



Aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp:

Vaststelling wijziging Apeldoornsestraat VII van het bestemmingsplan Buitengebied 2012

Gevraagde beslissing:

1. De wijziging Apeldoornsestraat VII van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 met planidentificatie NL.IMRO.0203.1223-0002 conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 Bro in elektronische vorm vast te leggen en in die vorm vaststellen.
2. Voor de wijziging Apeldoornsestraat VII geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Akkoord/Aantekeningen secretaris:

Datum: 11-8-2014

Steller: S. van Nieuwenhuizen

Afd: LEF

Aantal bijlagen 2

Afd.hoofd:

Akkoord ☐ FIN ☐ BMO/Jur. ☐ OR ☐ BMO/Com. ☐ ADF
☐ P&O ☐

☐ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:

☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar:

☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :

Groentje openbaar:

☒ Ja ☐ Nee, zie besispunt :

Bijlagen openbaar:

☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

Collegeleden	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder E. Fokkema			

Beslissing burgemeester en wethouders :

26 8 2014

Nummer op besluitenlijst:

35/09

Gepurd oadwis

1. Inleiding

Agroplan heeft namens de familie Zandberg een verzoek ingediend om op het perceel Apeldoornsestraat 107 te Voorthuizen het agrarische bedrijf te beëindigen en daarbij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. Daarvoor in de plaats wordt gevraagd om medewerking te verlenen aan het bouwen van twee extra woningen in het kader van functieverandering.

Op het perceel Apeldoornsestraat 107 is 3.779m² aan voormalige agrarische bebouwing aanwezig. In het kader van functieverandering naar wonen kan 3.000m² worden gesloopt waarvoor twee extra woningen mogen worden gebouwd. Deze woningen hebben een maximale inhoud van 600m³ en krijgen elk een bijgebouw van maximaal 80m². De huidige bestemming 'Agrarisch' met bouwperceel zal hiermee worden wegbestemd. De twee extra woningen en de bestaande woning worden op een zorgvuldige manier ingepast in het landschap. Hiervoor is een stedenbouwkundige en landschappelijke inrichtingsplan opgesteld.

De fam. Zandberg wil graag bij de bestaande woning het bestaande bijgebouw van 70m² handhaven en een bijgebouw bouwen van 120m². In totaal wordt bij de voormalige bedrijfswoning 190m² aan bijgebouw toegestaan. Bij woonbestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het met een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk om bij woningen een groter bijgebouw toe te staan tot maximaal 400m². Er hoeft daarbij geen extra compensatie van sloopmeters plaats te vinden voor het vergroten van het bijgebouw tot 250m². Mits deze oppervlakte dient ter vervanging van een gelijke oppervlakte aan gebouwen die behoren bij de betreffende woning. In het voorliggende geval is daar sprake van, waardoor een groter bijgebouw tot 190m² kan worden toegestaan.

Het resterende aantal sloopmeters zal worden geregistreerd in het regionaal registratiesysteem, zodat deze kunnen worden doorverkocht aan overige belangstellenden. Het aantal te registreren sloopmeters bedraagt echter wel 50% van het resterende aantal. Volgens de 'Nadere invulling functieverandering en nevenactiviteiten' die door de gemeenteraad in oktober 2012 is vastgesteld vindt er bij het verkopen van resterende sloopmeters afroaming plaats van 50%. In dit geval is er 589m² resterend, waarvan na afroaming 295m² kan worden geregistreerd.

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2012" heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Op basis van de wijzigingsbepaling ex artikel 3.7 lid 6 van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 is het mogelijk om de bestemming Agrarisch te wijzigen en door middel van functieverandering twee nieuwe woningen toe te staan.

U heeft besloten om medewerking te verlenen aan dit verzoek middels een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2. Door de raad gestelde kaders

Bestemmingsplan Buitengebied 2012, vastgesteld op 28 mei 2013.

3. Effect

a) Meetbaar effect: Op het perceel Apeldoornsestraat 107 in Voorthuizen zal in totaal 3.589m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gebouwd.

b) Maatschappelijk effect: n.v.t.

4. Argumenten

1.1 De procedure ex artikel 3.6 Wro is doorlopen

Om het verzoek mogelijk te maken is het noodzakelijk een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro te doorlopen. Nadat aan alle onderzoeksverplichtingen is voldaan, heeft het ontwerp van de wijziging Apeldoornsestraat VII van 25 april tot en met 5 juni 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het mogelijk zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

1.2 Vaststellen wijzigingsplan bevoegdheid college

Om de procedure verder te vervolgen moet de wijziging worden vastgesteld. Het vaststellen van een wijzigingsplan ex artikel 3.6 van de Wro is een bevoegdheid van het college.

2.1 Vaststellen exploitatieplan bij wijzigingsplan bevoegdheid college

Tijdens haar vergadering van 27 april 2010 heeft de gemeenteraad de bevoegdheden tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij een besluit tot wijzigen van het bestemmingsplan, met terugwerkende kracht tot 1 maart, gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Voor deze procedure wordt hiermee tijd bespaard omdat niet de raad maar het college kan besluiten om geen exploitatieplan ex artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De kosten voor het opstellen van het plan worden gedekt door het heffen van leges. Voor de kosten van tegemoetkoming in schade, bedoeld in artikel 6.1 van de Wro (planschade) is een afzonderlijke overeenkomst gesloten. Er zijn bij dit plan geen andere kosten die in een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgenomen moeten worden. Derhalve stellen wij u voor om geen exploitatieplan vast te stellen.

5. Kanttekeningen: n.v.t.

6. Uitvoering

Planning: Zo spoedig mogelijk na uw besluit wordt het vastgestelde plan gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die redelijkerwijs niet kunnen worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, worden in de gelegenheid gesteld beroep in te stellen tegen uw besluit.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie: Het vastgestelde plan wordt toegezonden aan de verzoeker.

Evaluatie/controle: n.v.t.

7. Risico's, kosten, baten en dekking

Initiatiefnemer heeft het perceel in eigendom, zodat de economische uitvoerbaarheid afdoende verzekerd kan worden geacht. Teneinde planschadeclaims niet voor rekening van de gemeente te laten komen, is met de initiatiefnemer een overeenkomst inzake compensatie van planschadevergoeding gesloten, zodat toegekende planschadeclaims, conform de standaardregeling, voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Bijlage:

Vast te stellen exemplaar wijziging 'Apeldoornsestraat VII' van het bestemmingsplan Buitengebied 2012.