

Raadsbesluit

Nr. ~~89~~⁸⁴-2023

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 Meervelderweg 52 Uddel herziening 1, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1476-ont1, met ingang van 26 januari 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. 30 juni 2023, nr. ~~89~~⁸⁴-2023, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen, terwijl voorts een ambtshalve wijziging wordt 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 Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 23-06-2022 ;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. aan de zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen.
2. Een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Meervelderweg 52 Uddel herziening 1, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1476-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juli 2023

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 07-07-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 07-07-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
6 juli 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Meervelderweg 52
Uddel herziening 1

Voorstel nr
09-2023

Datum
30 juni 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 zienswijze gedeeltelijk 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 Meervelderweg 52 Uddel herziening 1 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1476-vas1, dat betrekking heeft op uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en het inrichten van een deel van het plangebied als natuur, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Meervelderweg 52 te Uddel is een tuincentrum gevestigd. De eigenaar is voornemens over te gaan tot herinrichting van het perceel en uitbreiding van het tuincentrum. Naast uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zal een deel van het plangebied worden ingericht als natuur.

Het plan voor de uitbreiding van de huidige bedrijfsbebouwing behelst een uitbreiding aan de noordzijde (een uitbreiding in de breedte) en een uitbreiding aan de oostzijde (achterkant van het pand). De uitbreiding behelst ongeveer 7000m². Door de gewenste uitbreiding op te splitsen in een deel aan de noordzijde en een deel aan de oostzijde, is de ruimtelijke impact van de gewenste uitbreiding beperkt. De voorgevel van de te realiseren uitbreiding aan de noordzijde is teruggelegd.

Een groot deel van het plangebied bestaat momenteel uit agrarische grond en zal in de nieuwe situatie worden ingericht ten behoeve van natuur. Met de uitvoering van het landschapsplan wordt voorzien in compenserende maatregelen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen, waardoor hiermee tevens aan de Omgevingsverordening Gelderland kan worden voldaan. Het landschap wordt heringericht met een bos, droog en schaal grasland, een poel en een houtsingel.

De houtsingel aan de noordzijde van het perceel verbindt het bestaande bos aan de zijde van de Meervelderweg met het bestaande bos aan de oostzijde van het plangebied, waardoor het aanwezige kamerstructurenlandschap wordt versterkt en tevens een ecologische bijdrage wordt geleverd de verbinding tussen bestaande beplantingsstructuren te versterken.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Meervelderweg 52 Uddel herziening 1 heeft met ingang van 26 januari 2023 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 Meervelderweg 52 Uddel herziening 1 vast kan stellen.

2. Kader

Binnen het plangebied zijn thans 2 bestemmingsplannen van toepassing. Vanwege een eerdere herinrichting is het bestemmingsplan 'Meervelderweg 52 Uddel' vastgesteld. De overige gronden binnen het plangebied zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Agrarische Enclave'. De voorgenomen ontwikkeling past niet in de regels van beide bestemmingsplannen. Om de uitbreiding mogelijk te maken, dient onder andere het bedrijfsbestemmingsvlak, het bouwvlak en de maximum bebouwd oppervlakte vergroot te worden te vergroten. Daarnaast dienen bestemmingen gewijzigd te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Het plan is getoetst aan kaders, waaronder het NOVI, onze Apeldoornse Omgevingsvisie, en de Omgevingsverordening Gelderland. In hoofdstuk 2 van de Toelichting is het resultaat van die toetsing neergelegd. Samengevat past het plan binnen de kaders, doordat zij bijdraagt aan een versterking van de plattelandseconomie en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

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.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en het inrichten van een deel van het plangebied als natuur mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Fonteyn Outdoor Living Mall is al enkele decennia (sinds 1990) in Uddel gevestigd en maakt sinds enkele jaren een sterke groei door. Door de groei van het bedrijf biedt het huidige bedrijfsgebouw onvoldoende ruimte om de producten uit te kunnen stallen en op te kunnen slaan. Het bedrijf is traditioneel verbonden aan zijn plek en van grote waarde voor de omliggende woonkernen. Inclusief parttime medewerkers zijn binnen het bedrijf circa 250 medewerkers werkzaam. Uitbreiding van het bedrijf is daarom nodig voor de toekomst. Er is daarbij veel aandacht geschonken aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het plan. Zo is geprobeerd de ruimtelijke impact van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing zo beperkt mogelijk te houden. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is voorzien aan de noordzijde (terugliggend) en aan de achterzijde van de huidige bebouwing. Hierdoor heeft de uitbreiding bijna geen effect op het beeld vanaf de Meervelderweg. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw ligt immers direct achter de burgerwoning met nummer 56 en de bestaande landschappelijke inpassing van het erf. Vanaf de Meervelderweg is hierdoor enkel zicht op de uitbreiding van de showroom door schuin voor de uitbreiding van Fonteyn Outdoor Living Mall te gaan staan.

Concreet houdt het plan in dat de verharde strook aan de noordzijde van het huidige bedrijfsgebouw plaats zal maken voor een uitbreiding met 1 spantvak. De uitbreiding aan de noordzijde heeft voor de showroom een belangrijke functie. De huidige showroom is aan alle gevels, met uitzondering van de hoofdentree en de noordgevel, voorzien van een verdieping. De bestaande constructie van het bouwwerk maakt het realiseren van een verdieping in de bestaande showroom onmogelijk.

Juist de uitbreiding wordt constructief zo uitgevoerd dat er een verdieping kan worden gerealiseerd. De footprint van de uitbreiding voor de showroom is hierdoor in het aangepaste plan sterk teruggedrongen. De uitbreiding kan immers nagenoeg twee keer worden benut in oppervlakte showroom door het realiseren van de verdieping in de uitbreiding aan de noordzijde.

De uitbreiding aan de achterkant, de oostzijde, heeft tot gevolg dat er een optimalisatie van de stroomlijnen bij Fonteyn Outdoor Living Mall plaatsvindt en ruimtegebrek in de werkplaats wordt opgelost.

Tot slot ontstaat door deze ontwikkeling een kwaliteitsimpuls en natuurwinst, doordat een groot gedeelte van het perceel wordt ingericht als natuur.

5. Maatschappelijk draagvlak

Door initiatiefnemer is aan de bewoners in de directe omgeving een brief verzonden en er is een inloopavond georganiseerd over het plan. Naar aanleiding daarvan zijn van omwonenden geen reacties of verzoeken om aanpassing van het plan vernomen.

Tijdens de periode van terinzagelegging is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijze heeft vooral betrekking op de plankkaart en de bestemming/aanduiding die de verschillende stukjes van het plangebied al dan niet krijgen. Wij stellen u voor aan de zienswijzen gedeeltelijk tegemoet te komen door het plan aan te passen. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen:

- Het aanpassen van de grenzen van het plangebied, zodat de inrit naar het bedrijf nu ook binnen het plangebied valt en de bestemming 'Bedrijf' heeft. Per abuis viel de toegangsweg eerder buiten het ontwerpplan.

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. Het procesrisico is bij dit plan enerzijds reëel, omdat er een zienswijze is ingediend. Daarbij wordt wel opgemerkt dat er voor het overgrote deel aan de zienswijze van zienswijzer tegemoet wordt gekomen.

7. Duurzaamheid

Een groot deel van het plangebied bestaat momenteel uit agrarische grond en zal in de nieuwe situatie worden ingericht ten behoeve van natuur. Het landschap wordt heringericht met een bos, droog en schaal grasland, een poel en een houtsingel. De houtsingel aan de noordzijde van het perceel verbindt het bestaande bos aan de zijde van de Meervelderweg met het bestaande bos aan de oostzijde van het plangebied, waardoor het aanwezige kamerstructurenlandschap wordt versterkt en tevens een ecologische bijdrage wordt geleverd de verbinding tussen bestaande beplantingsstructuren te versterken.

De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein.

8. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalde 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.

Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

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 Symone de Bruin
op 04-07-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 05-07-2023

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Meervelderweg 52 Uddel herziening 1

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 26 januari 2023 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

Het ontwerpbestemmingsplan is op 25 januari 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Aan de bewoners in de directe omgeving is daarnaast een brief verzonden en er is een inloopavond georganiseerd. Naar aanleiding daarvan zijn van omwonenden geen reacties of verzoeken om aanpassing van het plan vernomen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...], [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 3 maart 2023

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan dat op de landschapsinrichtingstekening een gedeelte ten noordoosten van het bedrijfsgebouw is aangeduid voor parkeren. In de huidige verbeelding heeft deze zone echter de bestemming 'Groen – landschapselement' ontvangen, waarbinnen conform de planregels parkeren niet is toegestaan. Verzocht wordt de plankaart op dit onderdeel aan te passen.
- b. De bestemming 'Groen – landschapselement' begint pas aan de oostzijde van de perceelgrens. Nu heeft een strook van ca. 11 meter dat in gebruik is voor bedrijfsactiviteiten de bestemming 'Groen – landschapselement' ontvangen. Als bestemmingsgrens dient de perceelsgrens te worden gevolgd.
- c. De grond achter de bedrijfswoning is in gebruik als tuin/weide waarop landbouwhuisdieren worden gehouden. Volgens de directe uitleg van de planregels van de bestemming 'Groen - landschapselement' is dit gebruik niet toegestaan. Ook voor dit deel van het plangebied dient de bestemmingsgrens te worden verlegd in oostelijke richting tot perceelsgrens.
- d. De opgenomen maatvoeringsaanduiding op de plankaart 'maximum bebouwd oppervlak: 23.580 m²' is niet van toepassing op de bedrijfswoning. Ten aanzien van de bedrijfswoning

zijn aparte bouwregels opgenomen.

Beoordeling

- a. Op de landschapsinrichtingstekening, welke als bijlage 4 bij de planregels is gevoegd, is het betreffende gedeelte aangeduid als 'overloop parkeren (gras)' en groen ingekleurd. Omdat de voorgeschreven inrichting voor dit gedeelte 'gras' is, heeft het deel de bestemming 'Groen – landschapselement' gekregen. Met indier zijk we echter van mening dat dit deel ook aangeduid is voor overloop parkeren. Op de plankkaart krijgt dit deel derhalve de aanduiding 'parkeerterrein'. Dit is eveneens in de planregels aangepast.
- b. De landschapsinrichtingstekening is over de kadastrale kaart geprojecteerd en op basis daarvan is de plankkaart tot stand gekomen. Op basis van de landschapsinrichtingstekening is de strook aan de oostzijde van de perceelsgrens ingevuld als groen. Over de landschapsinrichtingstekening bestaat overeenstemming en deze inrichting is derhalve voorgeschreven en ook als voorwaardelijke verplichting in de bestemmingsplanregels opgenomen. Op basis van de landschapsinrichtingstekening dient de betreffende strook de bestemming 'Groen – landschapselement' te hebben en te houden.
- c. De plankkaart is aangepast en de gronden rondom de bedrijfswoning die onder het bestemmingsplan Meervelderweg 52 Uddel de bestemming 'Bedrijf' hadden, hebben deze bestemming opnieuw zodat dit ruimte biedt voor de tuin rondom de bedrijfswoning. De gronden die thans in gebruik zijn als geitenweide, hadden op grond van het bestemmingsplan Agrarische Enclave een agrarische bestemming. Een geitenweide was dus wel toegestaan, maar tuin niet. Om het gebruik van deze gronden als geitenweide te behouden, heeft dit deel van de gronden onder de bestemming 'Groen – landschapselement' de aanduiding 'hobbymatig weiden van vee' gekregen. De planregels zijn hier eveneens op aangepast.
- d. Hetgeen indier aangeeft is juist. De plankkaart is hierop aangepast, in die zin dat de bedrijfswoning nu buiten de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 23.580 m²' valt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- Het gedeelte op de landschapsinrichtingstekening aangeduid als 'overloop parkeren (gras)' krijgt de aanduiding 'parkeerterrein' op de plankkaart. In artikel 4.1 onder c van de planregels is opgenomen dat parkeren is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.
- De plankkaart is aangepast in die zin dat de gronden rondom de bedrijfswoning de bestemming 'Bedrijf' hebben. Daarnaast heeft de geitenweide op de plankkaart de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hobbymatig weiden van vee' gekregen. In artikel 4.1 onder d van de planregels is opgenomen dat het hobbymatig weiden van vee is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - hobbymatig weiden van vee'.
- De plankkaart is aangepast, in die zin dat de bedrijfswoning buiten de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 23.580 m²' valt.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- De grenzen van het plangebied zijn enigszins aangepast, zodat inrit naar het bedrijf nu ook binnen het plangebied valt en de bestemming 'Bedrijf' heeft. Per abuis viel de toegangsweg eerder buiten het plan.