



- RAADSBSLUIT -

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023, met betrekking tot de vaststelling van het bestemmingsplan "t Harde, Koeweg 14B".

Overwegende,

dat er een verzoek is binnengekomen van de rechthebbende op de percelen kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, nummer 6734, plaatselijk bekend Koeweg 14B, om op basis van de uitgangspunten van het VAB-beleid 2525 m2 agrarische bedrijfsbebouwing te saneren en daarvoor in de plaats één nieuwe woning te herbouwen;

dat de nieuwbouw van de woningen niet past binnen het bestemmingplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" en daarom een nieuw bestemmingsplan "t Harde, Koeweg 14B" is opgesteld;

dat het geheel op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en dat de gehele ontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de vitaliteit van het landelijk gebied;

dat het ontwerp van het bestemmingsplan "t Harde, Koeweg 14B", gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en dat naar aanleiding daarvan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

dat het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van ambtelijke toetsing en op verzoek van de initiatiefnemer op ondergeschikte onderdelen aanpassing behoeft;

dat de inhoud van deze aanpassingen zijn opgenomen in de nota "aanpassingen bestemmingsplan Koeweg 14B – gewijzigde vaststelling" en deze onderdeel uitmaakt van dit besluit;

dat in dit geval geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, omdat met de rechthebbende een anterieure overeenkomst is afgesloten over de uitvoering van het bestemmingsplan, waarmee de financiële risico's voor de gemeente, waaronder eventuele planschade, zijn afgedekt en de planherziening verder geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente;

b e s l u i t:

1. het bestemmingsplan "Koeweg 14B" met het kenmerk NL.IMRO.0230.BPKOEWEG14B-VST1 gewijzigd vast te stellen, conform de aanpassingen opgenomen in de nota "aanpassingen bestemmingsplan Koeweg 14B – gewijzigde vaststelling";
2. op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 17 april 2023

de voorzitter,

ir. J.N. Rozendaal

de griffier,

mr. D.H.A.A. Kassing

Nota "aanpassingen bestemmingsplan Koeweg 14B – gewijzigde vaststelling"

Regels:

Aanpassing 1:

Was.

In de gebruiksregels van sommige bestemmingen wordt het begrip "bijbehorend bouwwerk" vermeld. Dit begrip wordt echter niet gedefinieerd in de inleidende regels.

Wordt:

Het begrip "bijbehorend bouwwerk" wordt aangepast naar het wel gedefinieerde begrip "bijgebouw".
"Een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, behorende bij een op hetzelfde bouw- of bestemmingsvlak gelegen woning, zoals garages, hobbyruimten en bergingen"

Aanpassing 2:

In de bouwregels voor "bijgebouwen" binnen de bestemming "Wonen" wordt vermeld dat *"bijgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak"* (4.2.1). In de verbeelding is echter een bouwaanduiding voor bijgebouwen te zien.

Daarnaast telt mee dat de beoogde situering van de twee bijgebouwen niet overeenkomt met de situering van de twee bouwvlakken.

Was.

4.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 42 m² per woning;
- c. goothoogte maximaal 3 m,
- d. bouwhoogte maximaal 6 m.

Wordt:

4.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak én binnen de bouwaanduiding "bijgebouwen",
- b. gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 42 m² per woning,
- c. goothoogte maximaal 3 m,
- d. bouwhoogte maximaal 6 m.

Aanpassing 3:

Toevoegen voorwaardelijke verplichting bij afwijken van de gebruiksregels, behorende bij de bestemming 'Wonen'.

Door het opnemen van een sloopplan, wordt juridisch/planologisch gewaarborgd dat de te slopen gebouwen daadwerkelijk gesloopt worden voordat de nieuwe woning in gebruik wordt genomen. Ook door het opnemen van een inrichtingsplan wordt de beoogde landschappelijke inpassing van het project gewaarborgd. Op deze wijze wordt in de regels een relatie gelegd met het in gebruik nemen van de nieuwe woning en de landschappelijke inpassing.

Toevoeging

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Binnen 1 jaar na het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dienen de gronden te zijn ingericht overeenkomstig het landschapsplan dat is opgenomen als Bijlage 1. Landschappelijke inpassing bij deze regels en vervolgens aldus in stand te worden gehouden.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop

Bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan nadat de bestaande bebouwing zoals weergegeven in Bijlage 2 te slopen gebouwen bij deze regels is gesloopt.

Aanpassing 4:

In vervolg op aanpassing 3 zullen de bijlagen "landschappelijke inpassing" en "te slopen bebouwing" worden toegevoegd.

Toevoeging

Bijlage 1: landschappelijke inpassing

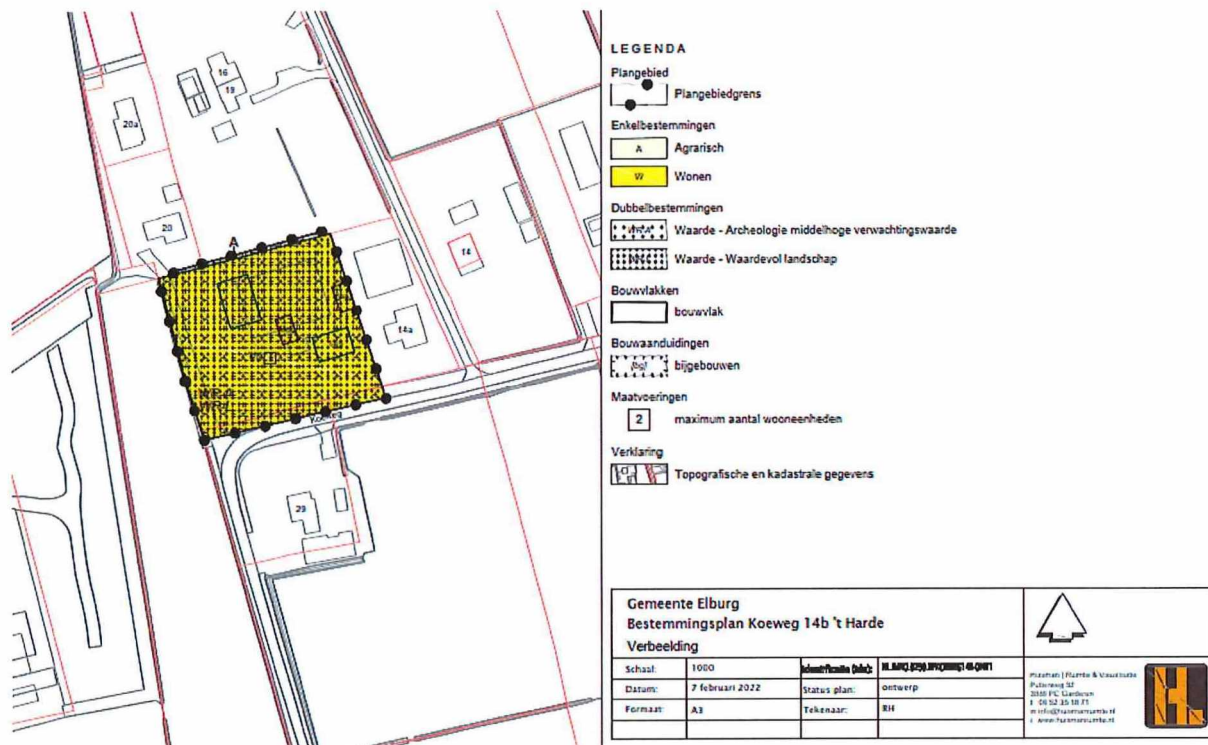
Bijlage 2: te slopen bebouwing

Verbeelding

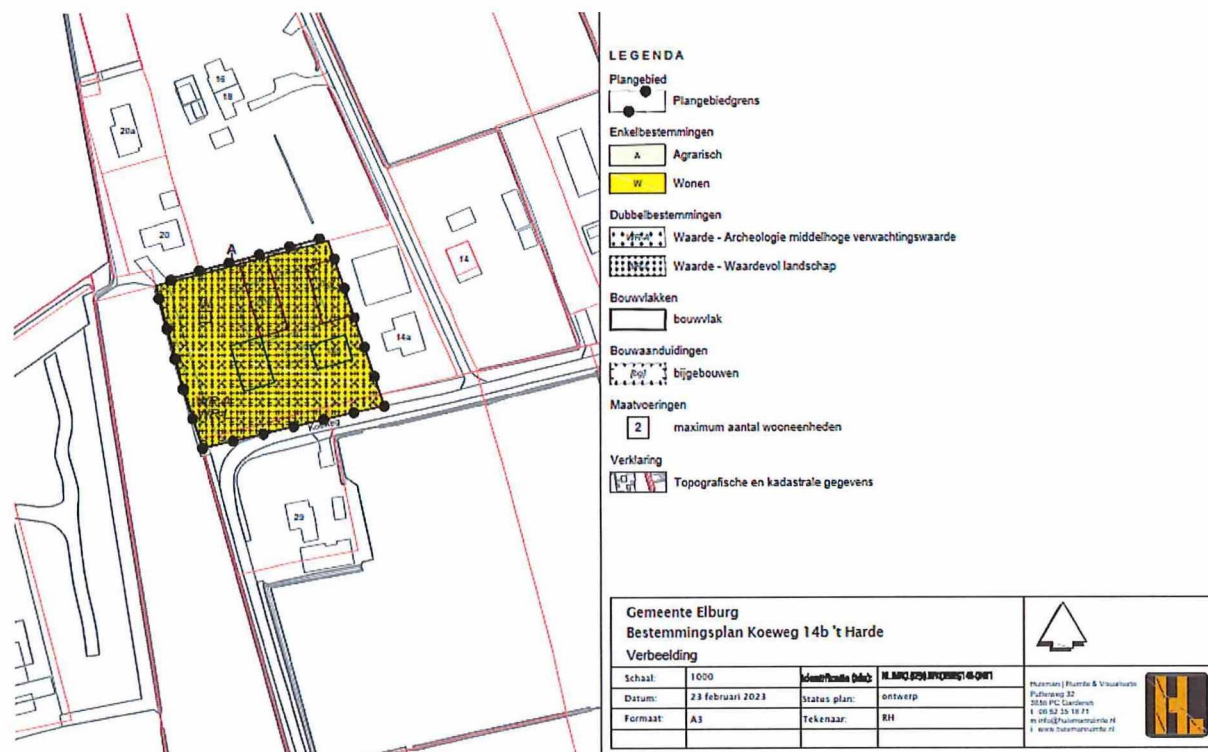
Aanpassing 5:

Het bouwvlak voor de nieuwbouw van de woning wordt verplaatst richting de Koeweg

Was:



Wordt:



Toelichting

Aanpassing 6:

Naar aanleiding van de verplaatsing van het bouwvlak is het akoestisch onderzoek vernieuwd. Bijlage 2 van de toelichting wordt daarom vervangen.

Was

Akoestisch onderzoek planwijziging Koeweg 14b `t Harde, AWG geluidsadvies, projectnr. 2021-124 versie Sep21-v1, d.d. 17 september 2021

Wordt:

Akoestisch onderzoek planwijziging Koeweg 14b `t Harde, Groenewold Adviesbureau voor milieu & natuur, projectnr. 2021-124 versie Jan23-v2, d.d. 25 januari 2023

Aanpassing 7:

Waar nodig is de tekst in de toelichting geactualiseerd naar aanleiding van de aangepaste situering van het bouwvlak en het geactualiseerde akoestisch onderzoek.