

Aandachtsgebied: Leefomgeving
Team Planologie, Bezwaar en Beroep
E-mailadres: i.pater@barneveld.nl
Telefoonnummer: 0342495891

Raadsvoorstel nr. 3533
Barneveld, 31 mei 2024
Portefeuillehouder: B. Wijnne

Onderwerp: Bestemmingsplan “Espeterweg I, partiële herziening Buitengebied 2012” (in Barneveld).

Samenvatting raadsvoorstel

Het voorstel gaat over de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit om functieverandering naar wonen, een niet-agrarisch bedrijf en de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk te maken. Tevens maakt het plan kamerverhuur (vijf kamers) in een bestaand gebouw mogelijk. Ook de aanleg en het bestemmen van een groenzone langs de beek maakt onderdeel uit van dit plan.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. in te stemmen met de Staat van wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan (bijlage 1);
2. het bestemmingsplan “Espeterweg I, partiële herziening Buitengebied 2012” met planidentificatie NL.IMRO.0203.1786-0002 in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm gewijzigd vast te stellen;
3. gelijktijdig een verbeelding op papier vast te stellen;
4. voor het bestemmingsplan “Espeterweg I, partiële herziening Buitengebied 2012” geen exploitatieplan vast te stellen.

1. Inleiding

Voor de locatie Espeterweg 8 en 10 in Barneveld is een functieveranderingsverzoek ingediend om de bestemming ‘Agrarisch’ (en ‘Natuur’) te wijzigen naar de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Bedrijf - Niet agrarisch’. In de huidige situatie is er op de locatie een aantal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en -woning (Espeterweg 8), een kleine woning (Espeterweg 10) en een aantal over de locatie verspreid liggende (bij)gebouwen en bouwwerken aanwezig. Het agrarische bedrijf is reeds geruime tijd niet meer in bedrijf.

Met het voorliggende plan worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- het bestemmen van de deellocatie Espeterweg 10 naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming en een bestaand gebouw wordt hergebruikt tot bedrijfsgebouw ten behoeve van opslag (milieucategorie 2);
- de huidige kleine woning Espeterweg 10 wordt bestemd als de bedrijfswoning bij het niet-agrarische bedrijf;
- het bestemmen van de voormalige agrarische bedrijfswoning Espeterweg 8 tot een reguliere woning;
- het positief bestemmen van het gebruik van een voormalig bedrijfsgebouw als woning voor kamergewijze verhuur;
- het toevoegen van twee nieuwe vrijstaande woningen (met een inhoud van 350 m² en 400 m²) met ontsluiting op de Espeterweg.

Op eigen terrein worden drie gebouwen gesloopt (in totaal 121 m²). De overige sloopmeters voor dit plan komen van elders, namelijk: Heideweg 14 (Stroe), Harderwijkersweg 45 (Harskamp) en Joostweg 8 (Kootwijkerbroek).

Het verzoek valt grotendeels onder de kaders van het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016, dat de raad op 22 maart 2017 heeft vastgesteld. Voor het planologisch mogelijk maken van kamerbewoning in het buitengebied is op dit moment geen specifiek beleid (voor het aanleveren van sloopmeters en het afwijken van de Huisvestingsverordening, omdat de verordening splitsing en kamerverhuur in feite niet

toestaat). Doordat het wenselijk is en er een behoefte is aan kamerbewoning, is gekozen voor de optie om aansluiting te zoeken bij de bestaande sloopregeling die geldt voor een woning van 350 m³ (maatwerk). Ook hiervoor geldt dan dat er voor het woonrecht 300 m² inzetbare sloopmeters aangeleverd moeten worden om de kamergewijze verhuur van het pand (onzelfstandig, met gemeenschappelijke ruimtes (douche en wc)) hier mogelijk te maken. Bovendien is er behoefte aan kamerverhuur. De locatie, qua ligging aan de rand van de kern Barneveld binnen de kernrandzone, is ruimtelijk aanvaardbaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het plan aanvaardbaar, inclusief de voorgestelde situering van de twee vrijstaande woningen.

Op de Espeterweg is in de huidige situatie een geslotenverklaring voor gemotoriseerd verkeer ingesteld, met uitzondering van bestemmingsverkeer. De beoogde ontwikkeling zal een geringe toename van verkeersbewegingen op de Espeterweg tot gevolg hebben. Van ongewenste precedentwerking is echter geen sprake wanneer wordt meegewerkt aan het voorliggende plan. Espeterweg 8-10 is nu namelijk het enige agrarische bouwvlak (in het buitengebied) dat direct ontsluit op de Espeterweg (waarbij de nieuwe woonfunctie niet op een andere wijze kan ontsluiten). Naar verwachting zal met deze ontwikkeling per saldo de verkeersveiligheid en bruikbaarheid van de weg niet afnemen.

Per saldo levert het plan een kwaliteitswinst op voor het buitengebied door vermindering van overtollige bebouwing (ontstening / andere slooplocaties in het buitengebied) in het buitengebied en door de landschappelijke inpassing en aanleg van een groenzone langs de beek.

Het plangebied aan de Espeterweg 8 en 10 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). Het verzoek past daar niet binnen. Daarom moet het bestemmingsplan worden herzien.

In dit kader is het bestemmingsplan “Espeterweg 1, partiële herziening Buitengebied 2012” opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Na een aantal keren overleg tussen de initiatiefnemer en de omwonenden over een groenstrook en dit door te voeren in het plan, is de zienswijze op 23 mei 2024 ingetrokken.

Maatwerk en hamerstuk

In november 2023 is uw raad al via een afzonderlijke raadsmemo geïnformeerd over dit plan. Dit omdat één van de aspecten uit dit plan maatwerk betreft: de kamergewijze verhuur in één gebouw. In de memo van 21 november 2023 is aangegeven dat wanneer er geen zienswijzen worden ingediend, het voorstel om het bestemmingsplan door de raad te laten vaststellen via de route van hamerstuk richting de raad gaat. Nu de zienswijze is ingetrokken, wordt het vast te stellen plan als hamerstuk aangeboden.

2. Beoogd effect

Het plan beoogt de realisatie van een niet-agrarisch bedrijf (met bedrijfswoning, Espeterweg 10), kamergewijze verhuur van een pand (5 kamers) alsmede de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. De bestaande bedrijfswoning (Espeterweg 8) zal een woon-bestemming krijgen. De sloop van (voormalige) agrarische bebouwing zal bovendien leiden tot ontstening in het buitengebied.

3. Argumenten

1.1 Er zijn wijzigingen nodig ter verbetering van het bestemmingsplan vanwege een groenstrook

Er worden wijzigingen voorgesteld. De wijzigingen zien op het bestemmen van een groenstrook langs de beek. Deze strook krijgt de bestemming ‘Natuur’ op de verbeelding. De inrichtingstekening is hierop aangepast. Voor deze groenstrook is een aanleg- en beheerplan opgesteld. Dit plan gaat ook onderdeel uitmaken van het plan (bijlage bij de regels, met een voorwaardelijke verplichting). De toelichting is hierop eveneens aangepast. Verwezen wordt naar de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

2.1 Er is aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen vanwege een groenstrook

De wijzigingen, zoals genoemd onder 1.1, ten opzichte van het ontwerpplan zijn opgesomd in de bijgevoegde Staat van wijzigingen.

2.2 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 hoofdgebouw 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 er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro, behoeft er op grond van artikel 6.2.1a, onder b Bro in dit geval geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

4. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

5. Financiën

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

6. Participatie en communicatie

a) Participatie

In dit geval is spoor 1 Participatie bij ruimtelijk initiatieven van het beleid relevant en trede 2 van de participatieladder. Bij spoor 1 is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie. In dit geval is trede 2 (meedenken/raadplegen) gebruikt en de initiatiefnemer heeft aangegeven dat er overleg is geweest met omwonenden. Verwezen wordt naar paragraaf 8.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin staat aangegeven hoe hier mee is omgegaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en dit heeft tot één reactie van een omwonende geleid. Deze zienswijze is ingetrokken, omdat langs de beek een strook van het perceel bestemd wordt als natuur en volgens een aanleg- en beheerplan wordt ingericht en onderhouden. Dit nadat er een aantal keren overleg is geweest tussen de indieners van de zienswijze met de initiatiefnemers.

b) Communicatie

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

7. Vervolgstap

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

8. Bijlagen

- Bijlage 1: Staat van wijzigingen
- Bestemmingsplan “Espeterweg I, partiële herziening Buitengebied 2012”

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak