

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Welgelegenweg III, partiële herziening Buitengebied 2012” (in Kootwijkerbroek).**

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. het bestemmingsplan “Welgelegenweg III, partiële herziening Buitengebied 2012” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1503-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vast te stellen;
2. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
3. voor het bestemmingsplan “Welgelegenweg III, partiële herziening Buitengebied 2012” geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Voor het perceel aan de Welgelegenweg 26-28 in Stroe is in het kader van het functieveranderingsbeleid een verzoek ingediend om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van de al aanwezige (en bestemde) nevenactiviteit. Daarnaast voorziet het verzoek in het realiseren van twee nieuwe woningen. Eén bestaande agrarische bedrijfswoning wordt de bedrijfswoning bij het niet-agrarische bedrijf. De tweede bestaande agrarische bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Het geheel wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing en er is sprake van een stedenbouwkundig acceptabele situering van de toekomstige situatie.

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 3.180 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) bedragen de inzetbare sloopmeters 2.108 m². Voor de nieuwe invulling zijn 2.370 m² sloopmeters nodig. Het verschil aan sloopmeters wordt ingevuld met de inzet van (inzetbare) sloopmeters van twee andere locaties.

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 intrekingsbesluit van de raad). De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse is een bouwvlak toegekend met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - hoge verwachtingswaarde'. Tot slot geldt ook de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verweingsgebied gv'. Realisatie van het niet-agrarische bedrijf en de twee woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Op 3 december 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.

In dit kader is het bestemmingsplan “Welgelegenweg III, partiële herziening Buitengebied 2012” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 10 mei tot en met 20 juni 2019. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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 vergroting van de bestaande en als zodanig bestemde neven activiteit te vergroten, de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar reguliere woning en de bouw van twee extra woningen mogelijk te maken. Ter compensatie worden 2.370 m² inzetbare sloopmeters ingezet.

4. Argumenten

1.1 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.

2.1 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 verbeelding daarvan op papier vaststellen.

3.1 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 onder andere de bouw van twee 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 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.

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.

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.

7. 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