

Raadsbesluit

Nr. 20-2024

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 Deelsum 17 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1498-ont1, met ingang van 24 augustus 2023 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 9 februari 2024, nummer 20-2024

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel 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. 25-08-2022:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Deelsum 17 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1498-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. 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 Deelsum 17 Loenen

Voorstel nr
20-2024

Datum
9 februari 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Deelsum 17 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1498-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van één nieuw hoofdgebouw van 700 m³ met daarin twee wooneenheden op het perceel Deelsum 17 in Loenen op basis van het functieveranderingsbeleid, waarbij de aanwezige, voormalige agrarische bebouwing met een oppervlakte van 863 m², behoudens één gebouw, wordt gesaneerd en het erf landschappelijk wordt ingepast, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Deelsum 17 in Loenen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf met een agrarische bedrijfswoning. De initiatiefnemers zijn voornemens om één nieuw hoofdgebouw, met daarin twee wooneenheden, op het perceel te realiseren op basis van het functieveranderingsbeleid. De bestaande agrarische bedrijfswoning zal behouden blijven en worden omgezet naar een reguliere woning. De agrarische activiteiten op het perceel zijn inmiddels gestaakt en de voormalige agrarische bebouwing, met een totale oppervlakte van circa 863 m², zal worden gesloopt om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Eén voormalig agrarisch bedrijfsgebouw zal gedeeltelijk blijven staan, dit gebouw zal worden gebruikt als bijgebouw bij de bestaande woning en het nieuwe hoofdgebouw. Het nieuw te bouwen hoofdgebouw met daarin de twee wooneenheden, tezamen met de bestaande woning en het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw worden landschappelijk ingepast. Het inrichtingsplan dat de landschappelijke inpassing regelt is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van bestemmingsplan gekoppeld.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Deelsum 17 Loenen heeft met ingang van 24 augustus 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 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 Deelsum 17 Loenen vast kan stellen.

2. Kader

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

Verordening Groene Balans

Omgevingsvisie *'Woest aantrekkelijk Apeldoorn'*.

Bestemmingsplan *'Buitengebied het Woud'*, vastgesteld op 19 september 2013.

Wet ruimtelijke ordening

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuw hoofdgebouw mogelijk, met daarin twee wooneenheden. De voormalige agrarische bebouwing op het perceel, met een oppervlakte van 863 m² wordt gesaneerd en het perceel wordt landschappelijk ingepast. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan, waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

4.1 Goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Deelsum 17 Loenen' 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 het nieuwe hoofdgebouw met twee wooneenheden in de weg staat. 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.

4.2 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Met de initiatiefnemers is op 20 juli 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 initiatiefnemers de kosten die de gemeente maakt ter uitvoering van hun initiatief voor hun rekening komen. Alle met deze planwijziging samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemers. 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 tegen het ontwerpbestemmingsplan.

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 20 juli 2022 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Hierin in het kostenverhaal geregeld. Er zijn ook afspraken gemaakt omtrent planschade.

8 Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat het nieuw te bouwen hoofdgebouw 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 het nieuw te bouwen hoofdgebouw wordt geschikt gemaakt voor zonnepanelen. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein en worden verzameld in de poel.

9 Communicatie van het besluit

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

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 09-02-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 09-02-2024

A.J.M. Heerts