

Raadsbesluit

Nr. 75-2023

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 Windhoek 21 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1504-ont1, met ingang van 30 maart 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. 75-2023, met bijbehorende Nota ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld, terwijl voorts enige 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. 10-02-2023 :

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
2. Bestemmingsplan Windhoek 21 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1504-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 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 Windhoek 21
Wenum Wiesel

Voorstel nr
75-2023

Datum
30 juni 2023

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 Windhoek 21 Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1504-vas1, dat betrekking heeft op het realiseren van een woning middels functieverandering, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Windhoek 21 te Wenum Wiesel ligt een agrarisch perceel met een bedrijfswoning en ca. 660m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. De eigenaren van het perceel willen de huidige bestemming 'agrarisch' deels wijzigen naar de bestemming 'wonen'. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en in ruil hiervoor kan onder het functieveranderingsbeleid één woning worden toegevoegd. De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een reguliere woning. In het geldende bestemmingsplan is op deze locatie een hovenier toegestaan. Deze blijft bestaan als kleinschalig bedrijf aan huis. Op het perceel is ook een dependancewoning aanwezig (huisnummer 21a). Ook deze blijft bestaan.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Windhoek 21 Wenum Wiesel heeft met ingang van 30 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad 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 Windhoek 21 Wenum Wiesel 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 voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, het functieveranderingsbeleid 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies' en de kaderstellende notitie voor nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel. Het plan komt tegemoet aan de strategische opgave 'Uitbouwen fysiek fundament'; met deze ontwikkeling wordt één woning toegevoegd in het buitengebied.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één woning 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

De planlocatie ligt in het buitengebied van Wenum Wiesel. In het buitengebied wordt behoudend omgegaan met woningbouw. In de nota 'Waar stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies' en de kaderstellende notitie voor nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel, hanteren wij spelregels voor de functieverandering van agrarische bedrijfslocaties. Het saneren van ca. 660 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen, in ruil voor het toevoegen van één woning voldoet aan deze spelregels. De planlocatie ligt in een agrarisch landschap. Door de functieverandering wordt de planlocatie anders ingericht. 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. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen. In het bestemmingsplan is met behulp van milieutechnische onderzoeken een goede ruimtelijke ordening geborgd. De bestaande bedrijfswoning (huisnummer 21) wordt bestemd als reguliere woning. De bestaande dependancewoning (21a) blijft behouden. In het geldende bestemmingsplan is op de planlocatie een hoveniersbedrijf toegestaan. De eigenaar heeft deze activiteiten afgeschaald. Met dit bestemmingsplan wordt de vestigingsmogelijkheid voor een grootschalige hovenier wegbestemd. De hovenier blijft als kleinschalig bedrijf aan huis bestaan, passende onder de standaardregels voor beroepsuitoefening en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

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 zijn omwonenden door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde functieverandering. Daarbij zijn geen aandachtspunten naar voren gekomen. Omwonenden zijn via een bewonersbrief geïnformeerd over de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan en mogelijkheden voor indienen van zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota ambtshalve wijzigingen.

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 ongeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

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;

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

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. 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. De beleidsnotitie 'Beperking realisatieduur woningbouw private partijen' uit 2014 is daarbij wel van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door Symone de Bruin
op 05-07-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 05-07-2023

A.J.M. Heerts

Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Windhoek 21 Wenum Wiesel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 30 maart 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.
- 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

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn omwonenden door de initiatiefnemer geïnformeerd over de beoogde functieverandering. Omwonenden aan de Berenbergh, Kortenbroekweg en Windhoek zijn via een bewonersbrief geïnformeerd over de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan en mogelijkheden voor indienen van zienswijzen.

3 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

- Per abuis is in de tabel van artikel 4.2 van de regels, onder bijzondere regels voor 'hoofdgebouwen' en 'bijgebouwen en overkappingen' het volgende opgenomen: "de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 150 m² bedragen". Dit is onjuist. Omdat er 2 woningen in hetzelfde bestemmingsvlak zijn ondergebracht, wijkt deze bepaling af van de standaard toegestane oppervlakte per woning van 100m², zoals tevens in artikel 4.2 opgenomen. Deze bepaling is daarom ambtshalve verwijderd, waarmee het bestemmingsplan de standaard toegestane oppervlakte van 100m² per woning volgt.
- In artikel 4.4.1 van de regels verwijst het plan naar de ten hoogste toegelaten oppervlakte van 150m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit is onjuist, zoals bovenstaand toegelicht. Dit is ambtshalve verwijderd.
- Per abuis is in de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'reliëf' weggefallen. De gebiedsaanduiding 'reliëf' is overeenkomstig met het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied' opgenomen in de plankaart. Deze gebiedsaanduiding valt buiten de woonbestemming. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van de hoogteverschillen in het landschap. Dit is tevens opgenomen in artikel 9 en 16.1 van de regels van het bestemmingsplan.