

Raadsbesluit

Nr. 40-2024

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 21 december 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 Paalbergweg 2 Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1543-ont1, met ingang van 21 december 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. 8 maart 2024, nr 40-2024, met bijbehorende Nota ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld om enkele ambtshalve wijzigingen toe te passen

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. 12-11-2023:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan Paalbergweg 2 Hoenderloo als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1543-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 maart 2024

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 18-03-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 18-03-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
14 maart 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Paalbergweg 2
Hoenderloo

Voorstel nr
40-2024

Datum
8 maart 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 Paalbergweg 2 Hoenderloo als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1543-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaren van het familiebedrijf Essenstam wensen graag een woning bouwen naast het bestaande bedrijf.

Dit bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Daarbij zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Paalbergweg 2 Hoenderloo heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient 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 21 december 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

Kan de gemeenteraad door vaststelling van voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan instemmen met de omschreven ruimtelijke ontwikkeling?

2. Kader

Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn';
Bestemmingsplan 'Dorp Hoenderloo', vastgesteld 17 oktober 2017;
Wet ruimtelijke ordening;
Algemene wet bestuursrecht.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Als het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking treedt bestaat er daarmee een formeel recht voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Met deze vergunningen kan worden overgegaan tot de bouw van de woning.

4. Argumentatie

Beoogd wordt een vrijstaande woning te bouwen naast het bestaande bedrijf. In de nieuwe situatie wordt een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Het perceel met de bestemming 'Wonen' is vrijwel onbebouwd. De bebouwing die enigszins aanwezig is zoals een bijgebouw wordt gesloopt.

4.1 Geluidscherm

Op basis van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of er sprake kan zijn van een goed en/of aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de aanwezigheid van het eigen bestaande bedrijf is dit alleen mogelijk wanneer er binnen het plangebied een geluidscherm wordt geplaatst. Het geluidscherm dient een hoogte te bedragen van minimaal 2 meter van 10 kg/m² tot een maximum van 3 meter. Dit is aangeduid met de specifieke functieaanduiding 'geluidscherm'.

Het bestaande bedrijf wordt beperkt in elke mogelijkheid van uitbreiding. Dit door het opnemen van specifieke gebruiksregels (artikel 3.5.2 van het ontwerpbestemmingsplan). Elk geluidsniveau in de incidentiele of de representatieve bedrijfssituatie die hoger is dan gemeten conform het akoestisch onderzoek en de specifieke gebruiksregel, is in strijd met een goed woon- en leefklimaat. Deze situatie is hierdoor dus moeilijk te handhaven.

De initiatiefnemer en eigenaren zijn zich bewust van de effecten en beperkingen die ontstaan met deze ontwikkeling. Het familiebedrijf wenst zich niet meer uit te breiden.

4.2 Landschappelijke inpassing

Dit bestemmingsplan is gelegen in de Groene ontwikkelingszone op basis van de provinciale omgevingsverordening. Hiervoor is een versterkingsplan opgesteld. In paragraaf 2.3 van het bestemmingsplan, is beschreven dat het plan voldoet aan de provinciale regelgeving. De provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling en het versterkingsplan.

Ten aanzien van de verordening Groene Balans heeft het college besloten om gebruik te maken van de hardheidsclausule, omdat de vereiste verevening niet haalbaar is op het kleine perceel. Daarnaast is er al sprake van versterking conform de provinciale omgevingsverordening.

4.3 Stikstof

Voor deze ontwikkeling is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Voor zowel de gebruiksfase als de realisatiefase komen de berekeningen uit op 0,00 mol/ha/jaar. Geconcludeerd kan worden dat er geen significante effecten zijn voor Natura 2000-gebieden.

5. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning minimaal moeten voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit) c.q. de energieprestatie eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van zonnepanelen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 december 2023 gepubliceerd en heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijze ingediend. In het voortraject is er overleg geweest tussen initiatiefnemer en omwonenden. Op grond van de in de door de gemeenteraad vastgestelde notitie 'Samen voor kwaliteit' beschreven werkwijze is er een bewonersbrief gestuurd naar omwonende. Door de geringe impact is gesteld dat een informatiebijeenkomst niet meer nodig was. Voorgesteld wordt om enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. De ambtshalve wijzigingen zien in op het toevoegen van twee gebiedsaanduidingen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota ambtshalve wijzigingen.

7. Risico's

De mogelijkheid is aanwezig dat een verzoek om vergoeding van planschade wordt ingediend. Eventueel kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld, omdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhalen van kosten en planschade en over grondoverdracht van en naar de gemeente en inrichting van de openbare ruimte.

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Deze mogelijkheid is niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor een ieder die geen zienswijzen heeft ingediend om alsnog in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit.

De specifieke gebruiksregels ten aanzien van de representatieve en incidentele bedrijfssituatie zijn lastig te handhaven.

8. Financiële paragraaf

Er zijn geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro. Met de initiatiefnemer is een anterieur contract gesloten waarin het plankostenverhaal is verzekerd.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de communicatie staat vermeld wie beroep in kan stellen.

10. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 10-03-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 10-03-2024

A.J.M. Heerts

Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Paalbergweg 2 Hoenderloo

1 Inleiding

1.1.1 Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

1.1.2 Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

1.1.3 In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.

1.1.4 Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota zijn deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

- In september 2023 heeft de initiatiefnemer met de omgeving en de dorpsraad geparticipeerd omtrent de beoogde ontwikkeling.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft de gelegenheid gehad om zienswijzen in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- Op 20 december 2023 zijn door de gemeente bewonersbrieven verstuurd.
- Op 20 december 2023 is de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 529167).

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Verbeelding

De gebiedsaanduiding wetgevingzone - wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw is nu gesitueerd op het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning.

De gebiedsaanduiding overige zone – voorwaardelijke verplichting is naast de bestemming 'Wonen' nu ook gesitueerd op de bestemming 'Groen' en 'Bedrijf' conform de regels.