

Raadsbesluit

Nr. 113-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van bestemmingsplan Klaverweg 25 en 29, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1429-ont1, met ingang van 7 juli 2022 gedurende 6 weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

er geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 4 november 2022, nummer 113-2022

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. 28-03-2022;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Klaverweg 25 en 29, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1429-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 10 november 2022

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 14-11-2022

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 14-11-2022

A.J.M. Heerts
Voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
10 november 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Klaverweg 25 en 29 Apeldoorn

Voorstel nr
113-2022

Datum
12 oktober 2022

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Klaverweg 25 en 29 als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1429-vas1 langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking aan de volgende zaken:

- uitbreiding van het kwekerij bedrijf aan de Klaverweg 25 en 29 in Apeldoorn en het (daartoe) vergroten van het bestaande agrarische bouwvlak;
- functieverandering van het voormalig veehouderijbedrijf in de vorm van sloop van oude agrarische opstallen;
- de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning naast de bestaande burgerwoning nr. 25;
- het omzetten van de bestaande bedrijfswoning (nr. 29) naar een woonbestemming (burgerwoning).

De nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd naast de bestaande burgerwoning (nr. 25). De bestaande bedrijfswoning (nr. 29) wordt gewijzigd in een reguliere burgerwoning (woonbestemming). De nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd ter compensatie van de sloop van circa 800 m² aan voormalige agrarische rundvee- en varkensstallen. Voor de uitbreiding van de kwekerij wordt het bouwvlak vergroot met 1400 m². Een deel van de uitbreiding van het bouwvlak behelst een in 2018 vergund deel aan de zuidoostzijde van het perceel.

Een en ander wordt landschappelijk ingepast. Daarmee is er sprake van ruimtelijke kwaliteit.

Bestuurlijk belang

Om genoemde ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan Klaverweg 25 en 29 Apeldoorn opgesteld. Het ontwerp heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen tot en met 17 augustus 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad na het einde van de terinzagelegging een besluit nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

Kan uw raad door vaststelling van voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan instemmen met de omschreven ruimtelijke ontwikkeling.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Het plan draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Er is sprake van landschappelijke inpassing zodat de belevingswaarde van het gebied wordt verbeterd. Daarnaast worden oude landschap ontsierende gebouwen gesloopt. Verder kan een ondernemer zijn bedrijf op deze plek op een goede manier, zowel nu als in de toekomst, voortzetten. Dat verhoogt de gebruikswaarde van deze plek. Al met al is sprake van een duurzaam plan.

Het plan komt tegemoet aan het strategische doel 'de ondernemende stad' omdat in dit geval een werklocatie (agrarische locatie) toekomstbestendig wordt gemaakt.

Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de nieuwe bedrijfswoning gasloos wordt gebouwd. Daarnaast zal de bedrijfswoning minimaal moeten voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit). In verband hiermee worden warmtepompen geïnstalleerd. Verder zal de bedrijfswoning met zonnepanelen worden uitgerust. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Naast de nieuwe bedrijfswoning wordt er landschappelijk nieuwe flora aangeplant.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Als het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking treedt bestaat er daarmee een formeel recht voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Met deze vergunningen kan worden overgegaan tot sloop van de oude stallen, en de bouw van de nieuwe bedrijfswoning. Verder kan de landschappelijke inrichting vorm krijgen.

4. Argumentatie

Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde criteria van het functieveranderingsbeleid zoals dat in 2014 is vastgesteld door de gemeente. Aan de ruimtelijke kwaliteit wordt uitvoering gegeven door middel van de voorwaardelijke verplichting tot sloop van de oude opstallen en een voorgeschreven landschappelijke inpassing. In totaal wordt circa 800 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, exclusief de bedrijfswoning. Kijkend naar het erfinrichtingsplan, plankaart en de regels wordt hieraan voldaan.

Voor de planlocatie is een akoestisch onderzoek opgesteld waarbij de geluidsbelasting ten gevolge van de A50 is berekend. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Rijksweg A50 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Op de westgevel wordt ter hoogte van de verdieping(en) de maximale grenswaarde van 58 dB voor beide woningen overschreden. De westgevel van beide woningen dienen ter hoogte van de verdieping(en) uitgevoerd te worden als dove gevel. Dit is in de bouwregels geborgd.

Voor de woningen is een besluit hogere waarde genomen. Op grond hiervan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe en bestaande geluidgevoelige bestemmingen/woningen.

Voor het gehele plan is stikstofonderzoek uitgevoerd, zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase. Negatieve effecten op Natura 2000 'Veluwe' gebied is op grond van dit onderzoek uitgesloten.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 6 juli 2022 gepubliceerd en heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. In het voortraject is er overleg geweest tussen initiatiefnemer en omwonenden.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Door recente jurisprudentie is deze mogelijkheid niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor een ieder die geen zienswijzen heeft ingediend om alsnog in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit.

Het risico daartoe voor dit bestemmingsplan achten wij laag, aangezien deze ruimtelijke ontwikkeling relatief gering is, er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp - bestemmingsplan en er geen ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Daarnaast heeft in dit proces afstemming plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden.

7. Financiële paragraaf

Er zijn geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro. Met de initiatiefnemer is een anterieur contract gesloten waarin het plankostenverhaal is verzekerd.

8. Communicatie van het besluit

Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de communicatie staat vermeld wie beroep in kan stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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,

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 04-11-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 04-11-2022

A.J.M. Heerts