

Wijziging  
Verbindingsweg-III

van het bestemmingsplan  
Verbindingsweg

## TOELICHTING

### Inhoud:

Hoofdstuk I Aanleiding en beschrijving

Hoofdstuk II Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk III Gevoerd overleg

## HOOFDSTUK I AANLEIDING EN BESCHRIJVING

Het bestemmingsplan Verbindingsweg heeft tot doel de vestiging van twee bedrijven aan de Verbindingsweg in Voorthuizen mogelijk te maken. Inmiddels is één van de twee bedrijven op de locatie gevestigd. Het tweede bedrijf is zal zich binnen afzienbare tijd op de locatie te vestigen.

Aanvankelijk is door Gedeputeerde Staten van Gelderland (besluit van 16 oktober 2001, nr. RE2001.32993) goedkeuring onthouden aan een deel van de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Verbindingsweg. Later heeft het college van Gedeputeerde Staten, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, deze eerste beslissing heroverwogen en is toen tot het besluit gekomen om alleen goedkeuring te onthouden aan een gedeelte van de bedrijvenlijst, voor zover toepasbaar op het deel van de plankaart waaraan in een eerder stadium geheel goedkeuring was onthouden (besluit 11 maart 2003, nr. 2002.87755).

Door het onthouden van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Gelderland aan een deel van de plankaart was het nodig om de oppervlakte en situering van de bouwpercelen aan te passen en opnieuw vorm te geven. Hierom heeft in de tussenliggende periode tussen het primaire besluit en het heroverwegingsbesluit van Gedeputeerde Staten de gemeente Barneveld het bestemmingsplan "Wijziging Verbindingsweg-II" in procedure gebracht. Het deel van het bestemmingsplan Verbindingsweg waaraan op 16 oktober 2001 goedkeuring is onthouden en waarvoor op dat moment een beroepsprocedure bij de Raad van State in behandeling was, is buiten deze wijziging gelaten.

Nu door Gedeputeerde Staten alsnog, althans in belangrijke mate, goedkeuring is gegeven aan het oorspronkelijke bestemmingsplan Verbindingsweg is een ruimtelijk ongewenste situatie ontstaan. Doordat twee bestemmingsplannen van kracht zijn voor hetzelfde perceel, ontstaat een bouwblok die qua situering en vormgeving ruimtelijk niet gewenst is.

Deze nieuwe Wijziging Verbindingsweg-III van het bestemmingsplan Verbindingsweg ex artikel 11 WRO beoogt deze ongewenste situatie te beëindigen. Op de bij dit plan behorende plankaart is het meest zuidelijk gelegen bebouwingsvlak opnieuw vormgegeven, waardoor een meer acceptabel beeld ontstaat. Het deel van het bouwblok waaraan gedeeltelijk goedkeuring is onthouden voor wat betreft de aldaar toegestane bedrijfscategorieën, is buiten de wijziging gelaten. Ook het noordelijk gelegen bouwblok blijft ongewijzigd.

## HOOFDSTUK II ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De wijziging voorziet slechts in een beperkte verschuiving van bestaande bebouwingsmogelijkheden. Deze worden door de betrokken grondeigenaren zelf gerealiseerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

## HOOFDSTUK III GEVOERD OVERLEG

In het kader van de inspraakprocedure heeft een inspraakplan voor deze wijziging van 21 januari tot en met 27 februari ter inzage gelegen. Door Midden Nederland Makelaars is een inspraakreactie ingediend.

Naar aanleiding van de publicatie en terinzagelegging is een schriftelijke reactie ingediend door:

- Midden Nederland Makelaars, Kampstraat 32, 3770 AB, te Barneveld.

Midden Nederland Makelaars heeft de inspraakreactie namens de volgende personen ingediend:

- 
- 
- 
- 
- 

### Samenvatting inspraakreactie

De inspraakreactie kan als volgt worden samengevat:

1. a. De wijziging van het bestemmingsplan vergroot de bouwmogelijkheden op het perceel;  
b. Er treedt een vergroting op van de oppervlakte waarop bebouwing wordt toegestaan;
2. De wijziging zal een verdere aantasting van het woongenot betekenen;
3. De wijziging zal een waardevermindering van het onroerend goed van de genoemde personen betekenen.

### Beoordeling inspraakreactie

Aan een deel van de plankaart behorende bij het oorspronkelijke bestemmingsplan "Verbindingsweg" is door Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Gelderland goedkeuring onthouden. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is GS hierop teruggekomen en heeft in heroverweging slechts aan een gedeelte van de bedrijvenlijst goedkeuring onthouden. De gehele plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Verbindingsweg" is toen dus alsnog goedgekeurd.

In de periode tussen de onthouding van goedkeuring door GS aan een deel van de plankaart en het heroverwegingsbesluit, is het bestemmingsplan "Wijziging Verbindingsweg-II" in procedure gebracht en goedgekeurd (het gestreepte vlak van bijlage I). Het doel van de "Wijziging Verbindingsweg-II" was het opnieuw vormgeven van de oppervlakte en situering van het bouwperceel voor bedrijfsdoeleinden. Aanleiding voor deze wijziging was de inperking van de bebouwingsmogelijkheden van het zuidelijke bestemmingsvlak met de bestemming 'bedrijven', doordat aan een gedeelte van dit bestemmingsvlak goedkeuring was onthouden. Het deel van het bestemmingsplan "Verbindingsweg" waaraan goedkeuring was onthouden en waarvoor op dat moment een beroepsprocedure bij de Raad van State in behandeling was is buiten de wijziging gehouden (het geblokte vlak van bijlage I).

Echter, na de goedkeuring van de "Wijziging Verbindingsweg II", is door de provincie het heroverwegingsbesluit "Verbindingsweg" genomen. Daar het gedeelte waaraan goedkeuring was onthouden buiten de "Wijziging Verbindingsweg II" is gehouden en dit naderhand toch is goedgekeurd door GS van de provincie Gelderland zijn nu twee bestemmingsplannen geldig op hetzelfde perceel (zowel het gestreepte als het geblokte gedeelte van bijlage I). Ruimtelijk is dit qua situering en vormgeving een ongewenste situatie.

- 1.a. Door het opvullen van de driehoek tussen de twee bestemmingsvlakken ontstaat een bestemmingsvlak uit één stuk. Voor de twee losse vlakken waarop nu bebouwing mogelijk is komt één compact vlak in de plaats. De ruimte van dit compacte vlak kan beter en efficiënter worden benut dan twee losse vlakken. De wijziging vergroot in die zin dus, de bouwmogelijkheden.
1. b. Deze veronderstelling is onjuist. De nu geldende oppervlakte (het gestreepte en geblokte vlak van bijlage I) van het bestemmingsvlak is 2244 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsvlak van de nieuwe wijziging is 2243 m<sup>2</sup> groot. De benuttingsmogelijkheden van het vlak worden niet gewijzigd. Bij de nieuwe wijziging blijft het bebouwingspercentage 85 procent. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte worden bij de nieuwe wijziging ook niet gewijzigd.

2. Het woongenot zal met de nieuwe wijziging niet verder worden aangetast. Onder punt 1.b. is al gemeld dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak bij de nieuwe wijziging één vierkante meter kleiner is dan de nu geldende oppervlakte. Daarnaast blijven het bebouwingspercentage en de maximaal toegestane goot- en nokhoogte gelijk. Doordat de driehoek tussen de nu geldende bestemmingsvlakken wordt opgevuld en het bestemmingsvlak niet wordt vergroot, zal de nieuwe wijziging juist een inperking betekenen van de aantasting van het woongenot. De afstand tussen het noordelijke en het zuidelijke vlak met de bestemming 'bedrijven' wordt groter. Overige maten blijven gelijk.
3. Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwe wijziging een ruimtelijke verbetering is van de bestemde situatie. Het is dan ook niet aannemelijk dat deze nieuwe wijziging zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed van omwonenden. Bij de beoordeling van verzoeken om planschade wordt de oude met de nieuwe planologische situatie vergeleken. Of er gebruik gemaakt gaat worden van een wijzigingsbevoegdheid uit een moederplan is echter in beginsel onzeker. Hierom dienen wijzigingsbevoegdheden bij de planologische vergelijking buiten beschouwing te worden gelaten. Daar er in dit specifieke geval echter al eerder gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan Verbindingsweg, wordt de wijzigingsbevoegdheid al wel meegenomen bij de beoordeling van de ingediende verzoeken om planschade door het SAOZ.

#### Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan Verbindingsweg-III heeft van 3 juni tot en met 16 juni 2005 ter inzage gelegen in het kader van de wijzigingsprocedure.

Naar aanleiding van de publicatie en terinzagelegging is een zienswijze ingediend door:

- De Midden Nederland Makelaars,  
Kampstraat 32, 3770 AB, te Barneveld.

De heer Ridderhof heeft de zienswijze namens de volgende personen ingediend:

- 
- 
- 
- 
- 

#### Samenvatting zienswijze

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. a. De wijziging van het bestemmingsplan vergroot de bouwmogelijkheden op het perceel;  
b. Er treedt een vergroting op van de oppervlakte waarop bebouwing wordt toegestaan;
2. De wijziging zal een verdere aantasting van het woongenot betekenen;

#### Beoordeling zienswijze

Aan een deel van de plankaart behorende bij het oorspronkelijke bestemmingsplan "Verbindingsweg" is door Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Gelderland goedkeuring onthouden. Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is GS hierop teruggekomen en heeft in heroverweging slechts aan een gedeelte van de bedrijvenlijst goedkeuring onthouden. De gehele plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Verbindingsweg" is toen dus alsnog goedgekeurd.

In de periode tussen de onthouding van goedkeuring door GS aan een deel van de plankaart en het heroverwegingsbesluit, is het bestemmingsplan "Wijziging Verbindingsweg-II" in procedure gebracht en goedgekeurd (het blauwe vlak van de bijlage). Het doel van de "Wijziging Verbindingsweg-II" was het opnieuw vormgeven van de oppervlakte en situering van het bouwperceel voor bedrijfsdoeleinden. Aanleiding voor deze wijziging was de inperking van de bebouwingsmogelijkheden van het zuidelijke bestemmingsvlak met de bestemming 'bedrijven', doordat aan een gedeelte van dit bestemmingsvlak goedkeuring was onthouden. Het deel van het bestemmingsplan "Verbindingsweg" waaraan goedkeuring was onthouden en waarvoor op dat moment een beroepsprocedure bij de Raad van State in behandeling was is buiten de wijziging gehouden.

Echter, na de goedkeuring van de "Wijziging Verbindingsweg II", is door de provincie het heroverwegingsbesluit "Verbindingsweg" genomen. Daar het gedeelte waaraan goedkeuring was onthouden

buiten de "Wijziging Verbindingsweg II" is gehouden en dit naderhand toch is goedgekeurd door GS van de provincie Gelderland zijn nu twee bestemmingsplannen geldig op hetzelfde perceel. Ruimtelijk geeft dit qua situering en vormgeving een ongewenste situatie.

- 1.a. Door het opvullen van de driehoek tussen de twee bestemmingsvlakken ontstaat een bestemmingsvlak uit één stuk. Voor de twee losse vlakken waarop nu bebouwing mogelijk is komt één compact vlak in de plaats. De ruimte van dit compacte vlak kan beter en efficiënter worden benut dan twee losse vlakken. De wijziging vergroot in die zin dus, de bouw mogelijkheden.
1. b. Deze veronderstelling is onjuist. De nu geldende oppervlakte van het bestemmingsvlak is 2244 vierkante meter. Het bestemmingsvlak van de nieuwe wijziging is 2243 vierkante meter groot. De benuttingsmogelijkheden van het vlak worden niet gewijzigd. Bij de nieuwe wijziging blijft het bebouwingspercentage 85 procent. De maximaal toegestane goot- en nokhoogte worden bij de nieuwe wijziging ook niet gewijzigd.
2. Het woongenot zal met de nieuwe wijziging niet verder worden aangetast. Onder punt 1.b. is al gemeld dat de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak bij de nieuwe wijziging één vierkante meter kleiner is dan de nu geldende oppervlakte. Daarnaast blijven het bebouwingspercentage en de maximaal toegestane goot- en nokhoogte gelijk. Doordat de driehoek tussen de nu geldende bestemmingsvlakken wordt opgevuld en het bestemmingsvlak niet wordt vergroot, zal de nieuwe wijziging juist een inperking betekenen van de aantasting van het woongenot. De afstand tussen het noordelijke en het zuidelijke vlak met de bestemming 'bedrijven' wordt groter. Overige maten blijven gelijk.