

Raadsbesluit

Nr. 134-2023

De raad van de gemeente Apeldoorn;

Gelezen het raadsvoorstel d.d. 3 november 2023, nummer 134-2023, in verband met het voornemen tot realisatie van twee nieuwe woningen, naast de bestaande woning, op basis van het functieveranderingsbeleid, alsmede op de inrichting van het perceel overeenkomstig het daartoe opgestelde inrichtingsplan op het perceel Beemterweg 82, Beemte Broekland;

Overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Beemterweg 82 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1477-vas1, met ingang van heeft van 6 juli 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;

Overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota Zienswijzen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

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. 11-05-2022;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Bestemmingsplan Beemterweg 82 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bpNL.IMRO.0200.bp1477-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 november 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 10-11-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 10-11-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
9 november 2023

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Beemterweg 82
Beemte Broekland

Voorstel nr
134-2023

Datum
3 november 2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan Beemterweg 82 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1477-vas1, dat betrekking heeft op het mogelijk maken van twee nieuwe woningen op basis van het functieveranderingsbeleid op het perceel Beemterweg 82 in Beemte Broekland, alsmede op de inrichting van het perceel overeenkomstig het daartoe opgestelde inrichtingsplan, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit;
3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op het voormalig agrarische erf aan de Beemterweg 82 in Beemte Broekland. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn 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 twee nieuwe woningen op het perceel worden gerealiseerd, naast de bestaande voormalige bedrijfswoning. Hierdoor zullen in totaal drie woningen op het erf komen. Om dit mogelijk te maken zal een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 580 m² worden gesloopt. Daarnaast worden alle aanwezige kassen gesloopt met een oppervlakte van circa 3.800 m². In totaal zal er circa 4.400 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord-Oost' is de hiervoor genoemde ontwikkeling niet toegestaan. Om het voornemen mogelijk te maken is dan ook een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het erf aan de Beemterweg 82 in Beemte Broekland noodzakelijk. Hiertoe is voorliggend ontwerpbestemmingsplan Beemterweg 82 Beemte Broekland opgesteld.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Beemterweg 82 Beemte Broekland heeft van 6 juli 2023 tot en met 16 augustus 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigingen van het ontwerp. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar de Nota zienswijzen. Het bestemmingsplan kan voor besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Daartoe dient dit voorstel.

Bestuurlijk belang

Met het voorliggende plan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van twee nieuwe woningen op basis van het functieveranderingsbeleid planologisch mogelijk gemaakt.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het ontwerpbestemmingsplan 'Beemterweg 82 Beemte Broekland' vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Vigerend bestemmingsplan

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 enkelbestemming 'Agrarisch'. Voor het gedeelte van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. Ter hoogte van de weg, aan de voorzijde van het plangebied ligt de functieaanduiding 'weg'. Ter hoogte van de bebouwing is een (agrarisch) bouwvlak opgenomen. Hieronder is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord-Oost' te vinden waarop het plangebied is te zien.

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.

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 slooppoppervlak 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 twee nieuwe woningen, 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

De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Beemterweg 82 zijn 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 twee nieuwe woningen, naast de bestaande woning, kunnen 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.

De grondslag voor de puntenbepaling op basis van de Verordening Groene Balans is bepaald op de omvang van de (2) nieuwe woningen. Die bedraagt 700 m³. De verordening bepaalt dat er 80 punten per 100 m³ zijn te verrekenen; dat wil in dit geval zeggen 1120 punten. Bij sloop van vrijkomende c.q. voormalige agrarische bebouwing kan een reductie van 50% worden toegepast. Dat is bij voorliggend plan het geval, zodat er uiteindelijk 560 punten aan extra landschappelijke investeringen moet worden bereikt.

Voorliggend plan ligt in de Groene Ontwikkelingszone. In artikel 2.2 van het bestemmingsplan is beschreven op welke wijze het plan voldoet aan de eisen die worden gesteld aan ontwikkelingen in de GO. Aan de hand van het landschappelijk inpassingsplan wordt aangetoond dat ruim voldoende punten gescoord op grond van de Verordening Groene Balans. Hiermee is tevens aangetoond dat wordt voldaan aan de Verordening Groene Balans.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Zienswijzen naar aanleiding van terinzagelegging 6 juli tot en met 16 augustus 2023

Tijdens de termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigingen van het ontwerp. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar de Nota zienswijzen.

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. Duurzaamheid

Alle nieuw te realiseren bebouwing binnen het plangebied zal gasloos worden uitgevoerd.

Het compensatieperceel grenst aan de Wetering. De herinrichting van het perceel met de aanplant van extra struweel, fruitbomen en een aanzienlijk oppervlak aan bloemenrijk grasland zorgt voor een uitbreiding van de reeds aanwezige biodiversiteit.

8. Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is op 7 februari 2022 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.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze worden 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

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 Simone Bruin, de
op 03-11-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 03-11-2023

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Beemterweg 82 Beemte Broekland.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 6 juli 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.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 6 juli 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. Naar aanleiding daarvan is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is anoniem gedeeld met de initiatiefnemer, met het verzoek daar een reactie op te geven. De reactie is betrokken bij de beoordeling van de zienswijze.

3 Zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen.

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

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 augustus 2023, binnen de daarvoor gestelde termijn.

Inhoud van de zienswijze

"Wij hebben - al enige tijd ons oog laten vallen op het te saneren terrein Beemterweg 82. De in het landschap storende kassen maken plaats voor nieuwbouw in een oeroud landschap van het veen/zandrug-gebied tussen Veluwe en IJssel. Om je heen zie je daar gebouwen die door de historie heen passen in het landschap. Het ontwerp bestemmingsplan laat een schets zien met mogelijkheden die vreemd zijn in het landschap, die op de tekentafel bedacht lijken en die ook in geen geval recht doen aan de mogelijkheden van bewoning op die plek. Een te klein schuurachtigbouwsel zal op den duur het landschap verrommelen. Door het verwijderen van de kas ontstaat juist ruimte voor iets moois, iets wat geen dooie boel wordt en levendigheid in dit oude agrarische landschap mogelijk maakt. Alvorens uitgebreid te tekenen en te ontwerpen voeg ik twee bijlagen toe. Foto's genomen in oost-Gelderland. Eigen voor deze mooi provincie. De restauratie is nog in volle gang maar laat al goed zien wat er op die ruime kavel ontstaat. Het bovenaanzicht toont de gebouwen, hoofdgebouw, aanbouw en noodzakelijke bijgebouwen zodat het erf niet rommelig wordt. De gemeente heeft deze opzet, zij het groter, laten zien in het dorp Beemte bij *[naam verwijderd]*. Ook nu is er een kans om als gemeente voor landschap en burger op te komen en creativiteit met gevoel voor historische waarden een kans te geven."



Beoordeling

De zienswijze is (geanonimiseerd) gedeeld met de initiatiefnemer. Deze heeft aangegeven dat ze geen aanleiding zien om de landschappelijk inpassing en het natuurversterkingsplan, die zijn opgesteld in samenspraak met de gemeente, aan te passen.

De kern van de ontwikkeling is een functieverandering van een voormalig agrarisch erf, waarbij in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing twee extra woningen worden toegelaten. De initiatiefnemer heeft voor de inrichting van de nieuwe situatie een landschappelijk inpassingsplan en natuurversterkingsplan opgesteld. De invulling daarvan is in zekere mate een vrijheid die de initiatiefnemer toekomt. Die plannen zijn door de gemeente beoordeeld. De conclusie van die beoordeling is dat het plan voldoet aan de voorwaarden die ons beleid stelt en dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit is in het bestemmingsplan toegelicht en de inpassing is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Dat er mogelijke andere manieren zijn om de nieuwe situatie vorm te geven (zoals door de indiener van de zienswijze wordt gesuggereerd), maakt niet dat het huidige plan in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening (het wegingscriterium voor bestemmingsplannen).

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.