

Raadsbesluit



Nr.145-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Albaplas en omgeving Lieren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1222-ont1, met ingang van 25 september 2014 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 11 december 2014, nr. 145-2014, waarbij geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel 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. 16-04-2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Albaplas en omgeving Lieren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1222-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2014

De raad voornoemd,

, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 december 2014

Onderwerp
bestemmingsplan "Albaplas en omgeving
Lieren"



Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Het bestemmingsplan Albaplas en omgeving Lieren als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1222-vas1, dat betrekking heeft op de verplaatsing van een woonbestemming en de realisatie van een gebouw t.b.v. het onderhoud van het natuurgebied ter vervanging van een bestaande schuur, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De heer Schouten, eigenaar van de Albaplas en omliggende gronden, heeft een verzoek gedaan om de reeds aanwezige woonbestemming te verplaatsen naar de andere zijde van de Albaplas. Daarnaast wordt ook verzocht om de aanwezige loods t.b.v. de voormalige baggerwerkzaamheden te slopen de mogelijkheid te bieden om een gebouw op te richten ten behoeve van het onderhoud van de natuur.

De Albaplas en het direct aansluitende terrein is decennia lang benut voor zandwinning. In ruil voor de laatste tranche zandwinning heeft de voormalige eigenaar het terrein als natuurgebied ingericht en beheerd. De huidige eigenaar heeft het terrein gekocht met de bedoeling het als landgoed te beheren. Hiermee is een definitief einde gekomen aan de periode van zandwinning. Om het gebied optimaal als landgoed te kunnen beheren en te waarborgen dat ook toekomstige generaties een goed beheer kunnen uitoefenen is verplaatsing van de woonbestemming naar een gunstigere plek noodzakelijk.

De eigenaar van het perceel heeft een verzoek ingediend om de bestaande woningbouwlocatie aan het Kanaal Zuid te verplaatsen naar de andere zijde van de Albaplas. Hiermee wordt de afstand tot aan de drukke verkeersweg kanaal Zuid vergroot en zal het woon- en leefklimaat verbeterd worden. Daarnaast voorziet de beoogde locatie van de woning ook in een beter toezicht op het natuurgebied. De locatie waar voorheen de woonbestemming lag zal teruggegeven worden aan de natuur. Op dit moment is er een gebouw (schuur) aanwezig welke is opgericht ten behoeve van de zandwinning. Deze bouwmogelijkheid zal gehandhaafd blijven maar dan ten behoeve van het onderhoud van de aanwezige natuur.



luchtfoto plangebied

2. Kader

Het betreffende perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan "Stuwwalrand Parkzone Zuid" en hierin de bestemmingen "Bos en Natuurgebied" en "Water" heeft. Tevens ligt er over een deel van het terrein de voorlopige bestemming 'zandwinning'. Daarnaast ligt de beoogde locatie in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

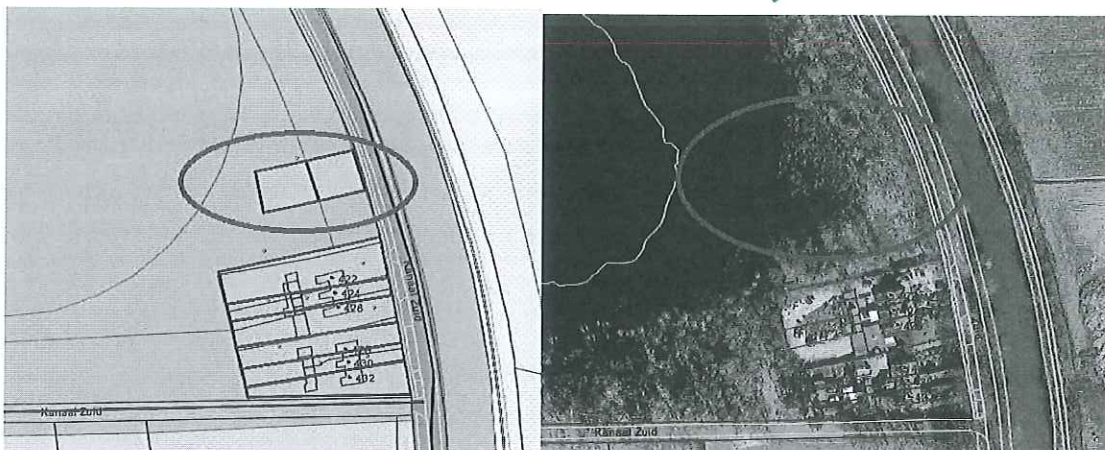
Er vindt geen vergroting plaats van de woonbestemming en ook betreft het geen toevoeging van het aantal woningen. De beoogde ontwikkeling gaat derhalve niet ten koste van de Ecologische Hoofdstructuur (binnenkort Gelders natuur netwerk) en gaat ook niet ten koste van de woningbouwprogrammering.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Door de verplaatsing van de woningbouwlocatie kan de eigenaar beter toezicht houden op de Albaplas en directe omgeving. Dit gebied wordt vaak gebruikt als dumpplaats van huishoudelijke apparaten of als hangplek voor jongeren die rommel achterlaten en vernielingen aanbrengen. Door beter toezicht mogelijk te maken en de bestaande parkeervoorziening te verwijderen worden vernielingen aan de natuur tegengegaan. Door de verplaatsing van de woning ontstaat er een beter woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoner. De woning ligt dan niet meer aan de drukke weg Kanaal Zuid en eventuele overlast van verkeersgeluid zal niet meer aan de orde zijn.

4. Argumentatie

Het betreft een eenvoudige verplaatsing naar de andere zijde van de Albaplas. De locatie waar nu de woonbestemming ligt zal een natuurbestemming krijgen. Er worden ruimtelijke voorwaarden gesteld welke in de anterieure overeenkomst opgenomen zijn. Onder meer is er opgenomen dat er gebruik gemaakt zal worden van de standaardregels (inhoud woning, hoogte, gebruik enz.) die voor het buitengebied gelden. Verder zal de aanwezige verharding (parkeerplaats) verwijderd worden en teruggegeven worden aan de natuur. Een natuurtoets heeft aangetoond dat de beoogde woningbouwlocatie geschikter is dan de locatie waar nu een woonbestemming ligt.



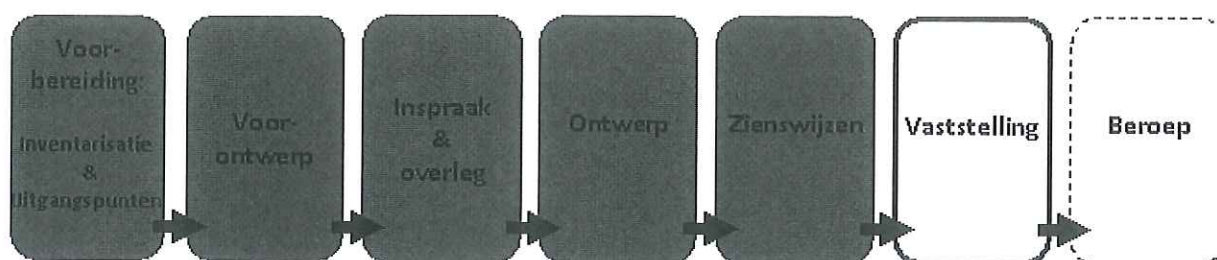
de te verplaatsen woningbouwlocatie en de aanwezige natuur

Op het terrein is een loods aanwezig welke voorheen in gebruik was ten behoeve van de baggerwerkzaamheden. Deze zal gesloopt worden en op dezelfde plek met dezelfde oppervlakte wordt een nieuw gebouw gerealiseerd ten behoeve van het onderhoud van de natuur.

Ontsluiting van de nieuwe woning en veldschuur (onderhoud natuur) kan plaatsvinden binnen de natuurbestemming via het bestaande pad. Hierbij mag er geen verharding plaatsvinden en het oprichten van overige bouwwerken en verlichting zijn niet toegestaan binnen de natuurbestemming. Het aanbrengen van verlichting binnen de natuurbestemming heeft een te grote verstorende invloed. De woonbestemming dient door maximaal één weg ontsloten te worden.

Het planproces ziet er als volgt uit.

Procedurestappen bestemmingsplan



- Voorbereiding
In de voorbereidingsfase is een inventarisatie van alle relevante beleidsaspecten en van het plangebied uitgevoerd, waarna de toelichting van het bestemmingsplan is opgesteld.
- Voorontwerp
Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is er geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd.
- Ontwerp
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 25 september 2014 ter inzage gelegen.
- Zienswijzen
Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- Vaststelling
Vanwege het ontbreken van zienswijzen wordt voorgesteld om het rechtstreeks ter

besluitvorming aan de raad aan te bieden zonder behandeling in de PMA. De vaststelling staat gepland op 18 december 2014.

5. Maatschappelijk draagvlak

Het onderhavige initiatief draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied. Verder kan aangegeven worden dat de impact van de onderhavige ontwikkeling zeer klein is en omwonenden zullen er verder geen consequenties van ondervinden. Verwacht wordt derhalve dat er vanuit de buurt geen reacties (zienswijzen) ingediend zullen worden. De buurtbewoners zullen middels een 'bewonersbrief' geïnformeerd worden.

Het gehele traject om te komen tot de huidige aanpassing van het bestemmingsplan is regelmatig met de provincie Gelderland besproken en zij hebben aangegeven het onderhavige plan als een positieve ontwikkeling te zien.

Nu de eigenaar van de Albaplas en omliggende gronden op het terrein zal gaan wonen kan het onderhoud en beheer van de aanwezige natuurwaarden beter plaatsvinden. Door het verwijderen van de aanwezige parkeervoorziening en het teruggeven ervan aan de natuur zal er ook een versterking van de natuurwaarden plaatsvinden.

6. Risico's

Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en verder geen wijzigingen zijn aangebracht achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

Het gaat om een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle met deze planherziening samenhangende kosten zijn hierin ondergebracht en komen ten laste van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee verzekerd. Er behoeft geen grondexploitatieplan te worden vastgesteld.

8. Communicatie van het besluit

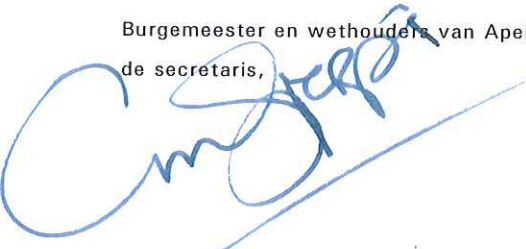
Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

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

raad d.d. 18 DEC. 2014

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

de burgemeester,


J.C.G.M. Berends