

Raadsbesluit

Nr. 19-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing is op dit bestemmingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 24 augustus 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1483-ont1, met ingang van 24 augustus 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. 9 februari 2024, nummer 19-2024, met bijbehorende Nota 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. 14-07-2022:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

2. Bestemmingsplan Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1483-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 15 februari 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
 op 16-02-2024

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
 op 16-02-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 februari 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Wetering 26
en 28 Beemte Broekland

Voorstel nr
19-2024

Datum
9 februari 2024

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 Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1483-vas1, dat betrekking heeft op de sanering van alle voormalige agrarische bebouwing en de realisatie twee nieuwe woningen, alsmede de omvorming van twee voormalige bedrijfswoningen tot reguliere burgerwoningen, op basis van het functieveranderingsbeleid, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Nieuwe Wetering 26 en 28 in Beemte Broekland bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De bedrijvigheid op het perceel is al geruime tijd gestaakt. 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 twee bestaande woningen. Hierdoor zullen in totaal vier woningen op het erf komen. Om dit mogelijk te maken zal alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van circa 1.660 m², worden gesloopt. Het perceel wordt landschappelijk ingepast aan de hand van een inrichtingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden aangepast. Hiertoe is het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland' opgesteld.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland heeft met ingang van 24 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan moet de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Artikel 4.6 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.' Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 24 augustus 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland gewijzigd vast kan stellen.

2. Kader

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

Verordening Groene Balans

Omgevingsvisie *'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'*.

Bestemmingsplan *'Buitengebied Noord-Oost'*, vastgesteld op 9 april 2014.

Wet ruimtelijke ordening

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen op basis van het functieveranderingsbeleid mogelijk. Daarnaast worden de twee bestaande woningen omgevormd tot reguliere burgerwoningen. Het nieuwe erf aan de Nieuwe Wetering 26-28 in Beemte Broekland zal landschappelijk worden ingepast mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waardoor de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat er zonder daarvoor de noodzakelijke omgevingsvergunning (en in afwijking van het inrichtingsplan bij het ontwerpbestemmingsplan) zonnecollectoren zijn geplaatst op gronden met de bestemming 'Agrarisch' behorende bij Nieuwe Wetering 26. Daarnaast is geconstateerd dat er een extra inrit is aangelegd op gronden met de bestemming 'Agrarisch' behorende bij Nieuwe Wetering 28. Naar aanleiding hiervan heeft op 10 november 2023 een locatiebezoek plaatsgevonden om deze zaken te bespreken. Hierbij is gezocht naar mogelijke oplossingen. Voor de zonnecollectoren is de oplossing gevonden door het opnemen van een bouwaanduiding in het plan. Hiertoe is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd (vervolgens dienen de bewoners van Nieuwe Wetering 26 een omgevingsvergunning aan te vragen om de collectoren alsnog vergund te krijgen). De ligging van de collectoren in het landschap heeft slechts een beperkte impact op de omgeving, gezien de ligging direct op de grond en het feit dat de collectoren omringd worden door bloemrijk grasland. Hierdoor is de ruimtelijke impact nihil.

N.B. Voor de inrit is ook een oplossing gevonden. Deze wordt verplaatst richting de bestaande inrit. De bestaande inrit zal als het ware worden verbreedt. Hiertoe dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Het plan hoeft echter op dit punt niet ambtshalve te worden gewijzigd.

4.2 Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland' blijkt dat het plan voldoet aan Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe. Uit onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn die de ontwikkeling van de twee nieuwe woningen en de omvorming van de twee bestaande woningen in de weg staan.

Tot slot is aan de hand van een voorwaardelijke verplichting de landschappelijke inpassing van de woningen vastgelegd in het bestemmingplan. Hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Besluit hogere grenswaarde geluid

Om de ontwikkeling van de woningen mogelijk te maken moet een hogere grenswaarde ten aanzien van geluid worden vastgesteld. De procedure voor het aanvragen van de hogere grenswaarde is doorlopen. De OVIJ is gemandateerd om het hogere grenswaarde besluit te nemen. Het besluit om de hogere waarde ten aanzien van geluid als gevolg van wegverkeer vast te stellen is reeds genomen.

4.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Met de initiatiefnemer is op 12 maart 2022 een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Hierin is geregeld dat de initiatiefnemer de kosten die de gemeente maakt ter uitvoering van zijn initiatief voor hun rekening komen. Alle met deze planwijziging samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemer. Deze wijziging heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen. Er behoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Wij stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. De ambtshalve wijzigingen zien op met name op het toevoegen van regels omtrent zonnecollectoren en het aanpassen van de begrenzing van de voorwaardelijke verplichtingen die zijn opgenomen in het plan. Tot slot zijn de regels ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (in artikel 3) aangepast. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de 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 wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen een geen ruimtelijke impact hebben, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. 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;

Op 22 maart 2022 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin in het kostenverhaal geregeld. Er zijn ook afspraken gemaakt omtrent planschade.

8. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de twee nieuw te bouwen woningen gasloos wordt gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit) c.q. de energieprestatie eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In verband hiermee worden warmtepompen geïnstalleerd. Het dak van de nieuw te bouwen woningen wordt geschikt gemaakt voor zonnepanelen. Daarnaast zorgt de inpassing van de zonnecollectoren bij de bestaande woning op Nieuwe Wetering 26 dat deze woning kan verduurzamen en kan voorzien in voldoende energie voor eigen gebruik.

De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Daarnaast wordt een pool aangelegd die water voor langere perioden beter kan vasthouden.

9. 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.

10. Realisatie van het besluit

Na gewijzigde 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 09-02-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 09-02-2024

A.J.M. Heerts

Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 24 augustus 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn geen 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 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

- Op 2 november 2022 is de gesloten grondexploitatie-overeenkomst en voorbereiding bestemmingsplan voor ruimtelijke ontwikkeling voor het perceel Nieuwe Wetering 26-28 Beemte Broekland in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2022, 482577)
- Op 21 augustus 2023 zijn door de gemeente bewonersbrieven verstuurd.
- Op 23 augustus 2023 is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwe Wetering 26 en 28 Beemte Broekland in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 342646).
- Op 10 november 2023 heeft een locatiebezoek plaatsgevonden met de ontwikkelaar en de bewoners van Nieuwe Wetering 26 en Nieuwe Wetering 28 om enkele (noodzakelijke) aanpassingen aan de plannen te bespreken. Deze aanpassingen hebben geleid tot ambtshalve wijzigingen.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Regels

- In het vastgestelde plan is (naar aanleiding van het locatiebezoek) in artikel 3 (Agrarisch) lid 1 (bestemmingsomschrijving) aanvullend opgenomen dat zonnecollectoren uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zonnecollectoren'. De aanduiding is opgenomen in de regels om de inpassing van de reeds aanwezige zonnepanelen te regelen. Dit is gedaan, omdat de zonnecollectoren bijdragen aan de verduurzaming van de bestaande rietgedekte woonboerderij en zijn bedoeld voor eigen gebruik. Het verduurzamen van woningen sluit aan bij de gemeentelijke ambities omtrent verduurzaming van het woningbestand. Gezien het feit dat de bestaande boerderij rietgedekt is, waardoor plaatsing van de collectoren op het dak niet mogelijk is, is ervoor gekozen om de collectoren op de grond toe te staan. Doordat de gronden rondom de panelen worden ingezaaid als bloemrijk grasland is de landschappelijke inpassing van de panelen op een adequate wijze geregeld.
- In het ontwerpbestemmingsplan stond in artikel 3 (Agrarisch) lid 2 het volgende: *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen*. Dit is gewijzigd in *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*. Het gedeelte *met uitzondering van overkappingen* is komen te vervallen.
Deze regel in het schema behorende bij de bouwregels is aangepast om de mogelijkheden tot het realiseren van overkappingen te schrappen in het vastgestelde plan. Immers, op basis van het inrichtingsplan is het niet de bedoeling om in de bestemming 'Agrarisch' bebouwing mogelijk te maken, met uitzondering van erf- en

terreinafscheidingen en zonnecollectoren ter plaatse van de aanduiding. Door weglating van de voornoemde regel wordt dit geregeld. Hierdoor zijn de bouwregels en het inrichtingsplan met elkaar in overeenstemming en wordt een goede landschappelijke inpassing van de woningen juridisch adequaat vastgelegd.

- In het vastgestelde bestemmingsplan zijn het in bebouwingsschema van artikel 3 (Agrarisch) lid 2 aanvullend regels opgenomen ten aanzien van de bouw van zonnecollectoren. Er is opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 0,5 m mag bedragen.

Verbeelding

- Op de verbeelding is een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor de inpassing van de zonnecollectoren. De oppervlakte van de aanduiding is bepaald door de reeds aanwezige collectoren en bedraagt ca. 125 m².
- Ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het gehele erf is voorwaardelijke verplichting 1 opgenomen. De begrenzing van deze voorwaardelijke verplichting was in het ontwerpbestemmingsplan echter niet geheel juist. De gronden onder de nieuwe te bouwen woningen waren namelijk uitgesloten van deze verplichting. Dit is niet correct. In het vastgestelde plan geldt de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing van het gehele erf nu ook voor de gronden onder de nieuw te bouwen woningen.
- Ten aanzien van archeologie is de voorwaardelijke verplichting 2 in het plan opgenomen. De begrenzing van deze voorwaardelijke verplichting was in het ontwerpbestemmingsplan echter niet geheel juist. De gronden onder de nieuwe te bouwen woningen waren namelijk uitgesloten van deze verplichting. Dit is niet correct. In het vastgestelde plan geldt de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het uitvoeren van archeologische proefsleuvenonderzoek nu ook voor de gronden onder de nieuw te bouwen woningen.