



Aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

Vaststelling wijziging Sandersstraat I van het bestemmingsplan Buitengebied 2012

Gevraagde beslissing:

1. Instemmen met de Nota zienswijzen (bijlage 1).
2. De wijziging Sandersstraat I van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 met planidentificatie NL.IMRO.0203.1210-0002 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vaststellen;
3. Gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
4. Voor de wijziging Sandersstraat I geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Datum: 11-02-2016 Steller: W. Kuik

Project: Sandersstraat

Projectleider: Directeur:

Akkoord ☐ FIN ☐ B&D/Jur. ☐ OR ☐ B&D/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☐

- ☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder E. Fokkema			

Beslissing burgemeester en wethouders :

15 FEB. 2016

Nummer op besluitenlijst: 07/06

Opn advies 3 RO

1. Inleiding

Op het perceel Sandersstraat 5 te Terschuur was een agrarisch bedrijf gevestigd met twee bedrijfswoningen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al enige tijd beëindigd. De gronden van het voormalige agrarisch bedrijf zijn in eigendom van de gemeente, met uitzondering van één van de bedrijfswoningen. Er is een plan opgesteld om functieverandering naar wonen mogelijk te maken, waarbij twee extra vrijstaande woningen gerealiseerd worden.

Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" geeft aan de gronden de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

In artikel 3.7 lid 6 van de regels van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" ter plaatse van een bouwvlak naar de bestemming "Wonen" en de bouw van maximaal twee extra woningen mogelijk te maken, met inachtneming van een aantal voorwaarden. Onder meer dient er sprake te zijn van sloop of hergebruik van bestaande gebouwen. Voor het realiseren van twee vrijstaande woningen (van elk maximaal 600 m³) dient tenminste 3.000 m² aan bebouwing ingezet te worden.

Op het perceel staat 2.635 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (de bedrijfswoningen, de deel en bijgebouwen niet meegerekend) dat inzetbaar is voor functieverandering. Daarnaast is een oppervlakte van 185 m² aangekocht van het perceel Slichtenhorsterweg 10 te Nijkerk en 180 m² van het perceel Laageinderweg 52-54 te Kootwijkerbroek ten behoeve van de functieverandering aan de Sandersstraat 5. In totaal is er 3.000 m² dat kan worden ingezet voor functieverandering.

Met toepassing van de hierboven genoemde wijzigingsbevoegdheid kan de beoogde ontwikkeling aan de Sandersstraat 5 mogelijk worden gemaakt.

U heeft besloten om medewerking te verlenen aan dit verzoek middels een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2. Door de raad gestelde kaders

Op 26 maart 2013 heeft de raad ingestemd met het Projectplan Inbreidingslocaties gemeente Barneveld. Het projectplan is opgesteld voor een twintigtal kleinschalige, voor ontwikkeling geschikte grondposities in eigendom welke deels vrij zijn van gebruik en deels op korte termijn vrijkomen. De voorliggende planlocatie betreft één van de inbreidingslocaties die is opgenomen in het projectplan.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2012, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 mei 2013, is in artikel 3.7 bepaald dat het college van burgemeester en wethouders het plan in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden kan wijzigen.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Op het perceel Sandersstraat 5 wordt 2.635 m² bebouwing gesloopt en er worden twee nieuwe woningen van elk 600 m³ gebouwd. Daarnaast worden de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen bestemd met een reguliere woonbestemming.

b) Maatschappelijk effect:

Niet van toepassing.

4. Argumenten

1.1 Zienswijzen

Het ontwerp van het wijzigingsplan Sandersstraat I heeft van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Binnen de termijn van ter inzage legging is één zienswijze naar voren gebracht.

De beoordeling van de zienswijze heeft er niet toe geleid dat het plan wordt aangepast. Voor het voorstel van de inhoudelijke motivatie van de beoordeling van de zienswijze wordt verwezen naar de "Nota zienswijze wijzigingsplan Sandersstraat I", zoals deze als bijlage 1 bij dit voorstel hoort en bij de stukken is gevoegd die voor u ter inzage liggen.

2.1 Vaststellen wijzigingsplan bevoegdheid college

Om de procedure verder te vervolgen moet de wijziging worden vastgesteld. Het vaststellen van een wijzigingsplan ex artikel 3.6 van de Wro is een bevoegdheid van het college.

3.1 Papieren versie

Op grond van artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het college gelijktijdig met de vaststelling van een wijzigingsplan in elektronische vorm een volledige verbeelding daarvan op papier vast te stellen.

4.1 Vaststellen exploitatieplan bij wijzigingsplan bevoegdheid college

Tijdens haar vergadering van 27 april 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheden tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij een besluit tot wijzigen van het bestemmingsplan, met terugwerkende kracht tot 1 maart, gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Voor deze procedure wordt hiermee tijd bespaard omdat niet de raad maar het college kan besluiten om geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anderszins verzekerd door uitgifte van de gemeentelijke gronden. 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 in dit geval geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

5. Kanttekeningen: n.v.t.

6. Uitvoering

Planning: Zo spoedig mogelijk na uw besluit wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. De indiener van de zienswijze 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 tegen uw besluit.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie: Het vastgestelde plan wordt toegezonden aan de verzoeker. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. Op de website van de gemeente Barneveld, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het servicepunt Bouwen, Wonen en Leven zijn de stukken te raadplegen.

Evaluatie/controle: n.v.t.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

De gemeente heeft het perceel in eigendom. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is verzekerd door uitgifte van de gemeentelijke gronden. De economische uitvoerbaarheid wordt afdoende verzekerd geacht.

Bijlage:

Vast te stellen exemplaar wijziging 'Sandersstraat I' van het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Nota Zienswijzen wijzigingsplan Sandersstraat I

Ten behoeve van functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen wordt het wijzigingsplan Sandersstraat I opgesteld. Van 18 december 2015 tot en met 28 januari 2016 heeft het ontwerp voor het wijzigingsplan Sandersstraat I ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen.

De volgende zienswijze is binnengekomen.

1.	Van Westreenen Adviseurs Dhr. J.G.P. van Schaik Anthonie Fokkerstraat 1a 3772 MP BARNEVELD <i>namens Zonne-Ei-Farm B.V., Eendrachtstraat 29-33 te Terschuur</i>	Datum ontvangst: 27-01-2016 Datum dagtekening: 26-01-2016 Registratienummer: 659386
a. Zienswijze: Op het perceel Eendrachtstraat 29-33 te Terschuur is een pluimveehouderij gevestigd. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 14, lid 2) dient de afstand tussen een (functieveranderings)woning en een veehouderij binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter te bedragen en de afstand tussen een woning en een veehouderij buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter. Bij de beoordeling van het ruimtelijk plan is uitgegaan van een situatie die buiten de bebouwde kom is gelegen en dus is een afstand van 50 meter aangehouden. Bij de beoordeling van dit aspect is niet het verkeersbord uit de wegenverkeerswet bepalend, maar is de feitelijke samenhang van bebouwing en functies van belang en dus bepalend. In dit geval is te motiveren dat de Hoevelakense beek de scheiding vormt tussen de bebouwde kom en het buitengebied en daardoor dus de scheiding vormt tussen objecten binnen de bebouwde kom en objecten buiten de bebouwde kom. Het is voor het voortbestaan van de pluimveehouderij van essentieel belang dat de beoordeling van de woningen die voortvloeien uit functieverandering, worden beoordeeld als woningen buiten de bebouwde kom. Er is in het verleden over gesproken om de sportvelden, die nu ten zuiden van de beek liggen, te verplaatsen naar de noordzijde, ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse van de huidige sportvelden. Reclamant vraagt of de gemeente de garantie wil geven dat de woningen ook in de toekomst beoordeeld blijven als woningen buiten de bebouwde kom. Gemeentelijke reactie: Het is juist dat het plangebied aan de Sandersstraat 5 is beoordeeld als buiten de bebouwde kom. De Hoevelakense beek vormt de scheiding tussen het bebouwd gebied en het buitengebied. Gelet op de 'Structuurvisie Buitengebied Barneveld' en de 'Structuurvisie Kernen Barneveld 2022' blijft de Hoevelakense beek deze scheiding vormen. Aan de zuidzijde van de beek is een zoekgebied voor wonen aangewezen, ter plaatse van bestaande sportvelden. Aan de noordzijde van de beek is geen zoekgebied voor een stedelijke uitbreiding aangewezen.		

Wanneer sportvelden zouden worden gesitueerd ten noorden van de beek, is er ter plaatse van de locatie aan de Sandersstraat niet direct sprake van een situatie binnen de bebouwde kom. Er zal te allen tijde rekening moeten worden gehouden met de geurcontour van de aanwezige veehouderij.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

b. Zienswijze:

In het ontwerp wijzigingsplan is binnen het woonbestemmingsvlak tweemaal een bouwvlak opgenomen, ter plaatse van de twee functieveranderingswoningen. Voor wat betreft de bestaande woning is er niet een bouwvlak opgenomen.

In artikel 20.2.1 onder b van de regels staat: "indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak".

In artikel 20.2.2 onder b van de regels staat: "bij vervangende nieuwbouw dient de woning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning". Echter, middels toepassing van artikel 20.4, lid 1 van de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor wat betreft de plaats van de woning. Dit laat een opening voor het verplaatsen van de woning in de richting van de pluimveehouderij aan de Eendrachtstraat 29-33, waardoor de woning mogelijk op kortere afstand dan 50 meter kan komen te liggen. Om die reden verzoekt reclamant om ook op de bestaande woning een bouwvlak te projecteren.

Gemeentelijke reactie:

In de afwijkingsbevoegdheid van artikel 20.4, lid 1 van de regels staan twee voorwaarden opgenomen. Er kan pas gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid wanneer:

1. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, en
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

Er zal bij een omgevingsvergunning altijd een toetsing plaats moeten vinden aan deze voorwaarden. Reclamant hoeft er daarom niet voor te vrezen dat een mogelijke vervangende woning hem kan belemmeren in zijn exploitatiemogelijkheden.

Om deze reden vinden wij het niet nodig om ter plaatse van de bestaande woning een bouwvlak op te nemen op de verbeelding.

Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.