

Raadsbesluit

Nr. 17-2023

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 Stoppelberg 63 Beekbergen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1455-ont1, met ingang van 3 november 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. 8 maart 2023, nr. 17-2023 met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) 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 Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 07-09-2023 :

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;

- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Stoppelberg 63 Beekbergen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1455-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 maart 2023

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 17-03-2023

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 17-03-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 maart 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Stoppelbergweg 63
Beekbergen

Voorstel nr
17-2023

Datum
8 maart 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 aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Stoppelbergweg 63 Beekbergen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1455-vas1, dat betrekking heeft op het slopen van de bebouwing behorende bij de voormalige horecavoorziening en de realisatie van twee nieuwe vrijstaande woningen alsmede het omvormen van de voormalige bedrijfswoning tot reguliere woning en het aanleggen van circa 2.000 m² op het perceel., langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op de locatie Stoppelbergweg 63 te Beekbergen is een horecabedrijf gevestigd. De eigenaar van het perceel heeft verzocht om functieverandering, door het perceel om te zetten naar een woonfunctie, waarbij de voormalige horecavoorziening wordt gesloopt. Men wil de bedrijfswoning omvormen naar een reguliere woning en tevens 2 nieuwe vrijstaande woningen toevoegen. Daarnaast zal aan bijna de helft van het perceel de bestemming natuur worden toegekend, waardoor per saldo natuurwinst zal zijn voor dit plan.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Stoppelbergweg 63 Beekbergen heeft met ingang van 3 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen 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 Stoppelbergweg 63 Beekbergen vast kan stellen.

2. Kader

Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027

Dit plan waarbij een bedrijfswoning wordt omgevormd naar een reguliere woning en 2 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd past binnen het afwegingskader.

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht

De Wet op de ruimtelijke ordening is de specifieke wet die van toepassing is op ruimtelijke ontwikkelingen en het vaststellen van plannen daarvoor. De Algemene wet bestuursrecht geeft regels over de te volgen procedure voor een bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Deze wet bevat regels omtrent omgevingsvergunningen. Op basis van deze wet kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de woningen..

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van 2 woningen en het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar regulier wonen mogelijk. Daarnaast zal aan een groot deel van het perceel de bestemming natuur worden toegekend. 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

Met dit bestemmingsplan wordt een goede nieuwe ruimtelijke invulling gegeven aan de voormalige horecabestemming. Door deze nieuwe ontwikkeling ontstaat een kwaliteitsimpuls en natuurwinst, doordat aan een groot gedeelte van het perceel de bestemming natuur wordt toegekend. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en de bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt, om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit wordt geborgd door het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen voor zowel sloop als de landschappelijke inrichting.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 2 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Eén van de zienswijzen was niet gericht tegen deze ontwikkeling, maar maakte gebruik om zorgen kenbaar te maken over de ingezette negatieve spiraal in de omgeving van de ontwikkeling. De andere zienswijze uitte zorgen over lichthinder en twee dassenburchten in de omgeving. Wij stellen u voor niet aan de zienswijzen tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor enkele ambtshalve wijzigingen in de planregels aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan slechts 2 zienswijzen zijn ingediend, de inhoudelijke reacties niet rechtstreeks betrekking hebben op het bestemmingsplan en de wijzigingen die wij u voorstellen beperkt zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit). In verband hiermee worden energetische maatregelen getroffen. De landschappelijke inrichting en het toekennen van de bestemming natuur aan het perceel, zorgt voor meer groen, een verbetering van biodiversiteit. Door dit extra groen is het perceel beter bestand tegen weersextremen, zoals hitte en droogte. Extra groen zorgt voor verkoeling tijdens warme, droge periodes en kan bij (overvloedige) tegenvallende regenval het regenwater beter worden vastgehouden in de bodem. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein.

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 indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven gedurende welke periode en op welke wijze beroep kan worden ingesteld.

10. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur.

Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

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 13-03-2023

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 13-03-2023

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Stoppelbergweg 63 Beekbergen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 3 november 2022 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 zijn de ingediende zienswijzen van een reactie voorzien.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 3 november 2022 tot en met 14 december 2022, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan is via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

3 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

3.1 Zienswijze van [....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 10 november 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of er afspraken zijn gemaakt over (buiten)verlichting tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De indiener van de zienswijze wijst de gemeente op het feit dat er in de omgeving al veel buitenverlichting aanwezig is én dat door de realisatie van twee extra woningen de kans bestaat dat er nog meer (buiten)verlichting komt. Door de hoeveelheid buitenverlichting valt de realisatie van 2.000 m² nieuwe natuur in het niet en valt niet echt van natuur te spreken, volgens de indiener van de zienswijze.
- b. Verder worden twee dassenburchten op een kaart aangewezen die zijn gelegen nabij de planlocatie.

Beantwoording

- a. De gemeente heeft geen afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over (buiten)verlichting aan of in de nieuwe woning. Echter, de kans dat er (extra) lichthinder plaatsvindt door de realisatie van twee nieuwe woningen is beperkt. Immers, in de huidige situatie bevindt zich op het perceel aan de Stoppelbergweg 63 een horecavoorziening, waarbij de tuin ook wordt gebruikt ten behoeve van de horecavoorziening waarin licht(elementen) aanwezig is. Door de realisatie van de twee extra woningen zal de totaliteit aan licht c.q. lichthinder in het gebied afnemen. Bovendien wordt de grond die nu nog ingericht is als tuin omgevormd naar natuur, met een oppervlakte van 2.000 m². In deze 'nieuwe' natuur bevinden zich geen lichtbronnen in tegenstelling tot de huidige situatie. Het feit dat op omliggende percelen (buiten)verlichting aanwezig is zorgt er niet voor dat voorliggende ontwikkeling niet ruimtelijk aanvaardbaar is. Door medewerking te verlenen aan het voorliggende plan wordt juist een impuls gegeven aan de natuur.
- b. De das is onder de Wet natuurbescherming – anders dan onder de voorheen geldende Flora- en Faunawet – niet langer een soort waarop het verstoringsverbod van toepassing is. Het is slechts verboden om dassen opzettelijk te doden en om hun vaste voortplantings- of rustplaatsen opzettelijk te beschadigen of te vernielen. Dit is ook het geval als het leef- en foerageergebied door het bouwplan zodanig zal worden aangetast, dat de dassen daardoor hun vaste voortplantings- of rustplaatsen zullen verlaten. Hiervan is echter geen sprake bij voorliggend plan. De dassenburchten, zoals aangegeven op kaartje bij de zienswijze, liggen op respectievelijk ca. 90 meter en 190 meter tot de grens van het plangebied. Er zal door de voorgenomen ontwikkeling geen schade of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen van dassen plaatsvinden. (zie uitspraak van de rechtbank Gelderland van 1 april 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:1621, met verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2169, overweging 13.6.5). Op de plek waar de woonbestemming komt bevindt zich nu op het perceel een horecavoorziening met bijbehorende verhardingen, waardoor het onwaarschijnlijk is dat dassen dit gebruiken als foerageergebied.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze van [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 14 november 2022.

Inhoud van de zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft geen overwegende (technische) bezwaren tegen de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, maar maakt gebruik van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze gebruik om zorgen kenbaar te maken over de ingezette negatieve spiraal in het gebied.

- a. In toenemende mate worden de aanwezige recreatiewoning in de omgeving van de planlocatie bewoond door arbeidsmigranten. Het aantal arbeidsmigranten overtreft het aantal recreanten en particuliere bewoners van recreatiewoningen.
- b. Door het grote aantal arbeidsmigranten is de verkeersintensiteit in de omgeving erg sterk toegenomen. Er rijden grote touringcars om de migranten te vervoeren op de smalle wegen rond de planlocatie. Dit leidt tot gevaarlijke situaties. Het zelfde geldt voor de vele personenbusjes die in de omgeving rijden.
- c. De arbeidsmigranten zorgen voor overlast wat recreanten in de omgeving afstoot.
- d. Door het verdwijnen van de horecavoorziening neemt het toeristisch aanbod in de omgeving verder af.

- e. Verder zorgt de troosteloze ruïne aan de Arnhemseweg alsmede het excessieve parkeren rond Mendel tot een negatief aanzicht van de entree van het gebied via de N788.
- f. Indiener van de zienswijze stelt voor om een gebiedsvisie op te stellen voor het gebied rondom de planlocatie. De indiener zou graag in gesprek gaan met de gemeente over de kwaliteit van het gebied om daarmee te voorkomen dat het gebied verder verloedert.

Beantwoording

De zorgen die worden geuit onder punt a. tot en met punt f. hebben geen direct of indirect verband met de voorgenomen ontwikkeling op Stoppelbergweg 63 te Beekbergen. Om die reden mogen deze zorgen geen rol spelen bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan. Deze zorgen zijn immers niet van invloed op de vraag of de voorgenomen ontwikkeling op Stoppelbergweg 63 te Beekbergen in overeenstemming is met goede ruimtelijke ordening. Dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening is onderbouwd in de toelichting op het bestemmingsplan. Hoewel deze zorgen bij voorliggend plan geen rol hebben gespeeld met betrekking tot ruimtelijke aanvaardbaarheid, hoort de gemeente de zorgen wel en neemt dit mee. De gemeente staat open voor een gesprek met de bewonersvereniging om de zorgen te bespreken en gezamenlijk opzoek te gaan naar mogelijke oplossingen. De gemeente verzoekt de bewonersvereniging hiertoe een afspraak te maken met de verantwoordelijk portefeuillehouder via het secretariaat van de gemeente.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

Een aantal algemene bouwregels zijn abusievelijk opgenomen in het plan en daarom verwijderd. Het gaat om bouwregels binnen het bebouwingsschema van artikel 4.2.2 en 6.1.1 onder d en k.