

Raadsbesluit

Nr. 91-2023

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 Elsbosweg 39 en 64 en Lierderstraat 55 en 57, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1469-ont1, met ingang van 25 mei 2023 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. 15 september 2023, nr. 91-2023, met bijbehorende Nota ambtshalve wijzigingen waarin enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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;

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. 05-10-2022:

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 wijziging(en) 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. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
2. Bestemmingsplan Elsbosweg 39 en 64 en Lierderstraat 55 en 57, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1469-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 21 september 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
 op 22-09-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
 op 22-09-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21 september 2023

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Elsbosweg 39 en 64 Klarenbeek en Liederstraat

Voorstel nr
91-2023

Datum
15 september 2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan Elsbosweg 39 en 64 Klarenbeek en Liederstraat 55 en 57 Lieren als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1469-vas1, dat betrekking heeft op het mogelijk maken van een extra woning aan de Elsbosweg 64, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De bewoners van de Elsbosweg 64 te Klarenbeek willen graag een toekomstbestendige woning bouwen op hun huidige woonperceel zodat zij op hun vertrouwde woonplek kunnen blijven wonen. Zij bewonen hier momenteel de helft van een tweekapper, maar die is niet toekomstbestendig. De nieuwe woning is gepland op de plek van de schuur/berging, aan de oostzijde van de bestaande woning.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Elsbosweg 39 en 64 Klarenbeek en Liederstraat 55 en 57 Lieren heeft met ingang van 25 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen 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 Elsbosweg 39 en 64 Klarenbeek en Liederstraat 55 en 57 Lieren vast kan stellen.

2. Kader

Het plan betreft de bouw van een woning, in het buitengebied. Dit plan is getoetst aan kaders, waaronder de Provinciale Omgevingsvisie, onze Apeldoornse Omgevingsvisie, het functieveranderingsbeleid en het woonbeleid. In hoofdstuk 2 van de Toelichting is het resultaat van die toetsing neergelegd. De belangrijkste kaders voor de plan worden hieronder besproken.

Functieveranderingsbeleid

De planlocatie Elsbosweg 64 bevindt zich in buitengebied. In het buitengebied is nieuwbouw van burgerwoningen in principe niet toegestaan, tenzij dat gebeurt in het kader van functieverandering. Om een woning te mogen (bij)bouwen, moet er volgens het beleid minimaal 500 m² aan (voormalige) agrarische bebouwing worden gesloopt.

Het functieveranderingsbeleid biedt de mogelijkheid om de oppervlakte van de te slopen agrarische bebouwing op meerdere erven op te tellen, om aan het minimale te slopen oppervlakte te komen (clusteren). En als woningbouw op de locatie waarop sloop plaatsvindt niet mogelijk of gewenst is, kan er onder het beleid ook elders een woning gebouwd worden (salderen).

De vereiste 'sloopmeters' worden in het onderhavige plan gerealiseerd op twee locaties: aan de Elsbosweg 39 verdwijnen (voormalige) agrarische schuren en aan de Lierderstraat 55 en 57 te Lieren. Deze locaties verkrijgen daarbij een woonbestemming, waarmee herbouw van de betreffende agrarische gebouwen planologisch is uitgesloten. Om de sloop van de agrarische bebouwing te borgen is in de regels een 'voorwaardelijke verplichting' tot sloop opgenomen.

Volgens het functieveranderingsbeleid mag men in dit geval waarin 600 m² wordt gesloopt voor 50%, dus tot een maximum oppervlakte van 300 m² nieuwe woon-opstallen bouwen. Op de locatie Elsbosweg 64 maakt een schuur met bestrating plaats voor een duurzame gelijkvloerse woning, met tuin. Deze woning heeft een oppervlak van ca 170 m² en blijft dus onder de genoemde 300 m².

Verordening Groene Balans

Bij een functieverandering is de Verordening Groene Balans van toepassing. Volgens de Verordening moeten per 100 m³ nieuwbouw in het kader van functieverandering 40 punten worden gerealiseerd. De acties waarmee punten behaald kunnen worden, zoals het aanleggen van een boomgaard, bos of poel, vereisen veel ruimte. De Verordening biedt geen regeling voor plangebieden met onvoldoende omvang om dergelijke groenelementen te creëren.

In artikel 5.1 van de Verordening groene balans is een hardheidsclausule opgenomen. De hardheidsclausule houdt in dat één of meer bepalingen van de verordening buiten toepassing kan/kunnen worden gelaten of daarvan kan worden afgeweken voor zover toepassing, gelet op het belang van de compensatie of verevening, leidt tot 'onbillijkheid van overwegende aard'. Burgemeester en wethouders passen voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voornameerde hardheidsclausule toe. De motivering hiervoor is als volgt.

Aan de Elsbosweg 64 is sprake van een te klein plangebied om door middel van het toevoegen van groenelementen, zoals een boomgaard, een poel of bos, punten te behalen.

Wel is bij de nieuwe inrichting van Elsbosweg 64 rekening gehouden met voldoende groene kwaliteit, in de vorm van gras, borders, hagen en behoud van de boom. Deze groene elementen zijn opgenomen in het inrichtingsplan, zie bijlage 2 van de Bijlagen bij de toelichting. Uitvoering en in stand houding van dit inrichtingsplan is geborgd door een voorwaardelijke verplichting; zie artikel 4.5.4 van de Regels.

Aan de Elsbosweg 39 is op perceel 6515 ruimte voor natuurverevening. Hier worden groenelementen toegevoegd c.q. gecreëerd, zoals 260 m haag, een boomgaard met hoogstamfruitbomen, knotbomen, hooiland met inheemse bloemrijke vegetatie, een poel en 75 m van het toekomstige fietspad Apeldoorn - Klarenbeek. Het inrichten van Elsbosweg 39 volgens het onderhavige inrichtingsplan leidt tot aanzienlijke kwaliteitsverbetering met inachtneming van de aanwezige landschappelijke waarden. Het toevoegen van nog meer elementen die punten met zich meebrengen volgens de verordening groene balans, brengt geen kwaliteitsverbetering met zich mee.

Daarbij ontstaat door de sloop van de schuren op de twee 'slooplocaties' meer lucht en ruimte.

Zo leidt het plan als geheel tot aanmerkelijke landschappelijke en stedenbouwkundige verbetering op de planlocaties. Om bovenstaande redenen leggen we hier de punteneis uit de Verordening naast ons neer maar kan worden volstaan met het inrichten van het plangebied op basis van het inrichtingsplan.

GO en Nationaal Landschap

Omdat de planlocaties zich gedeeltelijk in Nationaal Landschap Veluwe en in de Groene Ontwikkelingszone bevinden, is onderbouwd dat de ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het betrokken Nationaal Landschap niet aantasten, en de kernkwaliteiten van de GO (op Lierderstraat 55 / 57) versterken. Zie hiervoor paragraaf 4.3 van de Toelichting.

Verder is het plan getoetst op ruimtelijke aspecten. In de toelichting bij het bestemmingsplan is deze toetsing uiteengezet, met als conclusie dat het plan ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar is. Daarbij is onderbouwd dat met de vaststelling van het bestemmingsplan geen significante gevolgen op Natura-2000-gebied De Veluwe te verwachten is. Ook wordt voldaan aan regelgeving en beleid.

Strategische doelen

Dit bestemmingsplan kan door zijn aard en omvang slechts beperkt bijdragen aan de strategische doelen.

Wonen en Energie en circulariteit

Het voorliggende bestemmingsplan maakt aan de Elsbosweg 64 de bouw van een duurzame, levensloopbestendige woning mogelijk zodat de huidige bewoners aldaar kunnen blijven wonen. Daarmee draagt het plan bij aan een aanbod aan woningen in de kern Klarenbeek die past bij de lokale vraag.

Zoals bij ieder actueel woningbouwplan wordt in ieder geval op de volgende wijzen rekening gehouden met klimaat en duurzaamheid: door de voorwaarde te stellen dat hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein en doordat woningen niet meer mogen worden aangesloten op het aardgasnet.

Verder moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG) zijn en moet rekening worden gehouden met overige duurzaamheidsnormen uit onder andere het Bouwbesluit, waaronder eisen op het vlak van isolatie. Door deze regels is verzekerd dat nieuwbouwwoningen duurzaam zijn.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een extra toekomstbestendige woning aan de Elsbosweg 64 mogelijk. Daarmee kunnen de huidige bewoners duurzaam ter plekke blijven wonen. Ter compensatie voor deze extra woning in het buitengebied worden voormalige agrarische schuren aan de Elsbosweg 39 en de Lierderstraat 55-57 gesloopt en wordt een inrichting gerealiseerd die op alle drie planlocaties landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit toevoegt.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan met inachtneming van twee ambtshalve wijzigingen (zie hiervoor nader hierna onder 5) vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om het de bewoners van Elsbosweg 64 met de bouw van een toekomstbestendige woning mogelijk te maken om duurzaam op hun stek te blijven wonen. De schuur en de bestrating eromheen maken plaats voor een gelijkvloerse woning van 170 m² met bijgebouw, en een inrichting met groen in de vorm van gras, borders, hagen en behoud van de boom. In de regels is een voorwaardelijke verplichting tot realisatie van het inrichtingsplan opgenomen.

Ter compensatie voor de bouw van de woning wordt ca 600 m² aan voormalige agrarische schuren gesloopt, aan de Elsbosweg 39 en de Lierderstraat 55/57. Het regionale en het gemeentelijke functieveranderingsbeleid vereist het slopen van minimaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daaraan voldoet het plan.

Om de daadwerkelijke sloop van de agrarische bebouwing te effectueren is in de regels een 'voorwaardelijke verplichting' tot sloop opgenomen.

Op deze wijze wordt niet alleen de wens van de aanvragers voor een toekomstbestendige woning ingewilligd, maar wordt ook op alle drie planlocaties landschappelijke en stedenbouwkundige verbetering gerealiseerd. Elsbosweg 64 is momenteel nagenoeg volledig versteend en verkrijgt met het plan meer lucht, ruimte en groen. Aan de Elsbosweg 39 wordt een groene inrichting gerealiseerd die past bij de aanwezige landschappelijke waarden, met onder meer een poel, een boomgaard met hoogstamfruitbomen en hooiland met inheemse bloemrijke vegetatie. Daarbij wordt op dit perceel een deel van toekomstige fietspad Apeldoorn – Klarenbeek aangelegd. Op Liederstraat 55-57 neemt door de sloop van de schuur de verstening af en wordt, aansluitend bij de kernwaarden van het omliggende landschap, openheid gecreëerd voor amfibieën en reptielen.

Zoals ook onder 2 is uitgelegd voldoet het plan niet aan de eis tot het behalen van een voorgeschreven aantal punten natuurverevening uit de Verordening Groene Balans. Echter aan dat puntenvereiste kan in dit geval niet worden voldaan vanwege de beperkte omvang van de planlocatie Elsbosweg 64. Daarbij leidt het inrichtingsplan met natuurverevening aan de Elsbosweg 64 en het creëren van ruimte en zo mogelijk groen aan de Elsbosweg 64 en Liederstraat 55-57 tot dusdanige landschappelijke en stedenbouwkundige verbetering dat het puntenvereiste buiten toepassing kan worden gelaten.

5. Maatschappelijk draagvlak

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer alle direct omwonende bewoners individueel benaderd om de plannen te bespreken. De reacties waren positief: men vond het zeer goed dat het de huidige bewoners van Elsbosweg 64 met de bouw van een toekomstbestendige woning mogelijk wordt gemaakt om op hun stek te blijven wonen. Geen van de gesprekspartners had behoefte aan aanpassing van het plan. Zie ook het als bijlage 12 bij de Toelichting gevoegde Participatieverslag.

Omdat de planlocaties zich gedeeltelijk in Nationaal Landschap Veluwe en in de Groene Ontwikkelingszone bevinden, is onderbouwd dat de ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het betrokken Nationaal Landschap niet aantasten, en de kernkwaliteiten van de GO (op Liederstraat 55 / 57) versterken. Zie hiervoor paragraaf 4.3 van de Toelichting. Er is in dit kader ook vooroverleg geweest met de Provincie en de Provincie is akkoord met het plan. Vanwege de ligging van Elsbosweg 39 nabij een A-Watergang heeft ook vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap. Ook het Waterschap is akkoord.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen:

1. Op de locatie Elsbosweg 64 wordt in de plaats van de schuur een nieuwe woning gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan stond één hoofdgebouw binnen het bestemmingsvlak Wonen toe. Daarbij is over het hoofd gezien dat de bestaande tweekapper van Elsbosweg 64 en 66 gedeeltelijk in ditzelfde bestemmingsvlak Wonen valt. Die tweekapper blijft ook bestaan. De regels dienen dus maximaal twee hoofdgebouwen in dit bestemmingsvlak Wonen toe te staan. Daartoe is op de plankaart behorend bij Elsbosweg 64 de aanduiding: "maximum aantal hoofdgebouwen: 2" toegevoegd.
2. Op de plankaart van Liederstraat 55-57 was de aanduiding "maximum aantal wooneenheden: 2" opgenomen. De regels spreken echter niet van "wooneenheden" maar van "woningen". Daarom is de aanduiding op de plankaart van Liederstraat 55-57 aangepast naar "maximum aantal woningen: 2".

Zie ook de bijgaande Nota ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en de ambtshalve wijzigingen die wij u voorstellen aan te brengen van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

In het plan dat door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is sprake van 'verhaalbare kosten van grondexploitatie' als bedoeld in artikel 6.13 Wro. Verder 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. Dat betekent dat er in principe een plicht geldt tot het opstellen van een exploitatieplan; maar in dit geval hoeft uw gemeenteraad geen 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 (anterieur contract) 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.

Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, omdat er twee ambtshalve wijzigingen in zijn aangebracht. 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 Symone Bruin, de
op 18-09-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 18-09-2023

A.J.M. Heerts