

Onderwerp: **Bestemmingsplan "Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012" in Garderen.**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan "Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012" met planidentificatie NL.IMRO.0203.1483-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
3. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan "Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012" geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

In het kader van het functieveranderingsbeleid worden op de percelen Paleisweg 10, 10A en 10B in Garderen sloopmeters ingezet om het al aanwezige aannemersbedrijf (op nummer 10B) te legaliseren. De twee bestaande voormalige bedrijfswoningen worden tegelijkertijd omgevormd tot burgerwoning.

De Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van 4 april 2008 (en de nadere invulling van 2012) is relevant. Dit beleid is hier van toepassing, aangezien het initiatief al eind 2016 uitvoerig is besproken in de vooronderzoeksfase en daarmee vóór de vaststelling van het "Functieveranderingsbeleid Regio Foodvalley 2016" is. Het verzoek voldoet aan dit beleid. Op het perceel staat 2.148 m² aan (voormalige agrarische bedrijfs-)bebouwing en twee woningen. Na aftrek van het standaardrecht aan bijgebouwen per woning, de afoming en extra oppervlakte aan bijgebouwen (inclusief compensatie) resteren er 1.203 inzetbare sloopmeters. Voor het legaliseren van het aannemersbedrijf en buitenopslag zijn 2.003 m² sloopmeters nodig. Het verschil aan sloopmeters wordt ingevuld middels de inzet van 800 m² sloopmeters van het perceel Hunnenweg 30 in Voorthuizen.

Het terrein wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing en er is sprake van een stedenbouwkundig acceptabele situering van het bedrijf.

Op 17 april 2018 heeft het college in de voorbereidende fase van het project al besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling in dit geval van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van:

- 1) het bestemmingsplan dat de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt;
- 2) de omgevingsvergunning voor het bouwen van het bedrijfsgebouw.

Conform dit besluit is de voorbereidingsprocedure van deze besluiten gevoerd en inmiddels afgerond. Nu leggen we het bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor. Wat betreft het overige besluit is het college het bevoegde bestuursorgaan.

Het plangebied is gelegen in 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 intrekkingbesluit van de raad). Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek is het bestemmingsplan "Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012" opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage van 23 november 2018 tot en met 3 januari 2019. Er is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is gericht tegen:

1. de nut en noodzaak van het wijzigen van de agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming;
2. het niet passend achten van een bedrijfsbestemming op die locatie;
3. de verkeersaantrekkende werking, toenemende parkeerdruk en negatieve gevolgen voor de verkeersveiligheid;
4. het verlies aan natuurwaarden en van woongenot;
5. mogelijke toekomstige uitbreiding;
6. eventuele planschade.

De ingediende zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Door de raad gestelde kaders

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" is vastgesteld op 29 mei 2013. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

3. Effect

Het plan beoogt om, op basis van het functieveranderingsbeleid, de vestiging van een aannemersbedrijf mogelijk te maken alsmede de omzetting van de twee voormalige bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Ter compensatie worden 1.741 m² inzetbare sloopmeters ingezet.

4. Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn zorgvuldig behandeld

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De samenvatting en de beoordeling hiervan staan in de bijgevoegde nota (bijlage 1).

2.1 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.

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 de bouw van een bedrijfshal 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 tijdig een zienswijze naar voren brachten en 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. In dit geval valt het project onder bijlage I van de Crisis- en herstelwet, waardoor er onder meer geen pro forma beroep ingesteld kan worden en de Afdeling bestuursrechtspraak binnen een periode van zes maanden uitspraak zal doen (indien er beroep wordt ingesteld).

Voor de mogelijkheid van beroep worden de gecoördineerde besluiten, het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit van het college over de omgevingsvergunning, aangemerkt als één besluit.

Communicatie:

De gecoördineerde besluiten worden binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

De indiener van de zienswijze stellen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Op de website van de gemeente Barneveld, 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,
H.F.B. van Steden dr. J.W.A. van Dijk

Bijlagen:

1. Nota Zienswijzen bestemmingsplan "Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012"
2. Bestemmingsplan "Paleisweg I, partiële herziening Buitengebied 2012"