

Raadsbesluit

Nr. 109-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn;

Gelezen het raadsvoorstel, met bijbehorende nota en ambtshalve wijzigingen, d.d. 10 oktober 2022, 109-2022, in verband met het voornemen tot realisatie van één nieuwe woning, naast de bestaande woning, op basis van het functieveranderingsbeleid, alsmede op de inrichting van het perceel overeenkomstig het daartoe opgestelde inrichtingsplan op het perceel Oude Beemterweg 6, Beemte Broekland;

Overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Oude Beemterweg 6 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1463-ont1, met ingang van 23 juni 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;

Overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende nota ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen, alsmede dat geen zienswijzen zijn ingekomen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan;

Overwegende dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

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. 11 mei 2022;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen' en de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
2. Het bestemmingsplan 'Oude Beemterweg 6 Beemte Broekland' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1463-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 11 mei 2022
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 oktober 2022

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 17-10-2022

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 17-10-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
13 oktober 2022

Onderwerp
Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oude Beemterweg 6 Beemte
Broekland

Voorstel nr
109-2022

Datum
10-10-2022

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen' en de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;
2. Het bestemmingsplan 'Oude Beemterweg 6 Beemte Broekland' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen', waarbij:
 - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1463-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
 - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 11 mei 2022
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Toelichting

1. Inleiding

Het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op het voormalig agrarische erf aan de Oude Beemterweg 6 in Beemte Broekland. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn reeds jaren geleden gestaakt, waarbij de voormalige agrarische bebouwing is blijven staan.

De initiatiefnemer is voornemens het erf te transformeren naar een woonerf, waarbij op basis van functieveranderingsbeleid één nieuwe woning op het perceel wordt gerealiseerd, naast de bestaande voormalige boerderij. Hierdoor zullen in totaal twee woningen op het erf komen. Om dit alles mogelijk te maken zal alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van circa 900 m², worden gesloopt. Het perceel wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een inrichtingsplan. Hieronder is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen.

[illegible]

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Bestuurlijk belang

Centrale vraag

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord-Oost'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Apeldoorn vastgesteld op 9 april 2014. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch'. Voor het

gedeelte van het plangebied dat aan de weg grenst geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Voor het overige gedeelte van het plangebied 'Waarde - Archeologie hoog'. Tevens geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'open landschap'. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord-Oost' te vinden waarop het plangebied is te zien.

Afbeelding 2 – Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Noord-Oost' ter hoogte van Oude Beemterweg 6, Beemte Broekland



Ruimtelijke kwaliteit

De nagestreefde ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd middels een voorwaardelijke verplichting aan de hand van landschappelijke inpassingsplan. De locatie zal conform dit inpassingsplan moeten worden ingericht. Verder zullen er aanvullende maatregelen getroffen om het plan haalbaar te maken. Er worden nestkasten opgehangen en er wordt een toeristisch (fiets)rustpunt aangelegd aan de weg.

Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn

Met de voorgestane ontwikkeling zal met name een bijdrage worden geleverd aan de invulling van de strategische doelen "Vitale dorpen en buitengebied". Het doel is om te komen tot een vitale dorpen en een vitaal buitengebied, waar ruimte wordt geboden voor wonen en economische vernieuwing, waaronder recreatie, grootschalige energieopwekking en transitie van de landbouw. Op basis van een functieveranderingsbeleid wordt de realisatie van een nieuwe woning, passend in het landschap mogelijk. Daarbij wordt de landschapsontsierende bebouwing op het perceel gesaneerd wat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk ten goede komt. De nieuw te bouwen woning zal gasloos worden gebouwd en worden voorzien van zonnepanelen. Inrichting zal plaatsvinden volgens de actuele inzichten en kaders op het gebied van duurzaamheid en op deze wijze bijdragen aan het doel om te werken aan een Duurzaam Apeldoorn.

Functieveranderingsbeleid 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies'

De spelregels voor de functieverandering van (voormalige) agrarische bedrijfslocaties zijn vastgelegd in de nota 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies', de uitwerking door de regio Stedendriehoek van het toenmalige provinciale Streekplan Gelderland 2005. Hoewel dat streekplan inmiddels is vervallen is de nota nog steeds het geldende beleidskader voor functieverandering.

Voor functieverandering naar wonen onderscheidt de nota een aantal zones. In de zones rond de steden en dorpen gelden ruimere mogelijkheden dan in de zones midden in het buitengebied.

Het beleid is in 2014 door de gemeente Apeldoorn aangepast. Voorheen was het maximum aantal woningen niet expliciet gemaximeerd en werd een minimum sloopoppervlak gehanteerd van 350 m². Vanaf 2014 geldt er een maximale inhoudsmaat voor de te bouwen woningen van 700 m³ per woning. Het aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal twee en het te slopen of her te gebruiken oppervlak bedraagt ten minste 500 m², exclusief de voormalige bedrijfswoning. Daarnaast kan voor bijgebouwen extra ruimte worden toegestaan tot 150 m², mits deze extra oppervlakte ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe erf.

Verordening Groene Balans

De Verordening Groene Balans, vastgesteld in maart 2018, waarin de compensatie en verevening van groene waarden geregeld is. Wanneer er een groenbestemming wordt onttrokken zal deze binnen de directe omgeving gecompenseerd moeten worden, indien dat niet mogelijk is moet een financiële compensatie plaatsvinden. Het beleid bevat in artikel 5.1 een hardheidsclausule. Op basis van die hardheidsclausule kunnen één of meer bepalingen van de verordening buiten toepassing worden gelaten wanneer toepassing daarvan leidt tot 'onbillijkheid van overwegende aard'.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Met realisatie van een nieuwe woning, de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de beoogde inrichtingsplannen, waarvoor het bestemmingsplan de weg vrij maakt, wordt gekomen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een opwaardering van de locatie.

4. Argumentatie

4.1 Het plan voegt ruimtelijke kwaliteit toe aan het buitengebied van Apeldoorn.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Oude Beemterweg 6 zijn reeds jaren geleden gestaakt, waarbij de voormalige agrarische bebouwing is blijven staan. De agrarische bestemming die het perceel in het geldende bestemmingsplan heeft is niet meer passend bij de (toekomstige) functies op het perceel. Op het perceel wordt de landschapsontsierende bebouwing gesaneerd. Het omvormen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, zodat één nieuwe woning, naast de bestaande woning, kan worden gerealiseerd, tezamen met een goede landschappelijke inpassing en de aanvullende maatregelen die worden getroffen, zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk wordt verbeterd.

Op grond van de Verordening Groene Balans dient voor elke 100 m³ te realiseren ruimtevrage, 80 punten te worden gerealiseerd. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning van 700 m³ mogelijk. Dit betekent dat in eerste instantie in totaal 560 punten (700 m³ / 100m³ x 80 punten) te worden behaald. Bij ontwikkelingen waarbij het functieveranderingsbeleid van toepassing is geldt een reductie van 50% bij het te behalen aantal punten. Voor voorliggend plan geldt dus dat er 280 punten (560x50%) te worden gehaald. Als de punten niet kunnen worden behaald kan uw college besluiten de hardheidsclausule uit artikel 5.1 toe te passen. U wordt voorgesteld bij voorliggend plan hiervan gebruik te maken en wel om de volgende reden:

Het plangebied ligt in een landschap dat is te typeren als een open enkenlandschap. Om die reden is het ruimtelijk gezien niet wenselijk de locatie vol te zetten met opgaande beplanting. Hierdoor kunnen niet de noodzakelijk 560 punten worden behaald. In een enkenlandschap dienen kavel grenzen te worden voorzien van opgaand groen. Verder wordt zoveel mogelijk openheid nagestreefd, waarbij verspreid losse bomen voorkomen. Voorliggend inpassingsplan sluit hierbij aan doordat enkel de perceelsgrenzen worden groen ingekleed. Aan de voorzijde van

een plangebied wordt een beperkt fruitbomen aangeplant. Dit is ook een gebiedseigen landschapkenmerk.

Door het hier voorkomende enkenlandschap kunnen niet alle punten worden behaald die noodzakelijk zijn op grond van de Verordening. In de Verordening Groene Balans is een bevoegdheid opgenomen ondanks het niet behalen van de noodzakelijke punten, medewerking te kunnen verlenen aan plannen. Het college heeft bij het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan besloten toepassing te geven aan deze zogenaamde 'hardheidsclausule' (artikel 5.1 Verordening Groene Balans). Om toch voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst te boeken zijn alternatieve, aanvullende maatregelen getroffen. Zo zal aan de voorzijde van het plangebied, grenzend aan de weg, een toeristisch rustpunt worden aangelegd. Verder zullen op het perceel 20 nestkasten worden opgehangen ter bevordering van de inheemse vogelpopulatie. Op deze wijze is op een goede wijze invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, waardoor het plan ruimtelijk aanvaardbaar is.

4.2 In te stemmen met de ambtshalve wijzigingen.

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer een concept aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwe woning ingediend. Het bouwplan voor de woning is inmiddels getoetst en akkoord door de welstandscommissie. Het bouwplan is ook getoetst aan het nieuwe ontwerpbestemmingsplan en er zijn een aantal omissies in het ontwerpplan geconstateerd. Ter plaatse van de ingangspartij van de nieuw te bouwen woning is de toegestane goothoogte niet toereikend. Daarnaast is het bouwvlak te 'strak' om de woning gelegd, waardoor de ingangspartij circa 1 meter uit het bouwvlak steekt. Tot slot wijkt de positie van de te bouwen schuur op de verbeelding af van de positie van de schuur in het inrichtingsplan. Deze omissies worden hersteld als uw raad besluit de ambtshalve wijzigingen over te nemen.

De 'Nota ambtshalve wijzigingen' is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Traject tot aan ter inzagelegging

Op 24 november 2021 hebben de initiatiefnemers een bewonersavond georganiseerd in het dorps huis van Beemte Broekland om hun plannen aan de buurt te tonen en met hen de plannen te bespreken. Alle omwonenden van het plangebied waren voor deze avond uitgenodigd. Vanuit de gemeente was dhr. M.L. Knol aanwezig.

Zienswijzen naar aanleiding van terinzagelegging

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

6. Risico's

Het bestemmingsplan is vatbaar voor beroep bij de Raad van State. Tevens kan bij de Raad van State worden verzocht om een voorlopige voorziening.

7. Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is op 9 oktober 2021 een anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten, als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is geregeld dat de initiatiefnemer de kosten, die de gemeente maakt ter uitvoering van het initiatief, voor zijn rekening neemt. Alle met deze planwijziging samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor eventuele kosten voortvloeiende uit een planschadevergoeding. Deze wijziging heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt.

9. Realisatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om

voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 10-10-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 10-10-2022

A.J.M. Heerts

Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Oude Beemterweg 6 Beemte Broekland.

1 Inleiding

- 1.1.1 Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- 1.1.2 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.
- 1.1.3 In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- 1.1.4 Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota zijn deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant, een huis-aan-huis blad en op de website van de gemeente.

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

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

3.1 Artikel 6.2 Bouwregels

In het ontwerpbestemmingsplan zijn onder artikel 6.2 'bouwregels' de bouwregels ten aanzien van bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen, zo ook de toegestane goothoogte voor hoofdgebouwen. De toegestane goothoogte voor hoofdgebouwen bedraagt 4 meter. Echter, het inmiddels welstandstechnisch goedgekeurde ontwerp van het nieuw te realiseren hoofdgebouw heeft ter plaatse van de ingangspartij een goothoogte van 5,45 meter. Om de initiatiefnemers bij de aanvraag om omgevingsvergunning niet onnodig op kosten te jagen en de vergunning zonder vertraging te kunnen verlenen wordt dit gecorrigeerd. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan wordt de bouwaanduiding 'maximum goothoogte' opgenomen ter hoogte van de ingangspartij. Artikel 6.2 onder de kop 'goothoogte' luidt nu als volgt:

4 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de maximale goothoogte 5,45 m bedraagt.

3.2 Verbeelding

In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Op grond van de bouwregels dient een hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Echter, de ingangspartij van het inmiddels welstandstechnisch goedgekeurde ontwerp van het nieuw te realiseren hoofdgebouw staat circa 1 meter buiten het bouwvlak. Aangezien er geen welstandstechnische en stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de ingangspartij en om de initiatiefnemers bij de aanvraag om omgevingsvergunning niet onnodig op kosten te jagen en de

vergunning zonder vertraging te kunnen verlenen wordt dit gecorrigeerd. Het bouwvlak is iets vergroot en om de ingangspartij heen gelegd.

3.3 Verbeelding

In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen om het mogelijk te maken dat een bijgebouw voor de voorgevel kan worden gebouwd. Hiervoor is gekozen om het erf 'compact' te houden, passend in het landschap. Naar nu blijkt ligt de aanduiding niet volledig op de juiste plek. De aanduiding dient 2 meter in noordelijke richting te worden verplaatst, zodat de ruimte tussen het nieuw te bouwen hoofdgebouw en het bijgebouw 4 meter bedraagt. Dit is gecorrigeerd.