

Raadsbesluit

Nr. 32-2023

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 Brouwersmolenweg 390 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1454-ont1, met ingang van 6 oktober 2022 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 d.d. 3 april 2023, nr. 32-2023, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet tegemoet te komen aan de zienswijzen;

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 combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 21-03-2022 :

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. niet tegemoet te komen aan de zienswijzen.
2. Bestemmingsplan Brouwersmolenweg 390 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1454-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm {optie: gewijzigd} vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 april 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 12-04-2023

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 12-04-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
6 april 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Brouwersmolenweg
390 Ugchelen

Voorstel nr
32-2023

Datum
03-04-2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Brouwersmolenweg 390 Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1454-vas1, dat betrekking heeft op het bouwen van twee woningen op het perceel Brouwersmolenweg 390 in Ugchelen en het herbestemmen van het grasland achter het voornoemde perceel, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen van twee nieuwe woningen op het perceel Brouwersmolenweg 390 in Ugchelen en het herbestemmen van het grasland achter het voornoemde perceel.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Brouwersmolenweg 390 Ugchelen heeft met ingang van 6 oktober 2022 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 ontwerpbestemmingsplan 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

Brouwersmolenweg 390 Ugchelen vast kan stellen.

2. Kader

- Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht, uniforme openbare voorbereidingsprocedure;
- Omgevingsvisie;
- Afwegingskader woningbouw.

In de Omgevingsvisie is als ambitie geformuleerd 'vitale dorpen en buitengebied'. Bij deze ambitie is o.a. uitgangspunt ruimte voor wonen. Het bestemmingsplan voldoet aan dit uitgangspunt.

In het 'Afwegingskader woningbouw' past het bestemmingsplan in de categorie 'Kleine initiatieven'. Bij deze categorie vindt alleen een ruimtelijke afweging plaats.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van twee woningen op het perceel Brouwersmolenweg 390 mogelijk. Tegelijkertijd wordt de bestemming van het achter het perceel gelegen weiland gewijzigd. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Wet natuurbescherming - stikstofdepositie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In verband met de uitspraak van de Raad van State over het onverbindend verklaren van de bouwvrijstelling in de Wet natuurbescherming en de aangekondigde wijziging van de versie voor berekening van stikstofdepositie in november 2022 (is uiteindelijk 26 januari 2023 geworden) heeft tot gevolg gehad dat na 26 januari 2023 pas nieuwe aeriusberekeningen voor de aanlegfase en de gebruiksfase konden worden opgesteld. Als gevolg hiervan heeft de bestemmingsplanprocedure vertraging ondervonden.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel Brouwersmolenweg 390 in Ugchelen ligt in het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Ugchelen'. Dit bestemmingsplan is vigerend vanaf 2 maart 2011. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen het op het perceel aanwezige bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Binnen het bouwvlak is een oude boerderij aanwezig. De boerderij staat 'centraal' op het perceel. De boerderij is niet aangewezen als 'karakteristiek' pand of als gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument.

Het grasland achter het voornoemde perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'.

Toekomstig bestemmingsplan

In het toekomstige bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen die bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. Binnen ieder bouwvlak mag één woning worden gebouwd.

De bouwvlakken liggen op afstand van de Brouwersmolenweg. Hiermee wordt bereikt dat het deel van het perceel voor de woningen 'open' blijft. Dit is in de bestaande situatie ook zo.

Het grasland achter het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Ugchelen' de bestemming 'Agrarisch'. Het grasland wordt al geruime tijd niet meer voor de agrarische bedrijfsvoering gebruikt en het grasland is aan alle zijden begrensd door de bestemming 'Woondoeleinden'. Omwonende(n) maken gebruik van het grasland. Om voornoemde redenen is het logisch om het grasland een andere bestemming te geven.

Het grasland krijgt de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' is de mogelijkheid gecreëerd voor realisering van een schuilgelegenheid, een tuinhuis, een schuur en plaatsing van zonnecollectoren tot een oppervlakte van 60 m². De zonnecollectoren zijn niet bestemd voor de nieuw te bouwen woningen, maar voor één van de aanwezige woningen.

Onderzoek behoud boerderij

Bij het vinden van een nieuwe invulling was het oorspronkelijke uitgangspunt om de bestaande boerderij te behouden en aan weersijden van de boerderij een nieuwe woning te bouwen.

Bij verdere uitwerking van dat uitgangspunt bleek dat behoud van de boerderij niet realiseerbaar was. De nieuwe woning aan de zuidwestzijde van de boerderij zou te dicht op aanwezige beschermde bomen komen te staan. Door de prominente positie van de boerderij, centraal op het perceel, was het niet mogelijk om een aanvaardbaar stedenbouwkundig plan te ontwikkelen.

Verder is gebleken dat het een 'kostbare zaak' zou worden om de boerderij te kunnen laten voldoen aan technische eisen in het Bouwbesluit om de boerderij als 'nieuwe' woning in gebruik te kunnen nemen.

Met initiatiefnemer en cultuurhistorie is overleg gevoerd over het bouwen van een replica van de boerderij op een andere locatie. Uitkomst van dit overleg was dat sprake was van een sympathieke suggestie, maar dat vanuit cultuurhistorisch perspectief geen sprake zou zijn van meerwaarde, omdat de context (locatie en de omgeving) van belang is. Aan dit belang zou, bij het realiseren van een replica op een andere locatie, afbreuk worden gedaan.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. In de zienswijze wordt aangegeven dat het 'zonde' is dat de boerderij wordt gesloopt. Door sloop van de boerderij verdwijnt cultureel erfgoed. Wij stellen u voor aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. In dit geval is de zienswijze ingediend door een persoon die niet in de gemeente woonachtig is. De persoon die de zienswijze heeft ingediend woont op zeer ruime afstand van het plangebied en heeft bovendien geen zicht op het plangebied. Daarnaast is het de vraag of hetgeen is aangegeven in de zienswijzen strekt tot bescherming van de belangen van die persoon.

7. Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit). Overeenkomstig het Besluit omgevingsrecht en de daarbij behorende bijlage II, is het mogelijk om vergunningvrij zonnepanelen op het dakvlak aan te brengen. Voorwaarde hierbij is dat wordt voldaan aan de criteria die in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht daaraan worden gesteld.

8. 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;

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijzen wordt per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven dat tegen uw besluit beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld.

10. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. 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 05-04-2023

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 06-04-2023

A.J.M. Heerts

1 Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Brouwersmolenweg 390 Ugchelen

1.1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 6 oktober 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 14 november 2022.

3.1.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamante heeft jaren geleden aangegeven dat er in Ugchelen nog maar drie oorspronkelijke boerderijtjes stonden die geen beschermde status hebben, waaronder de boerderij op het perceel Brouwersmolenweg 390 in Ugchelen. Daar is niets mee gedaan. Nu wordt de boerderij op Brouwersmolenweg 390 gesloopt. Er wordt cultureel erfgoed verkwanseld.

3.1.2 *Beoordeling*

- a. De boerderij op het perceel Brouwersmolenweg 390 in Ugchelen is niet aangewezen als 'karakteristiek' pand of als rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Hierdoor heeft de boerderij geen beschermde status. Door het ontbreken van deze status mag de initiatiefnemer zelf beslissen of de boerderij wordt gesloopt.

Overigens is de beslissing tot het slopen van de boerderij niet zomaar genomen. Met initiatiefnemer is nadrukkelijk onderzocht of het mogelijk is om de boerderij te behouden en te integreren in een woningbouwplan. Er is in eerste instantie een woningbouwplan ontwikkeld dat voorzag in het behoud van de boerderij en het aan weerszijden van de boerderij bouwen van een nieuwe woning. Hierbij bleek dat de woning aan de westzijde van de boerderij, te

dicht op beschermde bomen was geprojecteerd.

Verder bleek dat het een 'kostbare zaak' zou worden om de boerderij te kunnen laten voldoen aan technische eisen in het Bouwbesluit om de boerderij als 'nieuwe' woning in gebruik te kunnen nemen.

Met initiatiefnemer en cultuurhistorie is overleg gevoerd over het bouwen van een replica van de boerderij op een andere locatie. Uitkomst van dit overleg was dat sprake was van een sympathieke suggestie, maar dat vanuit cultuurhistorisch perspectief geen sprake zou zijn van meerwaarde, omdat de context (locatie en de omgeving) van belang is. Aan dit belang zou, bij het realiseren van een replica op een andere locatie, afbreuk worden gedaan.

Op basis van het vorenstaande is uiteindelijk de keuze gemaakt om over te gaan tot het slopen van de boerderij om het woningbouwplan te kunnen realiseren dat door het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

3.1.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.