

Raadsbesluit

Nr. 13-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1115-ont1, met ingang van 26 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 23 februari 2016, nr. 13-2016, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om aan de zienswijze van de Gasunie tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 7 januari 2015;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;

- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

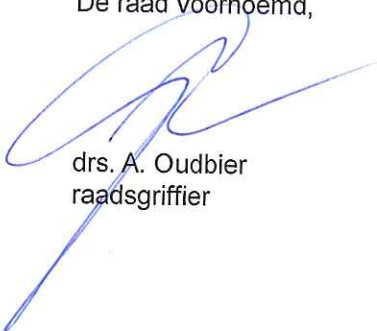
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. aan de zienswijze tegen het bestemmingsplan geheel tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1115-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2016

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
3 maart 2016

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteit-
plan Bellertstraat 16 Beemte Broekland

Voorstel nr
13-2016

Datum
23-02-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om geheel aan de zienswijze tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1115-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering naar wonen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Bellertstraat 16, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt herbouwd als reguliere woning en de agrarische bedrijfsopstallen plaatsmaken voor 6 vrijstaande woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Bellertstraat 16 is voornemens woningbouw te realiseren ter vervanging van de agrarische bedrijfsopstallen. Het betreft herbouw van de bedrijfswoning als (gesplitste) reguliere woning en het toevoegen van een zestal vrijstaande woningen aan de locatie. Het perceel heeft een agrarische bestemming in het geldende bestemmingsplan. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de woningen mogelijk te maken.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland met het concept van het bijbehorende beeldkwaliteitplan heeft met ingang van 26 november gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de Gasunie. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland vast kan stellen.

2. Kader

In het Woningbouwprogramma 2012-2019 is per dorp/deelgebied, dus ook voor Beemte Broekland, het woningbouwprogramma bepaald. Dit bestemmingsplan voegt zes woningen toe aan de gemeente. Deze woningen zijn opgenomen in het programma. Meer specifiek vallen deze woningen onder de in het programma opgenomen categorie Kleine initiatieven Beemte Broekland.

De spelregels voor functieverandering zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking voor de regio Stedendriehoek: 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. In februari 2014, heeft de raad ingestemd met een aangescherpte toepassing van dat beleid. Naast dat (vanaf 500 m² te slopen oppervlak) niet meer dan 50% van de te slopen gebouwen mag 'terugkomen' in de vorm van nieuwe woonbebouwing, geldt sindsdien in principe een maximum van twee woningen. Echter, onderhavig plan is de uitkomst van het initiatief van de eigenaren om tot functieverandering over te gaan, dat in 2010 is gestart. Dat is ruim voordat tot de hierboven beschreven, aangescherpte toepassing van het beleid werd overgegaan. Het heeft enkele jaren gekost om tot een goed uitgewerkt ruimtelijk en functioneel ontwerp te komen en dat tevens o.a. financieel uitvoerbaar is. Het startmoment van het project ligt ruim voordat tot de hierboven beschreven, aangescherpte toepassing van het beleid werd overgegaan. Daarom is in dit plan niet uitgegaan van een (standaard)maximum van twee woningen zoals het nieuwe beleid voorstaat.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het bestemmingsplan kunnen de 6 nieuwe woningen worden gerealiseerd en krijgt de bestaande voormalige bedrijfswoning een bestemming in overeenstemming met het feitelijke gebruik (op basis waarvan herbouw mogelijk wordt). Door de functieverandering van de agrarische bedrijfslocatie krijgen de percelen een invulling gericht op de toekomst. Daarnaast treedt er ontstenings- en landschapswinst op.

4. Argumentatie

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komen een zestal woningen. Deze zijn zo gepositioneerd dat vanaf de weg gezien gerefereerd wordt aan de grotere stalvolumes. De bebouwing richt zich nu ook op de kavelrichting en komt dus niet haaks op de ontsluitingsweg te staan. De bestaande bedrijfswoning zal vervangen worden door een nieuwe. De andere, toe te voegen woningen zijn in beeld ondergeschikt aan de hoofdwoning en dat refereert aan de oorspronkelijke agrarische opzet.

De bijgebouwen zijn deels geclusterd en voor het overige in de woningen geïntegreerd waardoor het gehele bebouwingsbeeld rustig zal zijn. Het erf krijgt een rationele inrichting waarbinnen de verschillende functies (tuinen, parkeren) informeel georganiseerd zijn. De landschappelijke inpassing van het geheel is eenvoudig en gebiedseigen. De perceelsranden worden aangezet met gebiedseigen beplanting zoals elzen en knotwilgen. Aan de voorzijde van het erf wordt een boomgaard aangeplant die het beeld vanaf de weg zal bepalen. Met hagen wordt de interne verdeling vormgegeven. Per saldo ontstaat een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Om invulling te geven aan een goede borging van het ruimtelijke ontwerp is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

5. Maatschappelijk draagvlak

Op 21 juli 2015 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in dorpshuis Ons Huus. Tijdens deze bijeenkomst is het bouwplan aan omwonenden en overige geïnteresseerden gepresenteerd met de mogelijkheid om op het plan een reactie te geven. Ook de dorpsraad en raadsleden waren voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Deze bijeenkomst is door enkele tientallen personen bezocht, waaronder enkele direct omwonenden. Tijdens en naar aanleiding van de bijeenkomst zijn er geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen, enkel zijn positieve reacties geuit.

Nadien zijn omwonenden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het bijbehorende conceptbeeldkwaliteitplan. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder respectievelijk zienswijzen en inspraakreacties kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de Gasunie waarin verzocht wordt om de belemmeringsstrook van de gasleiding aan te passen. Wij stellen u voor om aan de zienswijze geheel tegemoet te komen door de beschermingszone van de gasleiding aan te passen conform het aangeleverde bestand van de Gasunie. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota. Voor het overige zijn er geen zienswijzen ingediend.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen dit bestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de Gasunie waaraan geheel tegemoet wordt gekomen. Voor het overige stellen wij geen wijzigingen voor in het plan en schatten het procesrisico in dit geval dan ook laag in.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, maar het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

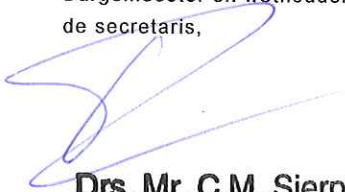
8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Bellertstraat 16 Beemte Broekland

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 26 november 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 is de zienswijze beoordeeld.

2 Communicatie

Op 21 juli 2015 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in dorpshuis Ons Huus. Tijdens deze bijeenkomst is het bouwplan aan omwonenden en overige geïnteresseerden gepresenteerd met de mogelijkheid om op het plan een reactie te geven. Ook de dorpsraad en raadsleden waren voor deze bijeenkomst uitgenodigd. Deze bijeenkomst is door enkele tientallen personen bezocht, waaronder enkele direct omwonenden. Tijdens en naar aanleiding van de bijeenkomst zijn er geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

Nadien zijn omwonenden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder zienswijzen kenbaar maken over het ontwerp.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1 Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 december 2015

Inhoud van de zienswijze

In het plangebied ligt een regionale gastransportleiding (N-556-73) in eigendom en beheer van Gasunie Transport Services. In de zienswijze wordt aangegeven dat de dubbelbestemming Leiding-gas niet correct op de verbeelding bij het bestemmingsplan is weergegeven. De Gasunie verzoekt om de belemmeringenstrook aan te passen aan de correcte ligging van de gasleiding en te voorzien van de juiste breedte van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Hiervoor heeft de Gasunie een up-to-date leidingenbestand toegezonden.

Beoordeling en conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door de beschermingszone van de gasleiding aan te passen conform het aangeleverde bestand van de Gasunie.