

Raadsbesluit



Nr. 67-2015

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Lageveldseweg 38 Uddel, als vervat in de bestanden-set met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1065-ont1, met ingang van 1 september 2011 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;

overwegende dat tijdens de terinzageligging geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel van 10 september 2015 nr. 67-2015, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1065-vas1.dgn;

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:

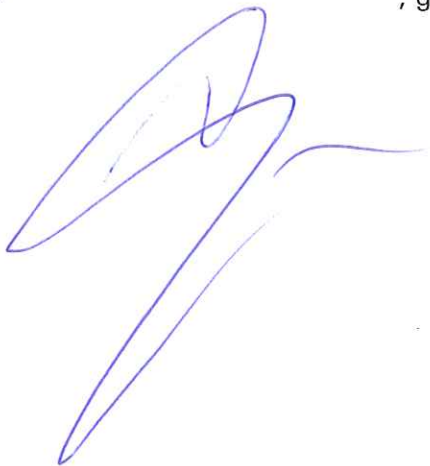
1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
2. Bestemmingsplan Lageveldseweg 38 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1065-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 september 2015

De raad voornoemd,

 , voorzitter

, griffier





Ruimtelijke Leefomgeving

Apeldoorn

Voorstel nr
67-2015

Datum
10-09-2015

Portefeuille
N.T. Stukker

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
17 september 2015

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Lageveldseweg
38 Uddel

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Enkele, ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan Lageveldseweg 38 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1065-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering naar wonen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Lageveldseweg 38 in Uddel, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen, overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op het perceel Lageveldseweg 38 in Uddel is een voormalige pluimveehouderij aanwezig. De bedrijfsvoering is al geruime tijd gestopt en de aanwezige stallen staan sindsdien leeg. Nadien heeft de eigenaar van het perceel verzocht nieuwe woningen te mogen realiseren op het perceel, waarvoor de stallen dan gesloopt worden. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Lageveldseweg 38 Uddel heeft met ingang van 1 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan. Dat is een bevoegdheid van uw raad.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoord is of uw raad bestemmingsplan Lageveldseweg 38 Uddel vast kan stellen.

2. Kader

De spelregels voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking voor de regio Stedendriehoek: 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'.

Op 22 november 2012 heeft uw raad het Woningbouwprogramma voor de komende jaren vastgesteld. De onderhavige ontwikkeling is daarin opgenomen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

De locatie kent al enige tijd geen agrarische bedrijfsvoering meer. Sindsdien staan de stallen leeg. Met de functieverandering verdwijnen de overtollige gebouwen en krijgt het perceel een invulling die duurzaam is richting de toekomst.

4. Argumentatie

Met de functieverandering verdwijnt ruim 2500 m² aan overtollige opstallen. In de plaats daarvoor en in lijn met het beschreven beleid, worden zeven woningen gerealiseerd. Het betreffen 4 twee-onder-kapwoningen en een woongebouw met daarin 3 woningen. Om de nieuwe woningen goed in te passen in het landschap is een inrichtingsplan gemaakt. Daarbij is gestreefd naar het zo optimaal als mogelijk aansluiten op de kenmerken en kwaliteiten van het omliggende landschap. Per saldo ontstaat een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

Met de eigenaar van het perceel hadden wij op 1 juli 2009 een anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten. Ter uitvoering daarvan hebben wij op 1 september 2011 het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Na de terinzageligging diende nog een tweede overeenkomst met de eigenaar gesloten te worden. Dat was noodzakelijk om een aantal realisatieverplichtingen en financiële verplichtingen vast te leggen, die niet in de eerste overeenkomst hun plek konden krijgen.

Ondanks diverse herinneringen, ging de eigenaar niet over tot het sluiten van de tweede overeenkomst. Halverwege 2013 werd duidelijk dat die overeenkomst ook niet getekend zou gaan worden. Het perceel ging toen namelijk over naar een andere eigenaar. Gevolg was dat tot nieuwe afspraken gekomen moest worden met de nieuwe eigenaar. Dat leidde tot het sluiten van een anterieure overeenkomst met hem op 24 maart 2014. Weer later bleek het voor de nieuwe eigenaar niet eenvoudig om te voldoen aan de financiële verplichtingen die voortkwamen uit die overeenkomst. Niet eerder dan 20 mei 2015 voldeed hij aan zijn verplichtingen. Daarmee stelde hij zeker dat alle kosten voor het bestemmingsplan voor zijn rekening komen.

Gelet op de verdere exploitatie heeft de nieuwe eigenaar ons voorgesteld de positie van de westelijke twee-onder-een-kapwoning te verwisselen met het woongebouw (met drie woning) in het zuiden. Dit is een aanvaardbare aanpassing: het beoogde stedenbouwkundige beeld blijft gehandhaafd en het grondbeslag van de nieuwe percelen wordt niet groter. Wij stellen dan ook voor het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Daarnaast zal de aanwezige minicamping in de nieuwe situatie behouden blijven. De nieuwe eigenaar heeft ons erop gewezen dat een deel van de minicamping, anders dan beoogd, niet in de woonbestemming ligt voor de bestaande (bedrijfs)woning op het perceel. Het gaat om een kleine strook langs de oostelijke perceelsgrens. Ook wordt in het ontwerpbestemmingsplan voorzien in een te laag aantal standplaatsen: 10 standplaatsen in plaats van de 25 plaatsen die reeds mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan voor het perceel. Wij stellen u voor de regeling voor de minicamping op beide onderdelen te corrigeren.

Naast deze aanpassingen op verzoek van de eigenaar is het, vanwege het tijdsverloop, noodzakelijk de bestemmingsplanregels te moderniseren. Daarom stellen wij u tevens voor parkeernormen aan het bestemmingsplan toe te voegen, evenals een voorwaardelijke

verplichting om de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing te borgen. Concreet gaat het om het toevoegen aan de regels van:

- de subleden 5.5.4 en 5.5.4;
- lid 5.6
- bijlage 2 en bijlage 3.

Met deze aanpassingen van ondergeschikte aard is het plan inhoudelijk klaar om vastgesteld te worden.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven. Voor een aantal zaken diende in een tweede grondexploitatie-overeenkomst te worden geregeld. Deze tweede grondexploitatie-overeenkomst is inmiddels ook gesloten.

8. Communicatie van het besluit

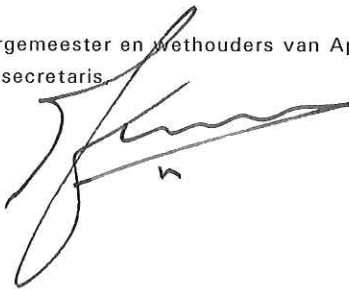
Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de aangebrachte wijzigingen. Tevens kunnen belanghebbenden, die redelijkerwijs niet in de gelegenheid waren hun zienswijzen kenbaar te maken, beroep instellen tegen het hele plan. 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 ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris

B.G.


de burgemeester,

