

Raadsbesluit

Nr. 100-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Imbosweg '32 Loenen' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1410-ont1, met ingang van 24 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt;

overwegende dat tegen het ontwerp van het bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. waarbij geen wijzigingen ten aanzien van het plan worden voorgesteld;

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 combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 17-06-2021;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Imbosweg 32 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1410-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 september 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 16-09-2022

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 20-09-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 september 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Imbosweg 32 Loenen

Voorstel nr
100-2022

Datum
7 september 2022

Portefeuille
P. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Het bestemmingsplan Imbosweg 32 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1410-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfswoning aan de Imbosweg met huisnummer 30 behorende bij het bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Imbosweg 32 te Loenen slopen. Ter vervanging van de bedrijfswoning wenst initiatiefnemer een nieuwe burgerwoning te realiseren. De nieuwe woning wordt op grotere afstand van het bedrijfsgebouw gerealiseerd. Daarnaast wenst initiatiefnemer de activiteiten in het bedrijfsverzamelgebouw juridisch planologisch op een juiste manier te regelen.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Imbosweg 32 Loenen' heeft met ingang van 24 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook worden er geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan 'Imbosweg 32 Loenen' vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Dit bestemmingsplan kan door zijn aard en omvang slechts beperkt bijdragen aan de strategische doelen.

Stadmaken en Vitale dorpen en buitengebied: Het voorliggende bestemmingsplan maakt, na sloop van de bestaande bedrijfswoning, een nieuwe woning mogelijk. Daarmee draagt het plan, zij het bescheiden, bij aan uitbreiding van de woningvoorraad.

Door de bedrijfsbebouwing van een actuele bestemming te voorzien wordt het bedrijfsverzamelgebouw juridisch planologisch ook op een juiste manier geborgd.

Energie en circulariteit, en klimaatadaptatie: Zoals bij ieder actueel woningbouwplan wordt in ieder geval op de volgende wijzen rekening gehouden met klimaat en duurzaamheid: door de voorwaarde te stellen dat hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein en doordat woningen niet meer mogen worden aangesloten op het aardgasnet. Verder moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn en moet rekening worden gehouden met overige duurzaamheidsnormen uit onder andere het Bouwbesluit, waaronder eisen op het vlak van isolatie. Door deze regels is verzekerd dat nieuwbouwwoningen duurzaam zijn.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Met vaststelling van het bestemmingsplan wordt de realisatie van een woning juridisch planologisch mogelijk gemaakt waarbij de sloop van de bestaande bedrijfswoning geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting is geborgd. Daarnaast wordt de bedrijfslocatie binnen het plangebied van een actuele bestemming voorzien. Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan de omgevingsvergunning voor de betreffende woning verleend worden mits vanzelfsprekend aan de voorwaardelijke verplichting tot sloop van de voormalige bedrijfswoning voldaan wordt.

4. Argumentatie

Op het perceel Imbosweg 30 te Loenen was van oudsher een textielreinigingsbedrijf gevestigd. De bedrijfswoning behorend bij dit bedrijf is op de het perceel Imbosweg 32 gelegen. De bedrijfsactiviteiten werden gestaakt en de bebouwing werd in gebruik genomen als bedrijfsverzamelgebouw. Door de initiatiefnemer is het verzoek ingediend om de bestaande bedrijfswoning te slopen en deze elders op het perceel terug te bouwen als burgerwoning. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan tegen deze ontwikkeling geen bezwaren. Door de woning te verplaatsen vindt er een versterking van het landschappelijke kwaliteiten plaats. Zo wordt de niet - inheemse beplanting verwijderd en inheemse beplanting teruggebracht. Daarnaast wordt de herkenbaarheid van de aanwezige sprengen versterkt door middel van de aanleg van een wandelpad. De realisatie en instandhouding wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in het de regels van het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat er een extra woning wordt gerealiseerd is de sloop van de bedrijfswoning ook in de regels van het bestemmingsplan geborgd..

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Door initiatiefnemer is een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Daarnaast heeft de initiatiefnemer heeft met de direct belanghebbenden overleg gepleegd over de vervangende woning en hieruit is niet gebleken dat er overwegende bezwaren zijn. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend is het risico op beroep gering. Daarnaast is op basis van recente jurisprudentie het ook mogelijk voor belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend, om rechtstreeks beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Financiële paragraaf

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot de kosten voor de ruimtelijke procedure en eventuele kosten uit planschade.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de publicatie 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 voor de duur van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep indienen. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Dan kan het plan ten uitvoer worden gebracht door het aanvragen en verlenen van de benodigde vergunning.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 07-09-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 07-09-2022

A.J.M. Heerts