

Raadsbesluit

Nr. 62-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Uttluchweg 7 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1261-ont1, met ingang van 11 februari 2016 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 30 juni 2016, nr. 62-2016, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijze 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. 24 april 2015:

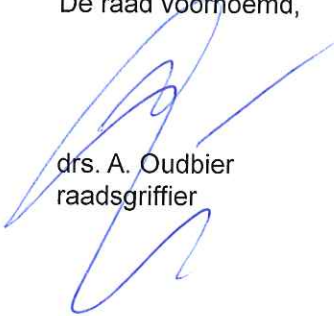
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Uttluchweg 7 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1261-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 juli 2016,

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
7 juli 2016

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Utilochweg 7 Uddel

Voorstel nr
62-2016

Datum
30-06-2016

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 daaraan niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Utilochweg 7 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1261-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering naar wonen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Utilochweg 7, waarbij vier nieuwe woningen worden gerealiseerd, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar wil de kalverhouderij aan de Utilochweg 7 in Uddel gaan beëindigen. Hierom heeft hij verzocht, ter vervanging van de aanwezige stallen, vier woningen te mogen realiseren. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Utilochweg 7 Uddel heeft met ingang van 11 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. 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 bestemmingsplan Utilochweg 7 Uddel vast kan stellen.

2. Kader

De spelregels voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking voor de regio Stedendriehoek: 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'.

In februari 2014 heeft uw raad kennisgenomen van de notitie 'Wonen in het landelijk gebied Apeldoorn'. Hierin is de uitvoering van het functieveranderingsbeleid, zoals hiervoor aangehaald, geëvalueerd. Naar aanleiding daarvan heeft uw raad besloten een striktere toepassing van het functieveranderingsbeleid voor te staan. 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 2012 gestart c.q. herstart is. Dat is 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. In het plan is tot een passende oplossing gekomen voor de locatie 'binnen' de genoemde 50%.

In het woningbouwprogramma is ruimte opgenomen voor kleinschalige initiatieven; initiatieven met (netto) minder dan 5 woningen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de functieverandering mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De kalverhouderij in het plangebied heeft een beperkt toekomstperspectief. Als zelfstandige locatie is de omvang niet groot genoeg om ook in de toekomst rendabel te zijn. Het bedrijf uitbreiden is niet reëel vanwege de nabijheid van het dorp Uddel. De eigenaren willen dan ook over gaan tot een andere invulling van zijn perceel. Een invulling die duurzaam is richting de toekomst. Functieverandering naar wonen ligt hier dan ook voor de hand.

Om de nieuwe woningen goed in te passen in de omgeving is een inrichtingsplan gemaakt. Daarbij is gestreefd naar het zo optimaal als mogelijk aansluiten op de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Op de plek van de te slopen stallen, circa 1500 m², komen vier vrijstaande woningen te staan, aan een erfachtig hof. Bij de vormgeving en situering van de nieuwe woningen is zo optimaal als mogelijk aangesloten op de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Per saldo ontstaat een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. In de zienswijze wordt, kortgezegd, voorgesteld binnen het plangebied te voorzien in een ontsluiting voor de ontwikkeling op een naastgelegen perceel. De uiteindelijke inhoud van die ontwikkeling, evenals de mogelijke, ruimtelijke inpasbaarheid daarvan, is echter onbekend. Daarmee is het ook niet opportuun om de voorgestelde ontsluiting in overweging te nemen. Wij stellen u voor niet aan deze zienswijze tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Wij achten het procesrisico in dit geval laag.

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. In de grondexploitatie-overeenkomst is vastgelegd dat een aantal zaken in een tweede grondexploitatie-overeenkomst zullen worden geregeld. Deze tweede grondexploitatie-overeenkomst is inmiddels ook gesloten.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan 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 Uttiloehweg 7 Uddel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 februari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.

2 Communicatie

Tijdens een informatiebijeenkomst op 9 februari 2015 heeft de initiatiefnemer omwonenden geïnformeerd over zijn bouwplan/inrichtingsplan. Dit heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het inrichtingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken over het ontwerp.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1 G. Hop Holding B.V., [vertegenwoordiger], Garderenseweg 106b, 3888 LD Uddel;

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 18 maart 2016. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant is eigenaar van het perceel ten noorden van het plangebied; het perceel Uttiloehweg 13-15. Reclamant ziet in de beoogde functieverandering, van agrarisch naar woning, een positieve ontwikkeling. Graag wil hij daarop aanhaken. Reclamant verzoekt om, middels het toekennen van de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, te voorzien in een dwarsverbinding tussen de ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen in het plangebied en het westelijke gedeelte van het perceel Uttiloehweg 13-15. Bij een ontwikkeling van dat laatste perceel is het daarmee mogelijk een ontsluiting te realiseren zonder dat een lange, extra ontsluitingsweg vanaf de Uttiloehweg moet worden aangelegd, die parallel zal lopen aan de beoogde ontsluitingsweg in het plangebied. Dat komt de ruimtelijke kwaliteit en de toekomstbestendigheid van het ontwerpbestemmingsplan ten goede. Reclamant merkt op de toekomstige ontwikkeling aan de Uttiloehweg nog onderhevig zal zijn aan gemeentelijke toetsing, naar aanleiding van een aanvraag daartoe.

Beoordeling

Het westelijke gedeelte van het perceel Uttiloehweg 13-15 heeft een agrarische bestemming in het bestemmingsplan Agrarische Enclave, zonder mogelijkheden voor het oprichten van gebouwen. Een wijziging of een herziening van die bestemming is niet aan de orde. Op het moment van schrijven is alleen sprake van een (informeel) verzoek het bestemmingsplan te

herzien. Dat verzoek gaat uit van een woon-zorgontwikkeling, waarbij uitgegaan wordt van het afhandelen van de verkeersontsluiting op het perceel Uthloeweg 13-15 zelf. Momenteel hebben wij nog geen standpunt ingenomen over het ingediende verzoek.

Bij gebrek aan een concrete aanleiding, valt voor ons niet te beoordelen of een dergelijke dwarsverbinding noodzakelijk dan wel wenselijk is voor een nieuwe ontwikkeling aan de Uthloeweg 13-15. Hoe het ook zij, voorzien in een (mogelijke) ontsluiting binnen het plangebied voor een onzekere, toekomstige ontwikkeling buiten het plangebied is niet opportuun. De voorgestelde dwarsverbindingen leiden ook niet tot een verbetering van de inpasbaarheid van onderhavig plan. Ook voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om te twijfelen aan de ruimtelijke inpasbaarheid van de vier nieuwe woningen in het plangebied.

Daar komt bij dat de initiatiefnemer en eigenaar van onderhavige ontwikkeling, in reactie op de zienswijze, heeft laten weten nu niet bereid te zijn om via het plangebied toegang te verschaffen tot het perceel van reclamant. Aanvullend ziet de initiatiefnemer in het voorstel een verslechtering voor zijn initiatief door een verkleining van een of twee woonpercelen en meer verkeersbewegingen over de erftoegangsweg voor de nieuwe woningen. Dat maakt het voorstel van reclamant niet uitvoerbaar is c.q. vanwege privaatrechtelijke verhoudingen nu geen optie is voor reclamant.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Een ruimtelijke aanleiding om te voorzien in een van de voorgestelde dwarsverbindingen wordt niet gezien en tevens ontbreekt daarvoor de instemming van de eigenaar van het plangebied.