

Onderwerp: **Bestemmingsplan Apeldoornsestraat-Stoutenburgerweg.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. het bestemmingsplan Apeldoornsestraat-Stoutenburgerweg met planidentificatie NL.IMRO.0203.1340-0002 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
2. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan Apeldoornsestraat-Stoutenburgerweg geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. Inleiding

Voor het perceel aan de Apeldoornsestraat 78-80 te Garderen is een verzoek ingediend om functieverandering van agrarisch bedrijf naar horeca te verwezenlijken ter plaatse van een gemeentelijk monument. Deze locatie, 'Hoeve Oud Milligen' genaamd, ligt op een ruim perceel aan de zuidelijke zijde van de Apeldoornsestraat, tegenover de aansluiting met de Oud Milligenseweg.

De locatie heeft op grond van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Het bouwvlak is gekoppeld aan een klein bouwvlak ten noorden van de Apeldoornsestraat. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1', 'Waarde – Openheid en Reliëf', en de gebiedsaanduidingen 'ecologische hoofdstructuur' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied GV'.

Het ingekomen verzoek ziet op het realiseren van een horecafunctie in het monumentale hoofdgebouw, met op de verdieping een bedrijfswoning, een bijgebouw met logieskamers en een bijgebouw voor multifunctioneel gebruik. De beoogde functieverandering draagt bij aan het behoud van het monument.

Ter compensatie van het realiseren van de hierboven genoemde functies is een passende sloopeis gesteld, waarbij rekening is gehouden met het belang om het monumentale pand een passende functie te geven. Op het perceel zelf wordt 297 m² te slopen bebouwing ingezet. Om aan de gestelde sloopeis te kunnen voldoen wordt onder meer ook bebouwing ingezet van het perceel Stoutenburgerweg 50 te Terschuur.

Aan de Stoutenburgerweg 50 was een paardenhouderij gevestigd. Van dit perceel staat 695 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing geregistreerd in het sloopregistratiesysteem. Voor de inzetbaarheid van deze sloopmeters in het kader van het functieveranderingsbeleid is het noodzakelijk dat de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', zodat herbouw van de gesloopte bebouwing niet meer mogelijk is.

Om de hierboven genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken is het bestemmingsplan "Apeldoornsestraat-Stoutenburgerweg" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 november tot en met 15 december 2016. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2012 is vastgesteld op 28 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect

Aan het gemeentelijk monument 'Hoeve Oud Milligen' wordt een nieuwe functie toegekend. Drie andere gebouwen worden gesloopt.

In het monumentale hoofdgebouw komt op de begane grond horeca: een bistro c.q. restaurant. Op de verdieping komt de bedrijfswoning. Aan de oostzijde van het monumentale hoofdgebouw komt een nieuw gebouw voor logies, bestaande uit vijf kamers. Aan de zuidzijde van het monumentale hoofdgebouw komt een nieuw gebouw voor multifunctioneel gebruik, voor bijvoorbeeld workshops, coaching sessies en verkoop van streekproducten.

4. Argumenten

1.1 Vaststelling bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de raad bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan. De planning is uitgewerkt onder punt 5 "Uitvoering".

2.1 Papieren versie

Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan in elektronische vorm een volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen.

3.1 Exploitatieplan

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 een bedrijfs- en/of 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.

5. Uitvoering

Planning:

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage.

Belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, worden in de gelegenheid gesteld beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (en eventueel een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak). Het plan treedt één dag na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er beroep wordt ingesteld en een voorlopige voorziening wordt gevraagd.

Communicatie:

Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leven zijn de stukken te raadplegen.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

Hoofdstuk 7 van de toelichting bij het bestemmingsplan gaat over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
drs. D. Bakhuizen dr. J.W.A. van Dijk

Bijlage:

- Bestemmingsplan Apeldoornsestraat-Stoutenburgerweg