



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nunspeet;

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet* ter inzage heeft gelegen van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024;
- er tijdens deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- er ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd in het plan zoals opgenomen in de Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet* d.d. 15 maart 2024;
- er een anterieure exploitatieovereenkomst met initiatiefnemers is gesloten waardoor de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gegarandeerd;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2024, nr. 603;

gelet op artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2°, van de Invoeringswet Omgevingswet;

besluit:

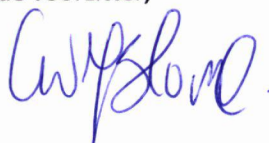
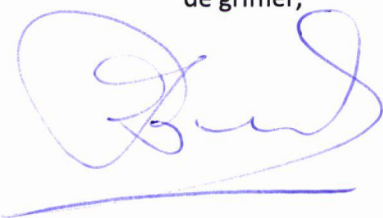
- het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet*, met identificatienummer NL.IMRO.0302.BP01161-vg02, gewijzigd vast te stellen op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

JVDN

Vastgesteld ter openbare vergadering
van 25 april 2024,

de griffier,

de voorzitter,



Raadsvoorstel

2584

Agendapunt:	10
Nummer:	603
Datum college:	19 maart 2024
Raadsvergadering:	25 april 2024
Commissie	Ruimte en Wonen
Datum commissie:	8 april 2024
Portefeuillehouder:	J. Groothuis
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan <i>Schotkampweg 161 Elspeet</i>



Voorstel

Uw raad wordt voorgesteld:

- het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet*, met identificatienummer NL.IMRO.0302.BP01161-vg02, gewijzigd vast te stellen op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Geachte raad,

Inhoudelijke toelichting

Inleiding

Een langlopende zaak is de casus "Schotkampweg 161" te Elspeet. Sinds 2016 is er een bestemmingsplan in voorbereiding voor het perceel Schotkampweg 161. We zijn nu aan het einde van de rit tot oplossing van de zaak; het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet* kan worden vastgesteld. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt naar analogie van het functieveranderingsbeleid volgens het bestemmingsplan *Buitengebied 2019* één nieuwe woning toegestaan, naast de bestaande voormalige bedrijfswoning, die volgens het nieuwe bestemmingsplan kan worden vervangen door een nieuwe woning, onder de voorwaarde dat de voormalige bedrijfswoning wordt gesloopt. Er kunnen derhalve twee nieuwe woningen worden gerealiseerd op het perceel Schotkampweg 161, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt.

De oppervlakte van de hiervoor genoemde nieuwe woning die op het zuidelijke deel van het perceel wordt gebouwd mag volgens de Regels van het bestemmingsplan 120 m² bedragen, waarbij met een afwijkmogelijkheid de woning onder voorwaarden mag worden vergroot tot 140 m². Overeengekomen is dat de bestaande voormalige bedrijfswoning mag worden vervangen door een woning met dezelfde oppervlaktemaat als de bestaande voormalige bedrijfswoning. De oppervlakte van deze nieuwe woning mag derhalve 183 m² bedragen.

Daarnaast worden bij de twee nieuwe woningen bijbehorende bouwwerken toegestaan overeenkomstig de Regels van het nieuwe bestemmingsplan, analoog aan de Regels van het bestemmingsplan *Buitengebied 2023*.

Langdurige procedure vanaf 2016 tot met heden (maart/april 2024)

Er is bij de onderhavige zaak sprake van het ruimtelijke orderingsverleden op onder andere het gebied van handhaving. Er zijn tot 2016 enkele handhavingssaken geweest. In 2016 is een verzoek ingediend (na overleg met de gemeente), namens de families die op dat moment woonden op de adressen Schotkampweg 159 en 161 te Elspeet, om medewerking tot functieverandering op de percelen Schotkampweg 159 en 161 te Elspeet. Met het collegebesluit van 19 april 2016 is besloten om in principe mee te werken aan het plan.

De procedure was vanaf 2016 zeer langdurig. Dit heeft als oorzaken:

1. dat het lang duurde voordat overeenstemming was bereikt met aanvragers over het uitgewerkte plan;
2. de coronaperiode;
3. complicerende factor was dat het zuidelijke deel van het perceel Schotkampweg 161 aan derden werd verkocht, die nu ook tot de aanvragers behoren.

Besluitvorming in 2016

Bij besluit van 19 april 2016 door het college van Burgemeester en Wethouders, met advies van de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 12 mei 2016, heeft de gemeente Nunspeet, onder voorwaarden, ingestemd met het plan dat is ingediend om bovengenoemde ontwikkeling mogelijk te maken. Aan het hiervoor genoemde besluit werd een aantal randvoorwaarden verbonden. Deze randvoorwaarden zijn hieronder samengevat:

1. Er wordt circa 900 m² (is nu in werkelijkheid voor het perceel Schotkampweg 161: 851 m²) aan voormalige stallen en andere bedrijfsgebouwen gesloopt.
2. De restanten/fundamenten van een reeds gesloopte opstal worden verwijderd.
3. De verleende vergunning voor de 300 m² extra bedrijfsgebouwen wordt ingetrokken door de gemeente, nadat hiertoe een verzoek bij de gemeente is ingediend (d.d. 13 november 2023: er blijkt echter niet een dergelijke ongebruikte omgevingsvergunning/bouwvergunning aanwezig te zijn bij de gemeente).
4. Sloop vindt plaats voorafgaand aan de nieuwbouw.
5. Alle strijdigheden met het bestemmingsplan worden beëindigd.

Vigerend (geldend) bestemmingsplan

De locatie Schotkampweg 161 ligt binnen het gebied van het oude bestemmingsplan *Buitengebied Agrarische Enclave*. Voor het perceel werd op grond van het bestemmingsplan *Buitengebied Agrarische Enclave* op 7 februari 2006 een wijzigingsplan vastgesteld, namelijk het wijzigingsplan *Buitengebied Agrarische Enclave (Schotkampweg 161)*. Het perceel heeft daarin de bestemming "Bedrijven (ah) agrarische hulpbedrijven".

Vanwege onder meer de onduidelijkheid over het toekomstige gebruik kon er lange tijd (vanaf 2010 tot 2023) geen partiële herziening van het bestemmingsplan worden vastgesteld en daarom werd het perceel destijds niet opgenomen in het bestemmingsplan *Buitengebied 2010*, *Buitengebied 2015*, *Buitengebied 2016*, *Buitengebied 2018* en ook niet in het bestemmingsplan *Buitengebied 2019*. Ook in het nieuwste, in procedure zijnde bestemmingsplan *Buitengebied 2023* is dit perceel nog niet opgenomen. Het belang is derhalve groot om een partiële herziening van het bestemmingsplan vast te stellen. Dit mede in verband met de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden, en waarna een nieuw Omgevingsplan voor de gehele gemeente dient te worden vastgesteld.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor de zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeek* heeft in de periode van 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.

Overgangsrecht van toepassing in verband met de Omgevingswet (in werking getreden op 1 januari 2024)

Van belang is dat volgens artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 2°, van de Invoeringswet Omgevingswet met betrekking tot het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeek* overgangsrecht van toepassing is, omdat het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeek* vóór 1 januari 2024 ter inzage werd gelegd. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de (oude) Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan

Vanwege ambtshalve wijzigingen wordt het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeek* gewijzigd vastgesteld. Voor deze ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeek* d.d. 15 maart 2024, die bij de bijlagen van dit raadsvoorstel is opgenomen.

Perceel Schotkampweg 159 te Elspeek

Voor het naastgelegen perceel *Schotkampweg 159*, waarover ook in 2016 is besloten, dienen met instrumenten volgens de nieuwe Omgevingswet op een later tijdstip de juiste functies en activiteiten te worden vastgesteld voor dit perceel. Tot op heden is er nog geen overeenstemming bereikt met de eigenaren/bewoners van het perceel *Schotkampweg 159* en kon er nog geen anterieure overeenkomst worden gesloten. Om die reden kon voor dit perceel nog geen bestemmingsplan worden opgesteld.

De gemeente blijft met de eigenaren van dit perceel in gesprek om uiteindelijk te komen tot een ruimtelijke regeling in het Omgevingsplan op basis van de Omgevingswet.

Financiële toelichting

Er zijn financiële afspraken gemaakt tussen de aanvragers en de gemeente. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet een anterieure exploitatieovereenkomst zijn gesloten. Dit zal gebeuren, omdat er inmiddels overeenstemming is bereikt. De anterieure overeenkomst kan nu binnenkort worden gesloten. Op basis van deze (financiële en overige) afspraken is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld, waarvan u nu wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Alternatieven, kanttekeningen en risico's

Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend en het volgens de wet dan niet mogelijk is om beroep in te dienen, is er jurisprudentie gewezen dat het onder voorwaarden toch mogelijk is beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is dus nog het risico aanwezig dat er beroep wordt aangetekend. Indien dat gebeurt, zal er een vertraging optreden.

Communicatie

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarvan mededeling gedaan in het blad Nunspeet Huis aan Huis en in het digitale landelijke "gemeenteblad van Nunspeet" op de website www.overheid.nl.

Het bestemmingsplan wordt na de vaststelling daarvan zes weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

Geheimhouding

Het raadsvoorstel, het raadsbesluit en de overige hierop betrekking hebbende stukken zijn niet geheim, maar zijn openbaar op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Omgevingswet, en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Bewonersparticipatie

Voordat het bestemmingsplan ter inzage werd gelegd, is er een participatietraject gevoerd volgens de Omgevingsdialoog.

Beleidsindicatoren

Er is geen sprake van een beleidsindicator (effecten van beleid) in verband met dit voorstel om aan uw raad voor te stellen om het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet* vast te stellen. Dit aspect is derhalve niet van toepassing.

Stukken ter inzage

Geen.

Bijlagen

1. Vast te stellen bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet*. Regels (met 5 bijlagen).
2. Vast te stellen bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet*. Toelichting (met 12 bijlagen).
3. Vast te stellen Verbeelding van het bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet*.
4. Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan *Schotkampweg 161 Elspeet*.
5. Concept-raadsbesluit.

Standpunt commissie

Dit onderwerp is in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 8 april 2024 aan de orde geweest.

JVDN

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more stylized and appears to be the signature of the secretaries. The signature on the right is more legible and appears to be the signature of the burgemeester.