Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Mail behandelaar: w.kuik@barneveld.nl
Telefoonnummer: (0342) 495279

Raadsvoorstel nr. 880
Barneveld, 3 september 2020
Portefeuillehouder: A. de Kruijf

Onderwerp: **Bestemmingsplan Tolnegenweg-Wolweg (in Stroe).**

Aan de raad,

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 'Tolnegenweg-Wolweg' met planidentificatie NL.IMRO.0203.1519-0003 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 'Tolnegenweg-Wolweg' geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan "Tolnegenweg-Wolweg", zoals dat is opgenomen in Hoofdstuk 3 uit de toelichting van het bestemmingsplan "Tolnegenweg-Wolweg", vast te stellen als beleidsregel.

1. Inleiding

Aan de Tolnegenweg en Wolweg in Stroe spelen twee ontwikkelingen waarvoor één planologische procedure is opgestart. Ten oosten van de Tolnegenweg is een kleinschalig lokaal bedrijventerrein beoogd, ter plaatse van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Tolnegenweg 6. Dit betreft een gemeentelijk project. De ontwikkeling ziet op het mogelijk maken van de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, met een maximale perceelsoppervlakte per bedrijf van 1.500 m².
Daarnaast heeft het college op 4 februari 2020 besloten om planologische medewerking te verlenen aan een initiatief voor het realiseren van twee vrijstaande woningen aan de Wolweg tussen 57 en 59. Om deze beide – naast elkaar gelegen – ontwikkelingen mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Tolnegenweg-Wolweg" opgesteld.

Voor een gedeelte van de ontwikkeling, betreffende de bouw van twee vrijstaande woningen aan de Wolweg, is de coördinatieregeling van toepassing. Het college heeft in de voorbereidende fase van het project besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:
1) het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt; en
2) het besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder; en
3) de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee woningen.

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 de overige besluiten is het college het bevoegde bestuursorgaan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Tolnegenweg-Wolweg" heeft ter inzage gelegen van 19 juni tot en met 30 juli 2020. Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

2. Door de raad gestelde kaders

Op 26 maart 2013 heeft de raad ingestemd met het Projectplan Inbreidingslocaties gemeente Barneveld. Het projectplan is opgesteld voor een twintigtal kleinschalige, voor ontwikkeling geschikte grondposities in eigendom van de gemeente welke deels vrij zijn van gebruik en deels op korte termijn vrijkomen. De locatie aan de Tolnegenweg 6 in Stroe betreft één van de inbreidingslocaties die is opgenomen in het projectplan. De gemeente heeft deze locatie in het verleden aangekocht om het te herontwikkelen ten behoeve van de vestiging van lokale bedrijven. Er is al enige jaren behoefte aan een lokaal bedrijventerrein in Stroe.

In de 'Structuurvisie Kernen Barneveld 2022' is de locatie aangewezen voor de vestiging van kleinschalige bedrijven in een lichte milieucategorie.

Het vigerende bestemmingsplan "Kootwijkerbroek-Stroe-Kootwijk" is vastgesteld op 27 maart 2012. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor de voorliggende ontwikkelingen.

3. Effect
Het plan beoogt de realisatie van een kleinschalig lokaal bedrijventerrein aan de Tolnegenweg en twee vrijstaande woningen aan de Wolweg.

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

2.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan
De ingediende zienswijzen geven aanleiding om enkele wijzigingen aan te brengen. De wijzigingen zien op enkele wijzigingen/toevoegingen op de verbeelding, het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting in de regels en toevoegingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 2).

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 hoofdgebouwen 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 Voor (een deel van) 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: architectonische vormgeving van de bedrijfsbebouwing parallel aan de snelweg A1.

5. Kanttekeningen
Niet van toepassing.

6. Uitvoering
Planning:
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.

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, kosten, baten en dekking
De kosten van de planherziening en de daarmee samenhangende kosten (zoals planschade) komen voor rekening van de aanvrager voor zover het betreft de realisatie van de twee nieuwe woningen. De kosten van de planherziening en samenhangende kosten komen ten laste van het gemeentelijk project Inbreidingslocaties voor zover het gaat over het lokaal bedrijventerrein. Met de betreffende aanvrager is een grondruilovereenkomst gesloten, waarin ook het verhaal van planschade is meegenomen.

Het plangebied maakt deel uit van het totaal van inbreidingslocaties waarover de gemeenteraad op 26 maart 2013 positief heeft besloten. Binnen het totaal van inbreidingslocaties zijn verdien- en verlieslocaties (commerciële versus maatschappelijke functies) aanwezig. Op het totaal van inbreidingslocaties is destijds een positief exploitatieresultaat bepaald. Dat wil zeggen dat het totaal van kosten met betrekking tot de grondexploitatie wordt gedekt uit de opbrengsten. Voor deze specifieke locatie is sprake van een verlieslocatie, maar deze past binnen de kaderstelling van het raadsbesluit. Het plan is economisch uitvoerbaar.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:
- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan Tolnegenweg-Wolweg
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan Tolnegenweg-Wolweg