

Raadsbesluit

Nr. 60-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Amersfoortseweg 287-291 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1133-ont1, met ingang van 10 maart 2016 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 terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel van 16 juni 2016, nr. 60-2016;

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 de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 20 oktober 2015;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingediend;

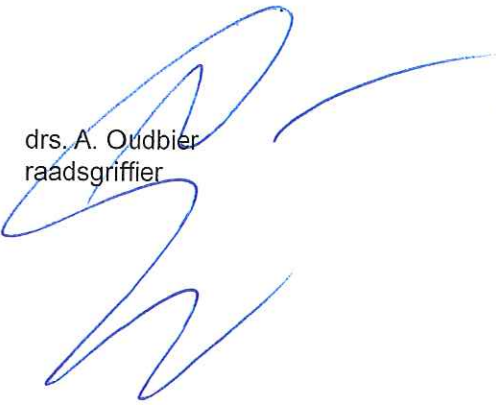
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

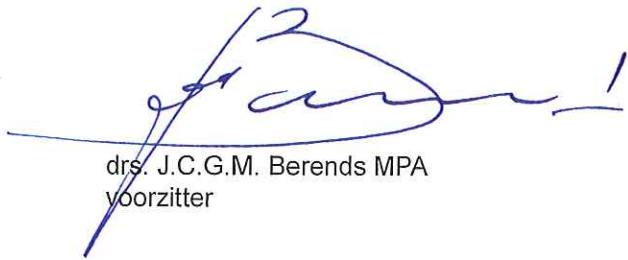
1. Bestemmingsplan Amersfoortseweg 287-291 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1133-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Amersfoortseweg 287-291 Uddel vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 juni 2016

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
23 juni 2016

Onderwerp
Amersfoortseweg 287-291 Uddel

Voorstel nr
60-2016

Datum
16-06-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Amersfoortseweg 287-291 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1133-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering naar wonen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Amersfoortseweg 287-291 Uddel, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Amersfoortseweg 287-291 Uddel vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Amersfoortseweg 287-291 is voornemens woningbouw te realiseren ter vervanging van de agrarische bedrijfsopstallen. Het betreft het bestemmen van de drie bedrijfswoningen als reguliere woningen en het toevoegen van een drie vrijstaande woningen aan de locatie. Het perceel heeft een agrarische bestemming in het geldende bestemmingsplan. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de woningen mogelijk te maken.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vergezeld met het bijbehorende beeldkwaliteitplan met ingang van 10 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Amersfoortseweg 287-291 Uddel met het bijbehorende beeldkwaliteitplan vast kan stellen.

2. Kader

In het Woningbouwprogramma 2012-2019 is per dorp/deelgebied, dus ook voor Uddel, het woningbouwprogramma bepaald. Dit bestemmingsplan voegt drie woningen toe aan de gemeente. Deze woningen zijn opgenomen in het programma.

De spelregels voor functieverandering zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking voor de regio Stedendriehoek: 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. In februari 2014, heeft de raad ingestemd met een aangescherpte toepassing van dat beleid. Naast dat (vanaf 500 m² te slopen oppervlak) niet meer dan 50% van de te slopen gebouwen mag 'terugkomen' in de vorm van nieuwe woonbebouwing, geldt sindsdien in principe een maximum van twee woningen. Echter, onderhavig plan is de uitkomst van het initiatief van de eigenaren om tot functieverandering over te gaan, dat in 2010 is gestart. Dat is ruim voordat tot de hierboven beschreven, aangescherpte toepassing van het beleid werd overgegaan. Het heeft enkele jaren gekost om tot een goed uitgewerkt ruimtelijk en functioneel ontwerp te komen en dat tevens o.a. financieel uitvoerbaar is.

Naast de functieverandering voorzag de overeenkomst uit 2010 ook in afspraken over de realisatie van een landgoed van circa 11 hectare met 6 woningen op de gronden direct ten zuiden van de locatie van de functieverandering. In maart 2015 is deze overeenkomst echter ontbonden voor zover het betreft de realisatie van het landgoed. Dit met name omdat de initiatiefnemers tot dusver niet in staat bleken te zijn om tot een gedragen planontwerp te komen. Ook waren de afspraken over zowel het landgoed als de functieverandering inmiddels gedateerd door o.a. veranderende beleidsinzichten. De functieverandering is daarna spoedig en in lijn met de overeenkomst en aanvullende afspraken uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan en vertaald in een bestemmingsplan dat inmiddels als ontwerp ter visie heeft gelegen.

Het startmoment van het project ligt ruim voordat tot de hierboven beschreven, aangescherpte toepassing van het beleid werd overgegaan. Daarom is in dit plan niet uitgegaan van een (standaard) maximum van 2 woningen zoals het nieuwe beleid voorstaat.

Raadsbrief uitvoering functieveranderingsbeleid

In november 2015 hebben wij een brief aan uw raad gestuurd om u te informeren over de uitvoering van het functieveranderingsbeleid en de handelswijze bij lopende initiatieven die op basis van dat beleid worden voorbereid. Voorliggend bestemmingsplan voor de functieverandering van de bedrijfslocatie aan de Amersfoortseweg 287-291 is het laatste categorie-2-plan dat in procedure wordt gebracht (van de 8 plannen in deze categorie). Categorie 2 betreft de initiatieven waarvoor wij voor februari 2014 een overeenkomst hebben gesloten, maar die niet in overeenstemming zijn met de uitgangspunten van het nieuwe (aangescherpte) functieveranderingsbeleid.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Door de functieverandering van de agrarische bedrijfslocatie krijgen de percelen een invulling gericht op de toekomst. Daarnaast treedt er ontstenings- en landschapswinst op.

4. Argumentatie

Met het bestemmingsplan kunnen de drie nieuwe woningen worden gerealiseerd en krijgen de drie bestaande voormalige bedrijfswoningen een bestemming in overeenstemming met het feitelijke gebruik. Door de functieverandering van de agrarische bedrijfslocatie krijgen de percelen een passende invulling gericht op de toekomst.

Daarnaast treedt er ontstenings- en landschapswinst op. De nieuwe woningen komen immers in de plaats van ruim 3500 m² aan agrarische bedrijfsopstallen. Bij de vormgeving en situering van de nieuwe woningen alsmede de erfinrichting is aangesloten op de kenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Per saldo ontstaat hiermee een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Om invulling te geven aan een goede borging van het ruimtelijke ontwerp, is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld.

5. Maatschappelijk draagvlak

Op 24 november 2015 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in De Beeldentuin in Garderen. Tijdens deze bijeenkomst is het bouwplan aan omwonenden en overige geïnteresseerden gepresenteerd met de mogelijkheid om op het plan een reactie te geven. Deze bijeenkomst is door ongeveer 15 personen bezocht, waaronder direct omwonenden. Tijdens en naar aanleiding van de bijeenkomst zijn er geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht, enkel zijn positieve reacties geuit.

Tijdens de terinzagelgging van het ontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitplan is een ieder in de gelegenheid gesteld respectievelijk zijn zienswijze en inspraakreactie kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen dit bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend en wij stellen geen wijzigingen voor in het plan. Wij schatten het procesrisico in dit geval dan ook laag in.

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.

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. 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,

de burgemeester,