Organisatieonderdeel: Leefomgeving
Mail behandelaar: m.vantveld@barneveld.nl
Telefoonnummer: 06 2148 1595

Raadsvoorstel nr. 3446
Barneveld, 16 april 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Bestemmingsplan ‘Koperweg I’ (in Zwartebroek).**

Samenvatting raadsvoorstel

Voor de percelen Koperweg 4, 5 en 6-8 in Zwartebroek is een verzoek ingediend om de herontwikkeling van een landgoed, de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen, de realisatie van drie woningen en natuurontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Deze leidden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Aan de raad,

1. 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 ‘Koperweg I’ met planidentificatie NL.IMRO.0203. 1783-0002 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 ‘Koperweg I’ geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitsplan ‘Groot Grevengoed’ vast te stellen als beleidsregel.

1. Inleiding

Voor de percelen aan de Koperweg 4, 5 en 6-8 in Zwartebroek is een verzoek ingediend om deze percelen te herontwikkelen. Gevraagd is om:

- het op Koperweg 4 bestemde woongebouw van maximaal 4.000 m^3 en twee wooneenheden om te zetten naar drie vrijstaande woningen;
- de op Koperweg 5 aanwezige woning te vervangen (dit heeft inmiddels met een omgevingsvergunning plaatsgevonden); en
- het op Koperweg 6-8 gevestigde agrarische bedrijf door middel van functieverandering om te zetten naar twee extra woningen naast de voormalige agrarische bedrijfswoning.

Daarnaast wordt de bestaande en bestemde natuur opgewaardeerd en nieuwe natuur aangelegd. Deze nieuwe natuur vormt een onderdeel van de benodigde compensatie en versterking van het gebied. Vanwege deze specifieke situatie is bestemde woninginhoud en oppervlakte aan bijgebouwen binnen het plangebied verplaatst en kunnen vrijkomende sloopmeters alleen binnen het plangebied ingezet worden. Per saldo wordt het aantal woningen vergroot van vier bestemde woningen naar zeven woningen.

Het plangebied ligt grotendeels in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Alleen het perceel Koperweg 4 ligt in het bestemmingsplan 'Grenscorrecties'. De gronden hebben de diverse (dubbel)bestemmingen zoals 'Agrarisch', 'Natuur' en 'Waarde - Archeologie 1' en verschillende aanduidingen zoals 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij'. Een uitgebreide opsomming staat in paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan ‘Koperweg I’

In dit kader is het bestemmingsplan ‘Koperweg I’ opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. Deze zien op de woningbouw en de provinciale verordening.

2. Door de raad gestelde kaders

De bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2012’ en ‘Grenscorrecties’ zijn vastgesteld op respectievelijk 28 mei 2013 en 27 mei 2020. Samen vormen deze plannen nu het in dit geval relevante gedeelte van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege (Omgevingsplan gemeente Barneveld). Doordat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 (inwerkingtreding Omgevingswet) als ontwerp ter inzage is gelegd, bent u bevoegd om de bestemmingsplannen al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect/Meetbare doelstellingen
Het bestemmingsplan ‘Koperweg I’ voorziet in het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van een landgoed, de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen, de realisatie van drie woningen en natuurontwikkeling.

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

2.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan
De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding om enkele wijzigingen aan te brengen. Daarnaast worden ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op de regels, verbeelding en toelichting. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

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 (bijlage 2).

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 voorliggende plan de bouw van 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 er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro, behoeft er op grond van artikel 6.2.1a, onder b Bro in dit geval geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.1 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: architectonische vormgeving van de bebouwing, materiaalgebruik voor de woningen en op erf- en terreinafscheidingen.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen
Niet van toepassing.

5. Alternatieve scenario’s
Niet van toepassing.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie
De voorbereiding van bestemmingsplan 'Koperweg I' is gestart in 2021. Dit is vóór de vaststelling van het participatiebeleid. Vanzelfsprekend is in dit geval het toentertijd nog niet tot stand gekomen beleid dan ook niet toegepast. Er is al wel gehandeld in de geest van het nieuwe beleid. De initiatiefnemer heeft meerdere keren contact gehad met de verschillende omwonenden, waarbij duidelijk is geworden dat zij zorgen hebben over de ontwikkeling en bang zijn voor een achteruitgang van de natuur. Echter, met de vermindering van het aantal nieuwe woningen van 5 naar nu 3 en de aanleg van nieuwe en de opwaardering van bestaande natuur wordt hier juist aan tegemoet gekomen.

b) Communicatie
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.

7. Proces
Vervolg/besluitvormingsproces:
Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:
Zie vervolg/besluitvormingsproces.

Evaluatie/controle:
Niet van toepassing.

8. Financiële gevolgen
De kosten van de planherziening en de daarmee samenhangende kosten (zoals planschade) komen voor rekening van de aanvrager.

9. Risico's
Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:
- Bijlage 1: Nota Zienswijzen bestemmingsplan ‘Koperweg I’
- Bijlage 2: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan ‘Koperweg I’
- Beeldkwaliteitsplan ‘Koperweg I’