

Raadsbesluit

Nr. 157-2023

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 Staverhul 17 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1501-ont1, met ingang van 31 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. 15 december 2023, nr. 157-2023;

overwegende voorts dat hij de in dat 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. 29-09-2022 :

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Staverhul 17 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1501-vas1, dat betrekking heeft op het realiseren van 1 woning onder het functieveranderingsbeleid en het herbestemmen van een bestaand bedrijfsgebouw, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2023

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 22-12-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 22-12-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21 december 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Staverhul 17 Uddel

Voorstel nr
157-2023

Datum
15 december 2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Staverhul 17 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1501-vas1, dat betrekking heeft op het realiseren van 1 woning onder het functieveranderingsbeleid en het herbestemmen van een bestaand bedrijfsgebouw, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Staverhul 17 te Uddel ligt een perceel met circa 630m² aan voormalige agrarische bebouwing. De eigenaar wil deze onder functieverandering saneren en in ruil hiervoor een tweede woning op het perceel realiseren. Hiernaast wordt bestaande bedrijfsbebouwing losgekoppeld van de huidige woonbestemming en als bedrijf voor opslag bestemd. Ten slotte wordt een kampeerterrein beëindigd en wegbestemd. Het bestemmingsplan wordt hiervoor gewijzigd.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Staverhul 17 Uddel heeft met ingang van 31 augustus 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 het bestemmingsplan Staverhul 17 Uddel vast kan stellen.

2. Kader

De bestemmingswijziging doet geen afbreuk aan bestaande beleidskaders. Het verzoek is integraal beoordeeld aan gemeentelijke beleidskaders en wettelijke regelgeving en is daarmee in overeenstemming. Het verzoek volgt de lijn van de Omgevingsvisie en het functieveranderingsbeleid 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies'. Het plan komt tegemoet aan de strategische opgave 'Uitbouwen fysiek fundament'; met deze ontwikkeling wordt één woning toegevoegd in het buitengebied. Met de herbestemming van het bedrijfsgebouw krijgt het pand een maatwerkbestemming voor opslag, waarmee geen extra uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning en herbestemming van een bestaand bedrijfsgebouw mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het plangebied ligt in het buitengebied, aan de noordzijde van de kern Uddel. In het buitengebied wordt behoudend omgegaan met woningbouw. In de nota 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies', hanteren wij spelregels voor de functieverandering van voormalige agrarische locaties. Onder voorwaarden kan dan medewerking worden verleend aan het toevoegen van woningen. Met het saneren van overtollige agrarische bebouwing (ontstening) en een landschappelijke inpassing wordt ruimtelijke winst behaald.

Het saneren van circa 630 m² aan agrarische bebouwing, in ruil voor het toevoegen van één woning voldoet aan deze spelregels. Tot 50% van deze oppervlakte mag worden teruggebouwd ten behoeve van de functie wonen. Kijkend naar het erfinrichtingsplan, plankaart en de regels wordt hieraan voldaan.

De eigenaar gebruikt de voormalige kalverstal ten westen van het perceel Staverhul 17 als bedrijfsgebouw voor stille opslag. De voormalige stal heeft een oppervlakte van circa 973 m². Op basis van het functieveranderingsbeleid kan maar tot maximaal 750 m² aan bebouwd bedrijfsoppervlak worden toegestaan. De bestaande oppervlakte van 973m² is acceptabel bevonden, omdat het gaat om bestaande bedrijfsactiviteiten, de bedrijfsruimte wordt ingevuld door een lokale ondernemer en vanuit Uddel vraag is naar solitaire locaties. Het bestemmingsplan borgt alleen de bestaande activiteiten en staat verdere uitbreiding niet toe.

Aan de zuidkant van het plangebied werd een kleinschalig kampeerterrein geëxploiteerd. Deze is niet meer in gebruik en wordt daarom wegbestemd.

Een herinrichting moet gepaard gaan met een kwalitatieve landschappelijke inpassing, uitgaande van de kernkwaliteiten van het landschap. Deze landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. In het bestemmingsplan is met behulp van milieutechnische onderzoeken een goede ruimtelijke ordening geborgd.

5. Duurzaamheid

Voor het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woning minimaal moet voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit). De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Voor realisatie van de woning is het niet nodig om bomen te kappen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het plan door de initiatiefnemer toegelicht aan omwonenden. Hieruit zijn geen aandachtspunten naar voren gekomen. Hierna zijn omwonenden zijn per brief door de gemeente geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is in het Gemeenteblad gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7. 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 van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

8. 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;

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 18-12-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 18-12-2023

A.J.M. Heerts