

Onderwerp: **Bestemmingsplan “Oud Milligenseweg-Apeldoornsestraat” (in Garderen).**

---

## Samenvatting raadsvoorstel

Het bestemmingsplan maakt de transformatie van verblijfsrecreatieterrein (Oud Milligenseweg 54) naar negen woningen (Oud Milligenseweg) en hotel (Apeldoornsestraat) planologisch mogelijk. Voor beide delen is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Tegen geen van de drie stukken zijn zienswijzen ingediend.

---

Aan de raad,

### Gevraagde beslissing:

1. het bestemmingsplan “Oud Milligenseweg-Apeldoornsestraat” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1531-0002 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 “Oud Milligenseweg-Apeldoornsestraat” geen exploitatieplan vast te stellen;
4. de beeldkwaliteitsplannen voor de plandelen Oud Milligenseweg en Apeldoornsestraat, zoals opgenomen als bijlage 1 en 2 bij de toelichting op het bestemmingsplan, vast te stellen als beleidsregel.

### 1. Inleiding

Aan de Oud Milligenseweg 54 in Garderen bestaat tot op heden de mogelijkheid een recreatieterrein te ontwikkelen bestaande uit 93 zomerhuizen en 71 chalets. Het verzoek is nu om het terrein in te vullen met woningbouw in combinatie met de realisatie van een hotel bij Hoeve Oud Milligen aan de Apeldoornsestraat 78 - 80 in Garderen. Daarnaast krijgt het noordelijke deel van het recreatieterrein een natuurbestemming.

Op het perceel aan de Oud Milligenseweg gaat het om de bouw van negen woningen van maximaal 750 m<sup>3</sup> (exclusief onderbouw) op ruime percelen van 2.000 m<sup>2</sup> en meer rondom een centrale brink. De bestaande bebouwing (beheerderswoning) op het perceel wordt gesloopt. Tussen de kavels worden houtwallen/struweel gerealiseerd. Aan de voorzijde van de kavels wordt een haag gerealiseerd. De brink krijgt een groene uitstraling met enkele boomgroepen.

Het beoogde hotel (circa 30 kamers) aan de Apeldoornsestraat betreft het een gebouw van 3 lagen, waarvan 1 ondergronds. De totale oppervlakte van het hotel bedraagt circa 1.000 m<sup>2</sup>. Het hotel is onderdeel van het plan om het monumentale complex ‘Hoeve Oud Milligen’ een nieuwe functie te geven.

In dit kader is het bestemmingsplan “Oud Milligenseweg-Apeldoornsestraat” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-beeldkwaliteitsplan voor beide delen hebben ter inzage gelegen van 11 juni tot en met 23 juli 2021. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

### 2. Door de raad gestelde kaders

Voor een deel van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan “Apeldoornsestraat-Stoutenburg”. Dit plan is vastgesteld op 01-02-2017. Voor het overgrote deel is bestemmingsplan “Buitengebied 2012” het vigerende bestemmingsplan. Dit plan is op 28-05-2013 vastgesteld. U bent bevoegd om het bestemmingsplan al dan niet te herzien voor het voorliggende verzoek.

### 3. Effect/Meetbare doelstellingen

Het plan beoogt de transformatie van het recreatieterrein naar 9 woningen op dezelfde locatie en een hotel elders mogelijk te maken.

### 4a. 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 de bouw van negen woningen en een hotel 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.

### 4.1 Voor het plangebied zijn specifieke beeldkwaliteitseisen nodig

De dorpsbouwmeester gebruikt het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader bij de advisering over bouwplannen als beleidsregel in de zin van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet. De in het plan opgenomen beeldkwaliteitseisen zien op de architectonische vormgeving van de bebouwing.

## 4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Niet van toepassing

## 5. Alternatieve scenario's

Niet van toepassing

## 6. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie):

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. Met betrekking tot het plan is, vanwege de solitaire ligging, geen participatietraject doorlopen

Vervolgstappen/planning/uitvoering: zie vervolg/besluitvormingsproces (inclusief participatie).

Communicatie:

Op de website van de gemeente Barneveld, op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leefomgeving zijn de stukken te raadplegen.

Evaluatie/controle:

N.v.t.

## 7. Risico's

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,  
W. Wieringa J.J. Luteijn

Bijlagen:

- Bestemmingsplan "Oud Milligenseweg-Apeldoornsestraat"
- Beeldkwaliteitsplan uitbreiding van Hoeve Oud-Milligen Apeldoornsestraat 78-80, Garderen
- Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Goedkamp Oud Milligenseweg 54, Garderen