Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
Mail behandelaar: j.degoeij@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342 – 495 390

Raadsvoorstel nr.2004
Barneveld, 25 februari 2022
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: **Voorbereidingsbesluit Bloemendal IIA - Peutweg (in Barneveld).**

Samenvatting raadsvoorstel

Het is de bedoeling om met het voorbereidingsbesluit te voorkomen dat een eventuele uitbreiding van het agrarische bedrijf aan Peutweg 1 in Barneveld de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe woonwijk “Bloemendal” zal belemmeren.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied “Bloemendal IIA” en de percelen Peutweg in Barneveld, kadastraal bekend gemeente Barneveld, sectie H, nummers 305, 310, 311, 314, 316, 317 (alle gedeeltelijk), zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0203.9007-0001 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) met datum 2021-01-28;
2. te bepalen dat het verboden is het gebruik van de gronden zodanig te wijzigen dat het gebied, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de daaraan in het nieuwe bestemmingsplan toe te kennen bestemming(en);
3. te bepalen dat het college bij omgevingsvergunning kan afwijken van het hiervoor genoemde gebruikswijzigingsverbod als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
4. te bepalen dat het onder 1. bedoelde voorbereidingsbesluit in werking treedt op 9 maart 2022 (datum van bekendmaking);
5. kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd en die geheimhouding te bekrachtigen tot het moment van bekendmaking.

1. Inleiding

In maart 2017 heeft de raad ingestemd met de uitwerking van het Masterplan Barneveld-Noord. In het masterplan is de gefaseerde ontwikkeling van een nieuwe woonwijk aan de noordzijde van de kern Barneveld voorzien. De wijk heeft de naam “Bloemendal” en er komen in totaal ongeveer 1.500 woningen.

Op 27 mei 2020 heeft de raad het bestemmingsplan “Bloemendal I” vastgesteld ten behoeve van het eerste deelgebied met ongeveer 406 woningen.

Het college heeft nu een nieuw bestemmingsplan “Bloemendal IIA” in voorbereiding met het oog op het tweede deelgebied van de woonwijk. Bij de voorbereiding is geconstateerd dat een eventuele uitbreiding van het agrarische bedrijf c.q. melkgeitenbedrijf aan de Peutweg 1-3 in Barneveld vanwege de daarmee gepaard gaande toename van geurbelasting in de omgeving de voorgenomen verdere ontwikkeling van de nieuwe woonwijk zou belemmeren.

Om die reden is het wenselijk om de eventuele bebouwing en ingebruikname van het momenteel braakliggende, zuidelijke gedeelte van het agrarische bouwvlak te voorkomen. Dit kan met een voorbereidingsbesluit. Dit is een verklaring van de raad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid.

Het voorbereidingsbesluit geeft bescherming; met het besluit worden ongewenste bouw- en aanlegactiviteiten geweerd die nog op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn. Het voorbereidingsbesluit doet een aanhoudingsplicht ontstaan voor aanvragen om omgevingsvergunningen. Voorwaarde is dan wel, dat vóór het aflopen van het voorbereidingsbesluit (met een geldigheid van één jaar) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Wanneer dit niet gebeurt, zullen ingekomen aanvragen worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

NIET OPENBAAR

De wettelijke werkingsduur van het voorbereidingsbesluit d.d. 18 maart 2021 van één jaar zal binnenkort aflopen, terwijl het nog niet mogelijk is om een gedegen ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, omdat enkele voorbereidingen meer tijd in beslag nemen dan verwacht (met name de voorgenomen verplaatsing van een metaalbedrijf uit het plangebied). Om die reden is het noodzakelijk om het voorbereidingsbesluit te herhalen. Er zijn nog geen relevante aanvragen om omgevingsvergunning ontvangen.

Vertegenwoordigers van gemeente Barneveld zijn in overleg met de betrokken eigenaren van de percelen om te komen tot een passende compensatie van de te wijzigen bouw- en gebruiksmogelijkheden. In het bestemmingsplan dat in voorbereiding is, zal het agrarische bouwvlak worden beperkt tot de bestaande bebouwing. De verkleining van het agrarische bouwvlak zal zijn beslag krijgen in het bestemmingsplan “Bloemendal IIA”. Op de braakliggende gronden kunnen dan geen nieuwe stallen meer worden opgericht.

2. Door de raad gestelde kaders

Het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2012” is vastgesteld op 28 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien met het oog op de voorgenomen ontwikkeling van de woonwijk “Bloemendal”.

3. Effect/Meetbare doelstellingen

Door het voorbereidingsbesluit ontstaat er in het gebied op de bijbehorende kaart een aanhoudingsplicht voor aanvragen om omgevingsvergunning (artikel 3.3 Wabo) die worden ingediend vanaf 9 maart 2022 welke in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan “Buitengebied 2012”.

4a. Argumenten

1.1 Hiermee worden ongewenste bouw- en gebruiksactiviteiten geweerd

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit (en het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor deze locatie) worden ongewenste bouwplannen voorkomen. Een eventuele uitbreiding van het melkgeitenbedrijf aan de Peutweg 1-3 in Barneveld zou vanwege de daarmee gepaard gaande toename van de geurbelasting in de omgeving de voorgenomen verdere ontwikkeling van de woonwijk “Bloemendal” belemmeren. De bestaande situatie van het agrarische bedrijf wordt als het ware ‘bevroren’. Zonder voorbereidingsbesluit mag een aanvraag om omgevingsvergunning niet worden aangehouden, maar moet dan worden getoetst aan het nu nog geldende bestemmingsplan en verleend als het bewuste bouwplan daarmee niet in strijd is.

2.1 Ongewenste ontwikkelingen die zouden kunnen plaatsvinden zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, dienen te worden voorkomen

Het gebruikswijzigingsverbod is nodig, omdat voor het omzetten van een gebruiksfunctie niet altijd een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Om ongewenste ontwikkelingen die zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kunnen plaatsvinden te voorkomen, voorziet de wet in de mogelijkheid om aan het voorbereidingsbesluit een gebruikswijzigingsverbod te koppelen. Dat is in dit geval wenselijk, omdat voor het omzetten niet altijd een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is. Zo zou een meer belastende agrarische activiteit kunnen worden gestart.

3.1 Enige flexibiliteit bij het gebruikswijzigingsverbod is nodig

Met de mogelijkheid van het college om bij omgevingsvergunning af te wijken van het gebruikswijzigingsverbod kan de aanhouding worden doorbroken zodat wenselijke ontwikkelingen (al dan niet tijdelijk) met een omgevingsvergunning kunnen worden vergund. De voorwaarde is dat er uiteraard geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu plaatsvindt.

4.1 Het is wettelijk verplicht dat de raad de datum van inwerkingtreding vaststelt.

Dit is in artikel 3.7, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaald.

5.1 Vroegtijdige openbaarmaking van dit besluit kan onevenredige benadeling veroorzaken

In principe zijn alle stukken openbaar tenzij er belangen aanwezig zijn die zwaarder wegen dan het belang van openbaarmaking. In dit geval kan vroegtijdige openbaarmaking leiden tot ongewenste, belemmerende ontwikkelingen in het plangebied en zo tot ‘*onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.*’ Dit wordt voorkomen door dit belang zwaarder te laten wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking. De geheimhouding wordt voor bepaalde tijd opgelegd, namelijk tot het moment dat het raadsbesluit in werking treedt.

NIET OPENBAAR

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

1.1 Er moet rekening worden gehouden met planschade
Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kan leiden tot mogelijke tegemoetkomingen in planschade. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat er sprake zal zijn van een planologisch nadeel.

Het streven is erop gericht om in goed overleg met de eigenaren van de bewuste percelen te komen tot een passende compensatie van de te wijzigen bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing.

6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):

Nadat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden zullen vertegenwoordigers van de gemeente in overleg treden met de betrokken eigenaren om te komen tot een passende compensatie van de te wijzigen bouw- en gebruiksmogelijkheden van hun gronden.

Het is de bedoeling om in het jaar 2022 het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter inzage te leggen. In hoofdstuk 8 van de toelichting bij dat bestemmingsplan zal worden verantwoord in hoeverre participatie heeft plaatsgevonden. Zoals gebruikelijk, zullen omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd. De datum van inwerkingtreding is 9 maart 2022. Er staat geen bezwaar of beroep open tegen het voorbereidingsbesluit.
Vervolgens moet binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan met het beoogde planologische regime ter inzage gelegd worden. Bij het bestemmingsplan staan wel rechtsbeschermingsmiddelen open.

Communicatie:

Het voorbereidingsbesluit wordt op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. De betreffende grondeigenaren worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Daarnaast vindt het hiervoor genoemde overleg met de eigenaren plaats.

Evaluatie/controle:

Wanneer niet binnen één jaar na de datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter inzage is gelegd zal het voorbereidingsbesluit vervallen.

7. Risico's

De kosten zijn ten laste van het project Bloemendal opgenomen.

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

Bijlagen:
- Verbeelding voorbereidingsbesluit Bloemendal IIA - Peutweg
- Raadsbesluit (concept)

NIET OPENBAAR