

Raadsbesluit

Nr. 22-2022

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 Welvaartsweg 10 Klarenbeek, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1431-ont1, met ingang van 11 november 2021 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 18 februari 2022, nr. 22-2022, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om aan één zienwijze geheel tegemoet te komen en aan de overige zienwijzen niet 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 het hoveniersbedrijf 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. 07-09-2020 :

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. om aan één zienwijze geheel tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Welvaartsdwarsweg 10 Klarenbeek, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1431-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 februari 2022

De raad voornoemd,

 Digital ondertekend door A. Oudbier
op 02-03-2022

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digital ondertekend door A.J.M. Heerts
op 05-03-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
24 februari 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Welvaartsweg
10 Klarenbeek

Voorstel nr
22-2022

Datum
18-02-2022

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één zienwijze geheel tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Welvaartsweg 10 Klarenbeek als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1431-vas1, dat betrekking heeft op uitbreiding van het hoveniersbedrijf De Winkel, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Hoveniersbedrijf De Winkel heeft verzocht om medewerking aan de uitbreiding van zijn bedrijf aan de Welvaartsweg 10 in Klarenbeek. Het verzoek betreft de bouw van een werktuigenloods omdat de huidige ruimte in bebouwing en kavel volledig benut is. Dit remt de verdere groei en professionalisering van het Hoveniersbedrijf Harry de Winkel. Veel (kostbare) machines staan thans buiten hetgeen uiteraard ongewenst is. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van een werktuigenloods niet toe en ook is het bestaande bedrijf niet goed planologisch geregeld. Dat wordt nu hersteld.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Welvaartsweg 10 Klarenbeek heeft met ingang van 11 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen 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 Welvaartsweg 10 Klarenbeek vast kan stellen.

2. Kader

Voor de vestiging van het hoveniersbedrijf is op 28 april 2009 een gebruiksontheffing verleend. Het initiatief is in overeenstemming met

- de 'Structuurvisie Apeldoorn biedt ruimte' en
- de 'Strategische economische beleidsvisie'.

Op basis van genoemd beleid ondersteunt en faciliteert Apeldoorn initiatieven die bijdragen aan de versteviging van de (plattelands)economie.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van het hoveniersbedrijf De Winkel met een werktuigenloods mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

- Het bestemmingsplan repareert de huidige situatie en faciliteert een bedrijf in de economische ontwikkeling.
- Het is niet mogelijk om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.
- De uitbreiding is noodzakelijk en compact gesitueerd ten opzichte van de bestaande bebouwing.
- De uitbreiding wordt landschappelijk ingepast en deze inpassing is geborgd door middel van een voorwaardelijk verplichting.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Een zienswijze stelt de noodzaak van de uitbreiding ter discussie, de ongeschiktheid van de Welvaarsdwarsweg voor het zware verkeer en dat het buitengebied gevrijwaard moet worden van bedrijfsactiviteiten.

De tweede zienswijze heeft betrekking op de bestemming van de woning Welvaartsdwarsweg 8. Wij stellen u voor aan één zienswijze tegemoet te komen door de bestemming bedrijfswoning te wijzigen naar wonen en aan de overige zienswijzen niet 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. Dit schatten wij in als een gebruikelijk procesrisico.

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 het hoveniersbedrijf 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.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden 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 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,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 18-02-2022

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 18-02-2022

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Welvaartsweg 10 Klarenbeek

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer met de direct aanwonende(n) overleg gepleegd over de uitbreiding van zijn bedrijf met een opslagloods. Deze overlegronde heeft niet geleid tot bezwaren vanuit de directe woonomgeving. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...] Klarenbeek

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 12 november 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. Het oprichten van een extra loods in het kwetsbare buitengebied is ongepast en onnodig. Er zijn in de omgeving meer dan genoeg hoveniers dus een bijdrage aan de leefomgeving is er niet. Daarnaast is er op het perceel al een vrij ruime loods voor de opslag van materiaal (wordt nu ook gebruikt voor een privé verzameling tractoren).
- b. De aanvoer weg (Welvaartsweg) is niet geschikt om dagelijks zwaar verkeer te laten draaien en lossen. Er is geen noodzaak om het materiaal direct bij huis te moeten opslaan (in tegenstelling tot een agrarisch bedrijf) en daarom kan er in de omgeving, waar alleen zakelijk bestemming aanwezig is veel eenvoudiger een loods voor opslag worden gerealiseerd (of gehuurd/gekocht). Hiermee is de ecologische druk op de het kwetsbare gebied veel minder. Als laatste is het opmerkelijk dat de positie van de te realiseren loods al volledig met puin is verhard, terwijl er nog sprake is van een planfase.
- c. Indiener is van mening dat in het buitengebied een ieder zoveel mogelijk vrij moet zijn in het doen en laten ten gunste van het woongenot. Uitbreiding op basis van eigen economische belangen in het zakelijke segment horen niet in dit stukje Apeldoorn.

Beoordeling

- a. Hoveniersbedrijf Harry de Winkel is gevestigd aan de Welvaartsweg 10 te Klarenbeek en is sinds 2006 actief in de hoveniersbranche. Het bedrijf is gespecialiseerd in de aanleg en onderhoud van tuinen, grondverzet, sierbestrating, boomverzorging en gladheidsbestrijding. Het Hoveniersbedrijf is door de jaren sterk ontwikkeld in diensten, expertise, maar ook in personeel, wagenpark en materieel. Door deze ontwikkelingen is de huidige ruimte in bebouwing en kavel volledig benut en remt dit momenteel de verdere groei en professionalisering van het Hoveniersbedrijf Harry de Winkel. Veel (kostbare) machines staan thans buiten hetgeen uiteraard ongewenst is. De huidige situatie is zo dat aanvrager samen met zijn echtgenote en kinderen in de bedrijfswoning bij het bedrijf wonen. Het is een familiebedrijf waarin de eigenaar met zijn echtgenote, zoon en dochter meewerken. De eigenaar ervaart het als een noodzaak om bij het bedrijf te kunnen wonen. Door ons wordt deze noodzaak, die is verantwoord in de toelichting op het bestemmingsplan, onderschreven.

Het economische uitgangspunt is dat er ruimte wordt gegeven aan ondernemerschap. Dat wil zeggen dat er tot op zekere hoogte mogelijkheden worden geboden voor het hoveniersbedrijf om uit te breiden waarbij ook een eventuele bedrijfsverplaatsing moet worden overwogen.

Verplaatsing van een bedrijf vraagt echter om een forse financiële investering mede gelet op het feit dat het noodzakelijk is voor het bedrijf om ter plaatse te kunnen wonen. Voor een hoveniersbedrijf met deze omvang is een bedrijfsverplaatsing echter een te zware financiële belasting.

Overigens is in de gemeente Apeldoorn weinig tot geen ruimte beschikbaar op bedrijventerreinen en is de voorgenomen uitbreiding van het hoveniersbedrijf afgestemd met de regio-gemeenten. Deze gemeenten hebben ingestemd met de planontwikkeling. Verplaatsing naar een bedrijventerrein zien wij daarom niet als een reële optie.

Aanvrager heeft ons er van overtuigd dat het noodzakelijk is om zijn bedrijf uit te breiden en om aan de gewenste uitbreiding planologische medewerking te verlenen. Dit klemmt temeer nu er geen planologische of milieuhygiënische argumenten zijn om medewerking te onthouden.

De conclusies zijn dat:

1. de voorgenomen uitbreiding noodzakelijk is omdat de huidige ruimte in bebouwing en kavel volledig benut zijn en dit momenteel de verdere groei en professionalisering van het Hoveniersbedrijf Harry de Winkel remt. Er is derhalve een noodzaak voor de gewenste uitbreiding.
 2. Het niet mogelijk is om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.
- b. De Welvaartsweg heeft voldoende capaciteit en er zijn geen problemen met de ontsluiting van het verkeer. Het hoveniersbedrijf is passend ontsloten.
- c. De nieuwe loods voorziet tevens in het huisvesten van de bestaande voorraad aan bedrijfsmiddelen die nu buiten staan.
- Opgemerkt wordt dat de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast en dat deze inpassing is geborgd door middel van een voorwaardelijk verplichting.

Wij zijn van mening dat er ruimte moet worden geboden aan ondernemerschap en dat er uitzicht moet bestaan om uit te kunnen breiden. De voorgestane uitbreiding vinden wij planologisch aanvaardbaar en er zijn naar ons oordeel geen steekhoudende argumenten om medewerking te onthouden. Daarbij merken wij op dat de nieuwbouw van de werktuigenloods gesitueerd is op een afstand van ruim 230 m van de woning van reclamant. Ruimtelijke of milieuhygiënische gevolgen van enige betekenis zijn voor reclamant, gelet op deze afstand, niet aan de orde. Verder is van belang dat in het voormalige bestemmingsplan en in het nu geldende bestemmingsplan het perceel Welvaartsweg 10 een bedrijfsbestemming heeft (gehad).

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...] Klarenbeek

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 december 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. De woning van reclamant grenst direct tegen de bedrijfswoning van het hoveniersbedrijf. Hij heeft geen problemen met uitbreiding van het bedrijf met een werktuigenloods. De woning van reclamant is echter als bedrijfswoning bestemd. Hij heeft de woning zo'n 15 jaar geleden gekocht, al eerder dan Harry Winkel. Nu lijkt het op de plankaart dat zijn woning een onderdeel is van het hoveniersbedrijf terwijl dat niet zo is.

Beoordeling

- a. De woning van reclamant Welvaartsdwarsweg 8 is krachtens het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als bedrijfswoning. Ook de bedrijfswoning van het hoveniersbedrijf is geduid als bedrijfswoning (twee onder 1 kap). Het betreft een gesplitste voormalige bakkerijwoning.
Hoe is deze situatie ontstaan?

Voorgeschiedenis

Op het perceel Welvaartsdwarsweg 10 was voorheen een bakkerij gevestigd. Bij de bakkerij hoorden twee bedrijfswoningen (Welvaartsdwarsweg 8 en 10). Deze bakkerij-activiteiten zijn beëindigd waarna de bedrijfswoningen Welvaartsdwarsweg 8 en 10 in 2009 afzonderlijk zijn verkocht. Welvaartsdwarsweg 10 (inclusief bedrijfswoning) is verkocht aan het hoveniersbedrijf van de heer De Winkel (eigendomsoverdracht op 24-2-2009) en Welvaartsdwarsweg 8 (eigendomsoverdracht op 10 juni 2009) aan reclamant. Op 28 april 2009 is door het gemeentebestuur een ontheffing van de gebruiksregels verleend voor het vestigen van een hoveniersbedrijf.

Analyse 2009

De juridische situatie in 2009 was derhalve dat de bedrijfswoning Welvaartsdwarsweg 10 en het hoveniersbedrijf legaal aanwezig zijn en dat de bedrijfswoning Welvaartsdwarsweg 8 van reclamant (in strijd met de bestemming) als burgerwoning werd gebruikt.

Analyse in 2013/2021

Op 19 september 2013 is het bestemmingsplan buitengebied Het Woud vastgesteld.

Beide percelen Welvaartsdwarsweg 8 en 10 worden bestemd tot bedrijven.

In deze herziening had de op 28 april 2009 verleende ontheffing voor het hoveniersbedrijf moeten worden opgenomen.

Doordat dit niet is gebeurd, is de verleende ontheffing ook wegbestemd en is het hoveniersbedrijf weer strijdig geworden met het geldende bestemmingsplan. Ook de bedrijfswoningen hebben geen correcte aanduiding gekregen waardoor ook deze woningen zijn wegbestemd.

Centrale vraag;

De vraag die zich nu aandient is of de voormalige bedrijfswoning Welvaartsdwarsweg 8 overeenkomstig de zienswijze als burgerwoning kan worden bestemd. Bij de beantwoording van deze vraag zijn leidend de legale juridische situatie en de goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden staat het legaal gevestigde hoveniersbedrijf een bestemming als woning in de weg.

Vastgesteld is dat voor het hoveniersbedrijf een onherroepelijke gebruiksontheffing is verleend. Een hoveniersbedrijf is een milieubelastende functies waarvoor een uitwaartse zonering geldt van 50 meter. Binnen 50 meter rondom de planlocatie bevinden zich met uitzondering van de woning van reclamant geen woningen.

Er is indicatief nagegaan in hoeverre dit in de toekomst toch zou kunnen leiden tot onaanvaardbare situaties. Als we kijken naar de huidige situatie en de woning van reclamant dan valt op dat de woning (kadastraal perceel nr 739) geen achtertuin heeft doch uitsluitend een voor-en zijtuin. Verder valt op dat de kavel vrij geïsoleerd ligt en ingeklemd tussen de bebouwing. Zie onderstaande luchtfoto. Uit deze ligging kan worden

opgemaakt dat eventuele hinder die wordt ervaren van het hoveniersbedrijf niet tot onaanvaardbare situaties zal leiden. Ook de toekomstige uitbreiding die deze herziening regelt en die verder af komt te liggen van het perceel van reclamant, zal niet leiden tot een verslechtering van de woonsituatie. In deze specifieke situatie is het daarom aanvaardbaar om aan de zienswijze tegemoet te komen en de woning als burgerwoning



te bestemmen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door het perceel Welvaartsweg 8 te bestemmen als wonen.