

Onderwerp: **Bestemmingsplan Hooiweg I.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan 'Hooiweg I' met planidentificatie NL.IMRO.0203.1398-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan 'Hooiweg I' geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Er is een verzoek ingediend om op de locatie Hooiweg 23 te Garderen het leegstaande hotel/restaurant te transformeren naar een 'Huis van Innovatie'.

Het Huis van Innovatie is een uniek concept, waarbij innovatie op het gebied van ICT centraal staat. Ingezet wordt op het creëren van een creatieve broedplaats en ontmoetingsplaats voor ICT-ondernemers, -starters en -studenten. Het clusteren van activiteiten en kruisbestuivingen van creatievelingen zal leiden tot nieuwe innovaties.

Een omgeving waar innovatie en samenwerking de hoogste doelstellingen zijn, vraagt om een inspirerende en onderscheidende werkomgeving met bijzondere faciliteiten. De locatie Hooiweg 23 – met een combinatie van natuur, werkplekken, restaurant, overnachtingsmogelijkheden, vergader- en wellness/fitnessruimten – biedt zo'n unieke werkomgeving.

De nieuwe functies worden geacommodeerd binnen de omvang van de huidige bebouwing, er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Op het terrein worden maatregelen getroffen om de ecologische waarden van het gebied te versterken.

Met het verzoek wordt verpaupering van een leegstaand bebouwingscomplex voorkomen. Er wordt een vernieuwde, toekomstgerichte invulling gegeven aan het bestaande complex.

De locatie aan de Hooiweg 23 in Garderen is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' en zoals nadien door het college gewijzigd en in werking getreden, door de raad herzien en in werking getreden en zoals gewijzigd door een intrekingsbesluit van de raad.

De gronden hebben de bestemmingen 'Horeca' en 'Natuur'. Ook gelden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde', 'overige zone - ecologische hoofdstructuur' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven en op de locatie is een bedrijfswoning toegestaan.

Realisatie van dit plan is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen die uitvoering van voorliggend plan mogelijk maken, bijvoorbeeld door wijziging of afwijken met een omgevingsvergunning. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening nodig.

In dit kader is het bestemmingsplan 'Hooiweg I' opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 juli 2017 tot en met 31 augustus 2017. 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

Met het Huis van Innovatie zal clustering van activiteiten en kruisbestuiving van creatievelingen leiden tot nieuwe innovaties op het gebied van ICT.

Er ontstaan geen nieuwe bouwmogelijkheden.

De ecologische waarden van het gebied worden versterkt.

Met de toekomstgerichte invulling wordt verpaupering van een leegstaand bebouwingscomplex voorkomen.

4. Argumenten

1.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan

Er worden enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op het aanpassen van de planregels. De afwijkingenbevoegdheden voor andere gebruiksfuncties (andersoortige bedrijven en stalling van caravans, campers en boten van derden) worden verwijderd. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen (bijlage 1).

2.1 Uw raad is bevoegd het bestemmingsplan gewijzigd 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 gewijzigd 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.

3.1 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.

4.1 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 een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is opgenomen 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.

De kosten voor het opstellen van het plan worden gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van tegemoetkoming in schade, bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade) is een afzonderlijke overeenkomst gesloten. De inhoud voldoet aan die van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen moeten worden.

5. Uitvoering

Planning:

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

Tijdens deze periode 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.

Communicatie:

Op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

6. Risico's, kosten, baten en dekking

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

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

Bijlagen:

1. Staat van wijzigingen
2. Bestemmingsplan 'Hooiweg I'