr. 15 weer terugbestemmen naar bedrijf door aankoop bedrijfsbestemming of inzet sloopmeters van elders.

Indiener verzoekt om de bedrijfsbestemming nu geheel uit het bestemmingsplan te halen en alle gronden te bestemmen tot wonen, of hier een compensatie in de vorm van sloopmeters voor te vragen.

Gemeentelijke reactie
Er is geenszins aanleiding voor het standpunt dat sprake zou moeten zijn van een gehele functieverandering naar de bestemming 'Wonen'. Het staat de eigenaar van Horselerweg 15 vrij om een verzoek in te dienen om de huidige bestemmingen op zijn gronden te herzien naar hoe hij dat wenst. De daadwerkelijke bestemmingsplanherziening is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven. Het is mogelijk om de huidige bestemming te herzien naar verschillende bestemmingen, mits er vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen zijn. Deze ruimtelijke belemmeringen zijn er niet.

Wij zijn ons ervan bewust dat het ingediende verzoek afwijkt van hetgeen in de voorfase is besproken. Maar de huidige eigenaar is zelf niet bij de voorfase betrokken geweest, omdat hij toen nog geen eigenaar was. Zie ook de beantwoording onder 1.a. van deze zienswijzennota. Er is vanuit beleids- en ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen het omzetten van de huidige bestemming voor eenzelfde soort bedrijf (gebiedspassend). Hiervoor is geen compensatie in de vorm van sloopmeters nodig.

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

d. Zienswijze
Met het plan wordt een wijziging van de bestemming 'Bedrijf – Landelijk' naar 'Bedrijf – Niet agrarisch' beoogd. Een heel ander type bedrijf. Landelijke bedrijven hebben ergens een connectie met de agrarische sector, terwijl niet-agrarische bedrijven dat niet hebben. Ruimtelijk lijkt dit indiener geen gewenste ontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt hier geen aandacht aan besteed.

Gemeentelijke reactie
Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat beschreven, wordt in het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 onderscheid gemaakt in gebiedspassende bedrijven, gebiedsgebonden bedrijven en autonome ontwikkelingen. Zowel een rietdekker (ambachtelijk bedrijf) als een aannemersbedrijf wordt geschaard onder 'gebiedspassende bedrijven'. Een gebiedspassend bedrijf betreft een kleinschalig bedrijf die ruimtelijk verantwoord past in het buitengebied.

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

e. Zienswijze
Het plan voorziet tevens in het vergroten van de bedrijfsbestemming ter plaatse van Horselerweg 15 richting het westen. Dit is niet gemotiveerd en wordt ook nog eens gerealiseerd zonder enige compensatie.

Gemeentelijke reactie
Het bedrijfsbestemmingsvlak wordt aan de westzijde van het bestaande bedrijfsgebouw vergroot met zo'n 9 meter. De huidige grens van het bedrijfsbestemmingsvlak ligt op de gevel van het bedrijfsgebouw. Het bedrijfsbestemmingsvlak is aan die zijde vergroot tot aan de Horselerweg. Op deze gronden (tussen de weg en het bedrijfsgebouw) is de bestemming 'Agrarisch' niet meer realistisch, omdat zich daar de in-/uitrit bevindt en parkeerruimte.
Het gebruik van gronden voor buitenopslag is ter plaatse niet toegestaan op de grond van de regels. Gelet op het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 is geen compensatie nodig in de vorm van sloopmeters voor vergroting van het bedrijfsbestemmingsvlak.

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

2.	De eigenaren van de percelen Horselerweg 13 en Horselerweg 15 3774 PE Kootwijkerbroek	Datum ontvangst: Datum dagtekening: Registratienummer:	26-04-2022 25-04-2022 1190508

a. Zienswijze

Dit plan zal een einde kunnen maken aan een lange periode van onzekerheid omtrent de status van de percelen Horselerweg 13 en 15.
Vooraf is op redelijk heldere wijze afgewogen welke hoeveelheid aan sloopmeters noodzakelijk zou zijn voor het inpassen van de zelfstandige wooneenheid (Horselerweg 13bis), de toegevoegde extra wooninhoud en de aanwezige bijgebouwen. In het principebesluit werd nog een hoeveelheid van 681 m² vastgesteld, waarvan 7 m² aangeleverd diende te worden voor de dakkapel die overigens al ruim 40 jaar geleden is geplaatst door de voorgaande bewoners van de woning nummer 13. Reclamant heeft deze 7 m² vorig jaar aangeleverd.
Het verbaast reclamant zeer dat uit de toelichting van de planherziening blijkt dat voor het inpassen van de zelfstandige wooneenheid 13bis niet 674 m² behoeft te worden aangeleverd maar slechts 509 m².
Navraag leert dat het college uit coulance tot deze overweging is gekomen als gevolg van twee redenen:
1. De eigenaar van 13bis heeft aangevoerd dat voorafgaand aan de uitvoering van de uitbreiding aan de achterzijde van de woning contact zou zijn geweest met de gemeente waarop zou zijn gesteld dat deze vergunningsvrij uitvoerbaar zou zijn. Als gevolg van zijn betoog wordt afgezien van de sloopeis van 123 m2 voor deze uitbreiding;
2. Voor één van de aanwezige bijgebouwen is in het verleden een bouwvergunning verleend. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van 42 m², zodat niet 2 x 80 = 160 m² voor het recht op een bijgebouw van 80 m² behoeft te worden gecompenseerd maar 160 - 42 - 118 m².

Alles in overweging genomen kan reclamant voor de tweede argumentatie begrip opbrengen. Maar met de eerste beredenering voor wat betreft de 'vergunningsvrije' uitbreiding van de woning kan reclamant zich geenszins verenigen.

Allereerst kan hierover ten stelligste worden opgemerkt dat het vergunningsvrij realiseren van bouwwerken te allen tijde een verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer zelf en een uitspraak van een ambtenaar aan het loket, als daar al een beroep op is gedaan, heeft daarin geen enkele juridische betekenis. De wet is leidend en slechts wanneer een bestuurder zich daarover heeft uitgesproken kan later een beroep worden gedaan op deze uitspraak.
Deze weerlegging wordt door het college in vele handhavingszaken opgeworpen en is ook hier al vroegtijdig in de procedure aangevoerd als niet steekhoudend. Zo is voorafgaand aan de plaatsing van de veranda bij nummer 13 onvoldoende aandacht besteed aan de ligging ten opzichte van de Horselerweg (= eigen weg). Toen dit werd aangevoerd als verdediging werd dat eenvoudig weggewuifd door te wijzen op de eigen verantwoordelijkheid in dezen.

Wanneer reclamant na inwerkingtreding van de planherziening de veranda op nummer 13 en de carport op nummer 15 alsnog wenst in te passen is door het college al wel in het vooruitzicht gesteld dat hiervoor een behoorlijke hoeveelheid aan sloopmeters dient te worden aangeleverd.
Met inachtneming van de aangepaste sloopeis heeft reclamant weliswaar begrip voor de reductie van 42 m², met de korting van 123 m² voelt reclamant zich zeer tekortgedaan.

Net zo min als achteraf is gebleken dat de veranda op nummer 13 en de carport op nummer 15 niet als vergunningsvrij uitvoerbaar is geweest, kan ook met formele zekerheid worden vastgesteld dat de uitbouw aan de achterzijde van het woondeel van 13bis nimmer zonder vergunning uitgevoerd had mogen worden, onder geen van de wettelijke regimes.
Tenzij de gemeente voor het inpassen van de veranda en carport diezelfde coulance betoont kan reclamant niet instemmen met deze vorm van vrijgevigheid.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van de sloopmetereis voor de extra wooneenheid (met bijgebouw) is er na het principebesluit van juni 2021, en na diverse gesprekken met de eigenaar van het perceel 13bis, een heroverweging gemaakt. Voor wat betreft de 'vergunningsvrije' uitbreiding van de woning heeft de eigenaar consistente verklaringen afgelegd en voldoende aannemelijk gemaakt dat door meerdere ambtenaren is aangegeven dat de uitbouw vergunningsvrij gerealiseerd mocht worden.

Het college hecht waarde aan het zijn van een consistente en betrouwbare overheid waardoor de betreffende uitbouw aan de woning (aan de achterzijde) buiten beschouwing is gelaten bij de sloopmeterberekening.
Voor de betreffende carport en veranda is dat niet het geval. Mede gelet op de beleidsregels rondom sloopmetercompensatie is er geen mogelijkheid om coulance te bieden als het gaat om aan te leveren sloopmeters voor de carport en veranda.

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