

Raadsbesluit

Nr. 24-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Leigraaf 14 en 16 Klarenbeek als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1138-ont1 met ingang van 5 september 2013 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;

gelezen het raadsvoorstel van 27 februari 2014, nr. 24-2014, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan Leigraaf 14 en 16 Klarenbeek vast te stellen;

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 en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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. 21-11-2011;

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) 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 besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient zes weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden;

overwegende dat tijdens de inspraakperiode tevens het concept-beeldkwaliteitplan "Leigraaf 14/16 Klarenbeek" voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat op het concept-beeldkwaliteitplan geen inspraakreactie is ingediend;

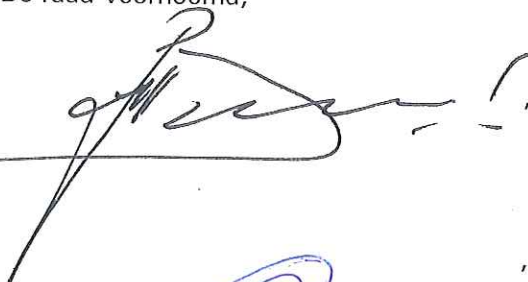
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan beide zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Buitengebied Leigraaf 14 en 16 Klarenbeek als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1138-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Leigraaf 14/16 Klarenbeek vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 maart 2014

De raad voornoemd,



, voorzitter **J.C.G.M. Berends**



, griffier **drs. A. Oudbier**

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
6 maart 2014

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan "Leigraaf 14 en
16 Klarenbeek

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan beide zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Buitengebied Leigraaf 14 en 16 Klarenbeek als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1138-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.
5. Het beeldkwaliteitplan Leigraaf 14/16 Klarenbeek vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Leigraaf 14 en 16 Klarenbeek heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

2. Achtergrond

Het initiatief betreft het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor het omzetten van twee intensieve veehouderij-bedrijven aan de Leigraaf 14 en 16 te Klarenbeek (buitengebied Het Woud) naar een woonbestemming. De bedrijven zijn gezamenlijk goed voor 7.380 m² bedrijfsbebouwing, gelijkmatig verdeeld over beide percelen. In totaal zal de maximaal terug te bouwen oppervlakte 3.170 m² bedragen. Hiermee vindt een afname van het bebouwde oppervlak plaats van 55%.

Bij de nieuwe invulling van beide percelen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Een stedenbouwkundige opzet die is gebaseerd op en aansluit bij het landelijke karakter van de planlocatie. Door te kiezen voor aaneengesloten woongebouwen, collectieve tuinen en een gezamenlijke parkeervoorziening wordt bovenal voorkomen dat er een "dorpje" in het landelijk gebied ontstaat.

- Een gevarieerd en gewogen woonprogramma in de categorieën goedkope, middeldure en dure koop.
- Landelijke inpassing en verevening door aanplant van streekeigen beplanting op het perceel.

Het initiatief voorziet in de realisatie van 18 nieuwe woningen, te weten 4 rijenwoningen, 10 halfvrijstaande woningen en 4 vrijstaande woningen.

In september 2010 zijn de initiatiefnemers, dit door de ondertekening van een anterieure overeenkomst, akkoord gegaan met de door de gemeente aangegeven (ruimtelijke) kaders waarbinnen het initiatief gestalte moet krijgen. Deze kaders zijn in de eerste maanden van 2011 verder uitgewerkt toen het gemeentelijk woningbouwprogramma nog niet was vastgesteld. Eind 2012 is het gemeentelijke woningbouwprogramma vastgesteld en de beoogde woningen aan de Leigraaf zijn hierin opgenomen. Verder is er een beeldkwaliteitplan opgesteld ten behoeve van de nadere uitwerking van het inrichtingsplan functieverandering. Dit beeldkwaliteitplan is gebaseerd op de "Notitie uitgangspunten en randvoorwaarden" van het Gelders Genootschap.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Ten aanzien van het regionale functieveranderingsbeleid kan het volgende aangegeven worden. In juli 2008 is het regionaal beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing vastgesteld door de raden van de gemeenten Brummen, Zutphen, Lochem, Voorst en Apeldoorn. Dit beleidskader is een uitwerking van het provinciaal beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied dat is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Belangrijke doelen van het provinciaal beleid voor functieverandering zijn het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen, het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door hergebruik en sloop van vrijgekomen gebouwen. Bij functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing. Het resterende oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden gebruikt, worden gesloopt. Als hergebruik niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. De onderhavige functieverandering aan de Leigraaf 14 en 16 voldoet aan de gestelde voorwaarden uit het regionale functieveranderingbeleid.

Wel dient aangegeven te worden dat het hier gaat om **twee** functieveranderingen welke samen zijn gevoegd om een betere inpassing in de omgeving (stedenbouwkundig en landschappelijk) te kunnen realiseren. Het aantal woningen dat gerealiseerd zal gaan worden na de beëindiging van beide intensieve veehouderijen lijkt daarom hoger dan gebruikelijk toegepast wordt. De afgelopen periode, na vaststelling van het regionale functieveranderingsbeleid door de gemeenteraad in de zomer van 2008, zijn verschillende functieveranderingen doorgevoerd waarin aantallen tussen de 5 en 9 woningen voorkomen. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door uw gemeenteraad. Nu gaat het om een functieverandering naar 8 woningen en één naar 10 woningen en dit is vergelijkbaar met eerdere toegestane functieveranderingen.

Er is belangstelling voor de agrarische gronden behorende bij de twee intensieve veehouderijen aan de Leigraaf door melkveehouders uit de buurt zodat er weer koeien in de wei gaan lopen zodra de onderhavige functieverandering gerealiseerd is.

KWP

Er is een onderzoek gedaan door RIGO naar de woningbehoefte in Klarenbeek ten tijde van de besluitvorming van het KWP. De conclusie uit het rapport is dat er voor de komende 10-12 jaar een verwachte behoefte is van maximaal 120 woningen voor geheel Klarenbeek. Belangrijke

uitgangspunten zijn om een goede ruimtelijke afweging te maken welke locatie het meest geschikt is om het beperkter aantal woningen toe te voegen en ook tegemoet te komen aan de woningbouwprogrammering in Voorst. In het kader van deze overall programmering is door het college een keus gemaakt om woningbouw te concentreren aan de Noordzijde (locatie De Dalk) en ruimte te laten voor reeds bestaande en verwachte kleinere initiatieven. De Leigraaf te Klarenbeek maakt onderdeel uit van het meerjaren programma woningbouw 2009-2029 van de gemeente Apeldoorn. Dit is in november 2012 door de gemeenteraad besloten. De beoogde functieverandering past daarmee in het KWP.

Verder is er, in het kader van de Dorpsvisie voor Klarenbeek en het KWP, gekeken naar mogelijke andere woningbouwlocaties in de omgeving in relatie tot het toegekende woningbouwcontingent voor Klarenbeek. Uitgezocht is of de planmatig toebedachte woningen aan de Leigraaf geheel of gedeeltelijk overgebracht kunnen worden naar andere locaties in de omgeving. Geconcludeerd kan worden dat uitruil van woningen in de huidige economische tijden met deze woningmarkt niet tot de mogelijkheden behoort.

Beeldkwaliteitplan

Tijdens de inspraakperiode van het bestemmingsplan heeft tevens het concept-beeldkwaliteitplan "Leigraaf 14/16 Klarenbeek" voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend op het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling door uw raad, het toetsingskader worden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) bij de beoordeling van verzoeken om omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde woningen.

Relatie lopend proces bestemmingsplan Leigraaf 14-16 met evaluatie functieveranderingbeleid

Op dit moment wordt besluitvorming voorbereid voor het bestemmingsplan Leigraaf 14-16 (afroندن fase procedure) alsmede voor de evaluatie van het functieveranderingbeleid. De afronding van het bestemmingsplan is de laatste stap in een proces dat al enige jaren loopt. Het plan is tot stand gekomen met toepassing van het regionaal beleidskader voor functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing; "waar de stallen verdwijnen, Oude erven, nieuwe functies", dat in de zomer van 2008 door alle regiogemeenten is vastgesteld. Het plan is beoordeeld op grond van dat beleidskader en passend bevonden.

In de tussentijd is de toepassing van het regionaal beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing binnen de gemeente Apeldoorn geëvalueerd. Er zal binnenkort aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Het plan van de Leigraaf heeft zijn eigen proces doorlopen, dat los staat van de besluitvorming over de notitie "Wonen in het landelijk gebied Apeldoorn" en de evaluatie van het functieveranderingsbeleid. Het plan van de Leigraaf loopt al enige jaren en is daardoor beoordeeld op basis van het regionaal beleid van 2008 zoals door uw raad is vastgesteld.

4. Beoogd resultaat

Een actueel digitaal vastgesteld bestemmingsplan en een actueel kader voor het gebiedsgericht welstandbeleid. Daarmee wordt de beoogde actuele beheerregeling vastgelegd.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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;

6. Betrokkenen/draagvlak

De direct omwonenden van de locatie aan de Leigraaf 14 en 16 te Klarenbeek hebben geen zienswijze ingediend. Ook het nabij gelegen agrarische bedrijf dat een inspraakreactie had ingediend heeft geen zienswijze meer ingediend. De indieners van een zienswijze wonen op ruime afstand van de beoogde locatie aan de Leigraaf.

Ingediende zienswijzen

Wel hebben twee bewoners van het Hooiland een zienswijze ingediend welke mede is ondertekend door een aantal mensen die ook aan het Hooiland wonen.

Deze zienswijze heeft met name betrekking op de volgende punten:

- Geen goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners
- Bedreiging agrarische bedrijven
- Strijdigheid met het beleidstuk "Waar de stallen verdwijnen,..."
- Het niet toepassen van de juiste afstanden uit de VNG brochure
- Geen recent woonbehoefte onderzoek gedaan
- Bedreiging van EHS, mens, dier, natuur en omgeving
- Te weinig begrenzingen in de algemene regels van het bestemmingsplan

Er is niet tegemoet gekomen aan beide zienswijzen, wel heeft een zienswijze geleid tot een verduidelijking van de tekst t.a.v. de milieuaspecten in de toelichting van het bestemmingsplan.

Voor de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijze alsmede het communicatietraject wordt verwezen naar de "Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen"

De andere zienswijze is ingediend door het Klarenbeeks Belang. Het Klarenbeeks Belang geeft aan dat zij de woningen liever in hun dorp gerealiseerd hadden zien worden, maar dat de raad inmiddels het KWP heeft vastgesteld en dat het daarom een gedane zaak is en dat zij zich verder aansluiten bij de andere ingediende zienswijze.

Ambtshalve Wijzigingen

Op 21 en 24 april 2008 hebben de raden van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen het regionale beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' vastgesteld. Op 1 juli 2008 hebben GS van Gelderland met dit beleidskader ingestemd. Dit beleid biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden, in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische opstallen, woningen te bouwen.

Eén van de voorwaarden luidt dat de inhoudsmaat van een te bouwen woning niet meer dan 600 m³ mag bedragen, wat in 2008 de gangbare maat voor woningen in het buitengebied was. Het beleidskader kent geen specifieke mogelijkheid om af te wijken van deze inhoudsmaat. Feit is dat sinds 2008 de maximale inhoudsmaat voor woningen in het buitengebied door de deelnemende gemeenten verruimd is. In Apeldoorn wordt nu een maat van 700 m³ aangehouden. Deze maat is opgenomen in de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Recent is bij de behandeling van een schorsingsverzoek tegen een bestemmingsplan van de gemeente Voorst tot functieverandering door de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerd dat, zonder dat daarvoor het beleidskader de mogelijkheid biedt, afgeweken is van de maximale maat van 600 m³. In lijn met de bestemmingsplannen buitengebied van de gemeente Voorst werd een grotere inhoudsmaat aangehouden. De voorzitter heeft de verwachting uitgesproken dat de Afdeling zal oordelen dat het plan daardoor niet in overeenstemming is met het functieveranderingbeleid en daardoor in strijd is met de provinciale ruimtelijke verordening. En regionaal beleid staat boven gemeentelijk beleid, aldus de Raad van State.

Het is derhalve van belang van er een maximale inhoudsmaat van 600 m³ voor de woningen wordt opgenomen conform het functieveranderingbeleid. Dit zal aangepast worden in de **toelichting** en **planregels** het bestemmingsplan.

Op donderdag 19 december 2013 heeft uw gemeenteraad besloten tot wijziging van het regionale beleidskader "Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies" (functieveranderingbeleid). Besloten is dat de maatvoering voor woningen die middels het functieveranderingbeleid worden toegestaan aansluit op het gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals dat onder meer is opgenomen in de bestemmingsplannen buitengebied van de afzonderlijke gemeenten. Hiermee heeft uw raad aangegeven dat de woningen een maximale inhoudsmaat van 700 m³ mogen hebben. Met deze wijziging van het regionale beleidskader dient Gedeputeerde Staten nog mee in te stemmen om te voorkomen dat uitvoering van het besluit van de raad in strijd is met de provinciale ruimtelijke verordening. Waarschijnlijk zal GS in het begin van dit jaar een besluit hieromtrent nemen. Er zal daarom een afwijkingsbevoegdheid in de **planregels** opgenomen worden waarmee, na instemming van GS met de wijziging van het regionale beleidskader, afgeweken kan worden van de inhoudsmaat van max. 600 m³ en zodoende een inhoudsmaat van 700 m³ toe te staan. Dit zal een bevoegdheid van het college zijn. Het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid zal ook vermeld worden in de **toelichting**.

Verder is in de **toelichting** het actuele planologische regiem opgenomen aangezien in september het bestemmingsplan voor het Woud is geactualiseerd. Tevens is het actuele milieutechnische regiem opgenomen voor externe veiligheid en heeft er een verduidelijking plaatsgevonden van de milieuaspecten.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

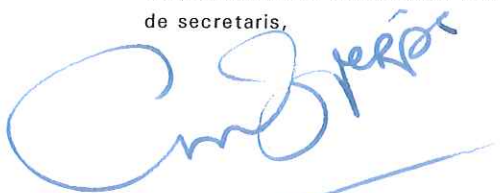
7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 5 september 2013 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Ook kan er naar aanleiding van de wijzigingen beroep ingesteld worden. Het

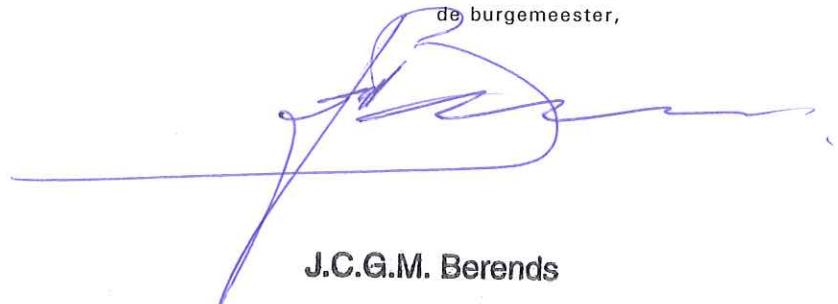
bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt 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 wijzigingen hebben betrekking op provinciale belangen (regionale functieveranderingbeleid is een uitwerking van het provinciale beleid). Daarom dient het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Leigraaf 14 en 16 Klarenbeek

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 5 september 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op de hoorzitting van 16 januari 2014. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt door de indieners van één zienswijze.
- d. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- e. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- f. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Vooruitlopende op de bestemmingsplanprocedure hebben de initiatiefnemers ervoor gekozen, dit door middel van het organiseren van een informatieavond (maandag 30 mei 2011), belanghebbenden (waaronder de omwonenden en Klarenbeeks belang) in de gelegenheid te stellen van het onderhavige plan notie te nemen. Het initiatief van de avond ligt bij de aanvragers en niet bij de gemeente. Vanuit de gemeente was de betreffende planjurist aanwezig. Als planjurist heeft hij op deze avond alleen informatie gegeven over het verder door de gemeente te volgen procedurespoor.

Op 13 oktober 2010 is er een kennisgeving gepubliceerd inzake het aangaan van een grondexploitatie-overeenkomst en om iedereen op de hoogte te brengen dat het college voornemens is om een bestemmingsplan voor te bereiden (vooraankondiging) inzake de functieverandering aan de Leigraaf 14-16 te Klarenbeek.

Op 26 augustus 2011 is er een eerste schriftelijke reactie vanuit de omgeving (buurtbewoners) van de beoogde ontwikkeling bij de gemeente ingekomen. De bestemmingsplanprocedure was toen nog niet opgestart, maar de buurtbewoners wilden graag vooruitlopend op de procedure hun mening naar voren brengen.

Op 29 december 2011 heeft het college besloten de inspraak te starten voor het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens heeft er op 18 januari 2012 een publicatie plaatsgevonden inzake het ter visie leggen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan heeft vervolgens vanaf 19 januari 2012 tot en met 15 februari 2012 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 2 inspraakreacties en 2 vooroverlegreacties (Vitens en provincie Gelderland) ingediend. Opgemerkt dient te worden dat één van de inspraakreacties is opgesteld mede namens 10 andere buurtbewoners, welke niet hebben ondertekend.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter kennisname toegezonden aan de vereniging Klarenbeeks Belang. Daarnaast zijn de direct omwonenden geïnformeerd middels bewonersbrieven zoals bij elk bestemmingsplan gebeurt.

Op 4 september 2013 heeft de publicatie plaatsgevonden van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Vanaf 5 september 2013 t/m 16 oktober 2013 konden er zienswijzen ingediend worden. Er zijn 2 zienswijzen ingediend waarvan er één heeft aangegeven de zienswijze te willen toelichten in de hoorzitting (PMA). Het naastgelegen agrarische bedrijf aan de, welke een inspraakreactie had ingediend, heeft niet van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1

Deze zienswijze is mede ingediend namens een aantal buurtbewoners.

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 16 oktober 2013.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant geeft allereerst aan dat de bewoners in de omgeving zeer verschillend denken over het voornemen tot woningbouw aan de Leigraaf. Reclamant geeft aan dat de beoogde ontwikkeling geen goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat voor toekomstige bewoners betreft. Het plan is strijdig met het regionale functieveranderingsbeleid waarin vermeld staat (3.8 Algemene voorwaarden) dat er voldaan dient te worden aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van bijv. geluid, luchtkwaliteit, Wet geurhinder etc. In de Nota van Inspraak wordt voorbij gegaan aan de richtafstanden in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". Hierin worden diverse afstanden geadviseerd, waarvan de grootste aangehouden dient te worden. In een conflicterende situatie (wonen en agrarische bedrijvigheid) moet worden uitgegaan van eventuele bedreigingen voor bestaande bedrijven enerzijds en het creëren van een goed woon- en leefmilieu voor de nieuwe bewoners van de te bouwen woningen anderzijds. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. De nieuwe woningen mogen derhalve niet binnen 200 meter van een bestaande bedrijf gebouwd worden. Reclamant geeft aan dat er een bedreiging is voor agrarische bedrijven door de beoogde ontwikkeling. In relatie tot hetgeen in punt 3.1.a is aangegeven zou omgekeerd gelden dat een varkensfokker zich zou mogen vestigen nabij een woonwijk op 50 tot 100 meter afstand. Uitspraken van de Raad van State geven voldoende duidelijkheid hierover. Waarom hoeft er niet voldaan te worden aan regelgeving, onder andere opgenomen in de VNG brochure? Het plan is gelegen dicht bij een agrarisch bedrijf. Hier zijn bezwaren tegen. Dit wordt gesteund door een uitspraak van de RvS (201113393/1/R2), waarin wordt aangegeven dat er voldaan moet worden aan de richtafstanden uit de VNG brochure. Het halveren van de richtafstanden welke gelden bij een conflicterende situatie wordt er niet voldaan aan de algemene voorwaarden uit het regionale functieveranderingsbeleid (3.8) waarin staat

dat agrarische bedrijven niet belemmerd mogen worden in hun toekomstige bedrijfsvoering. Het halveren van de richtafstanden wordt onder voorwaarden toegestaan, namelijk indien er sprake is van gemengde bebouwing en daarvan is geen sprake in de onderhavige situatie. De richtafstanden zijn niet voor niets bedacht. Het bestemmingsplan dient aangepast te worden.

- b. Reclamant geeft aan dat de onderhavige ontwikkeling in strijd is met het beleidstuk "Waar stallen verdwijnen,..". (regionale functieveranderingsbeleid). Het aantal woningen in het plan is strijdig met het regionale functieveranderingsbeleid. Het plan ligt in het gebied waar minder dan 50% van de bebouwing herbouwd mag worden. Als motivatie voor deze 'minder dan 50% herbouw' wordt aangegeven dat in de Veluwe centraal staat de ontwikkeling van de Veluwe als grote natuurlijke eenheid en als oud cultuurlandschap. Hoe draagt dit plan bij aan deze motivatie of wordt er juist afbreuk gedaan. Verder staat in het functieveranderingsbeleid aangegeven dat er bij minder dan 3000 m2 vrijkomende bebouwing gebruik gemaakt moet worden van de tabel 5.2. Reclamant is van mening dat hoe meer er gesloopt wordt hoe minder er teruggebouwd mag worden. Op erven met veel vrijkomende bebouwing kan 50 % hergebruik leiden tot het ontstaan van minidorpjes of grotere woongebouwen met meerdere wooneenheden. Dit is niet gewenst in de zone. Bij meer dan 3000 m2 dient maatwerk te worden toegepast. Nergens in het beleid wordt gesproken over stijgende aantallen naarmate de hoeveelheid sloop toeneemt. Het is dus aannemelijk dat er een lineair verlopend maatwerk wordt toegepast en dit zou leiden tot ongeveer 7 woningen voor meer dan 8000 m2 sloop. Verzocht wordt te onderbouwen waarom 18 woningen toegestaan zouden zijn en waarom dit geen minidorp of enclave is. Reclamant voelt zich gesteund door de reactie van de provincie Gelderland dat zij ook tegen de komst van een minidorp zijn. Verzocht wordt het aantal woningen te maximaliseren tot 7 á 8 woningen.
- c. Reclamant geeft aan dat de juiste afstanden uit de VNG brochure niet worden toegepast.
- d. Er is geen recent woonbehoefte onderzoek toegepast (de gemeente Voorst heeft een actuele). De woningbehoefte in relatie tot het plan is strijdig met het regionale beleid voor het ontwikkelen van woningen. In de Nota van Inspraak wordt verwezen naar een onderzoek uit 2009. Sindsdien is de situatie erg veranderd en een recent onderzoek is nodig. Verder betreft Klarenbeek een ander gebied dan bijvoorbeeld het centrum van Apeldoorn. Door de landelijke ligging is een vergelijk met de dorpen uit de gemeente Voorst een logischere keuze. De gemeente Voorst heeft op dit gebied zeer recent een onderzoek laten doen welke aangeeft dat goedkopere starters- en senioren woningen nabij de dorpskern wenselijk zijn. Reclamant voelt zich gesteund door de provincie Gelderland die vindt dat binnenstedelijke locaties voorrang dienen te krijgen. Verzocht wordt om minimaal de uitkomsten van het recente onderzoek van de gemeente Voorst mee te nemen en te overwegen de herbouw nabij de dorpskern. Er kan pas een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden als duidelijk is welke hoeveelheden waar gebouwd mogen worden. Dan pas kan worden geconcludeerd waar herbouw financieel gezien de meest optimale variant is.
- e. Bedreiging EHS en mens, dier, natuur en omgeving.
- f. Veel te weinig begrenzing in de algemene regels van het bestemmingsplan.
- g. Wat verder vermeld is in de zienswijze en eerdere correspondentie.

In de zienswijze zijn reclamanten niet ingegaan op zaken als "beleving van de nieuwbouwwijk", beeldkwaliteitsverlies, verstoring van het woongenot e.d., maar deze zaken spelen wel zeker. Deze zaken zijn lastig langs een "maatlat" te leggen en aannemelijk te maken. Het is en blijft een kwestie van smaak en beleving, dit is niet in te vullen voor en door een ander. Het beeld is helder, het geeft onherstelbare schade voor reclamanten als omgeving.

Beoordeling

- a. In de VNG-brochure is voor toepassing in bestemmingsplannen (hoofdstuk 4) een stappenplan opgenomen. Op basis van dit stappenplan is geconcludeerd dat het bedrijf aan Kleinedijk 20 een mogelijk relevant bedrijf is dat milieuhygiënisch nader moet worden beschouwd.

In het doorlopen van het stappenplan is in eerste instantie de Richtafstandenlijst 1 uit Bijlage 1 van de VNG-publicatie betrokken. Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' moderne activiteit met gebruikelijke processen en voorzieningen. Voor het fokken en houden van varkens (sbi-2008: 0146) geldt als grootste afstand een afstand van 200 meter. In de tabel is hierachter de aanduiding D van divers opgenomen. In de toelichting hierop staat dat voor dit soort bedrijven rekening moet worden gehouden met activiteiten met een grote variatie in productieprocessen en daarmee in milieubelasting, dat per geval nader moet worden bezien.

De geprojecteerde woningen liggen op ruim 130 meter van het bedrijf aan Kleinedijk 20 en daarmee is alleen het aspect geur relevant. Dit aspect is op grond van het eerder genoemde stappenplan nader beschouwd, waarbij is gekeken naar de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten en de planologische maximale mogelijkheden van het perceel. Conform bijlage 6 van de VNG-publicatie is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij. Er kan op grond hiervan worden geconcludeerd dat de te projecteren woningen zich op dusdanige afstand bevinden dat het bedrijf niet wordt belemmerd en dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving zijn ook woningen aanwezig (waaronder die van reclamanten) die op een veel kortere afstand tot een agrarisch bedrijf zijn gesitueerd en waarbij ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de zienswijze verwijzen reclamanten naar het woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners van de onderhavige locatie. Deze norm heeft overigens geen betrekking op het belang van reclamanten zelf, maar op die van anderen. Reclamanten worden zelf niet rechtstreeks geschaad in hun eigen belang op dit punt.

Verder kan aangegeven worden dat de norm van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners middels bovenstaande onderbouwing goed beargumenteed is.

In het milieuadvies dat is opgenomen in de Nota van inspraak en overleg is deze conclusie ook getrokken, waarbij aanvullend is nagegaan wat de geurbelasting is op de bestaande woningen Leigraaf 14 en 16. Uit berekeningen is destijds gebleken dat de geurbelasting op de woningen Leigraaf 14 en 16 ruimschoots voldoet aan de norm van 14,0 Odour units uit de Wet geurhinder en veehouderij. De nieuwe woningen zijn geprojecteerd op een nog grotere afstand en derhalve zal de geurbelasting nog lager zijn.

Wij kunnen ons niet vinden in de conclusies van de zienswijze en zien met het plan geen belemmeringen voor het bedrijf en geen onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geprojecteerde woningen ontstaan. Er wordt voldaan aan de algemene voorwaarden uit het regionale functieveranderingsbeleid.

- b. Ten aanzien van het regionale functieveranderingsbeleid kan tevens het volgende aangegeven worden. In juli 2008 is het regionaal beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing vastgesteld door de raden van de gemeenten Brummen, Zutphen, Lochem, Voorst en Apeldoorn. Dit beleidskader is een uitwerking van het provinciaal beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied dat is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Belangrijke doelen van het provinciaal beleid voor functieverandering zijn het accommoderen van de be-

hoeft aan landelijk wonen, het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door hergebruik en sloop van vrijgekomen gebouwen. Bij functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing. Het resterende oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden gebruikt, worden gesloopt. Als hergebruik niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. In het regionaal beleidskader is gekozen voor een regionale gebiedsindeling, waarin voor functieverandering twee belangrijke zones werden onderscheiden. Beide zones worden hieronder nog eens beschreven.

Zones tot 50% functieverandering

De gebieden rondom de steden en dorpen, die onder grote verstedelijkingsdruk staan en waar sprake is van verrommeling. Functieverandering kan bijdragen aan een versterking van het landschap en een verbetering van de stads- en dorpsranden. Dit is de zone waar maximaal 50% van het bebouwd oppervlak voor hergebruik of nieuwbouw voor wonen mogelijk is. Bij sloop van méér dan 3000m² wordt maatwerk toegepast. In deze zone wordt geen maximaal aantal woningen toebedeeld aan een functieverandering, maar wordt er enkel gekeken naar de oppervlakte van te slopen bebouwing en terug te bouwen woonbebouwing.

Zones met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Minder dan 50% hergebruik of nieuwbouw is van toepassing in meerdere gebiedsdelen van de regio, onder andere de Veluwe. Ook in het gebied van de Leigraaf is deze regeling van toepassing, alhoewel deze in het grensgebied ligt van beide zones en derhalve ook toegerekend zou kunnen worden tot de andere zone. Het Apeldoorns deel van deze zone rondom de Leigraaf sluit aan op het zuidelijk overgangsgebied in de gemeente Voorst. In deze zone is in de meeste gevallen minder dan 50% van het bebouwd oppervlak voor hergebruik of nieuwbouw voor wonen mogelijk. Als er sprake is van sloop van minder dan 3000m² wordt een staffel (tabel 5.2 van het regionale beleid) toegepast, waar globaal gezien per 1000m² te slopen oppervlak één woning kan worden gebouwd. De gedachte hierachter is dat het ontstaan van minidorpjes moet worden voorkomen. Dat is ongewenst in deze zones.

Bij sloop van méér dan 3000m² wordt ook in deze zone maatwerk toegepast, waarbij maximaal 50% hergebruik of nieuwbouw voor wonen mogelijk is en ook hier geldt dat minidorpjes niet gewenst zijn. De staffel hoeft in zo'n geval niet meer toegepast te worden. Deze wordt alleen toegepast in deze zone bij minder dan 3000m² te slopen oppervlak.

De gemeente kan voor de overige gevallen met een goede onderbouwing maatwerk verrichten waarbij de beoogde functieverandering in relatie tot de directe omgeving en de aanwezige waarden wordt beoordeeld.

In het (ontwerp)bestemmingsplan is al aangegeven (hoofdstuk 2.1 'regiospecifiek beleid: de Stedendriehoek' op blz 9 van de toelichting) dat de locatie van het plan de Leigraaf tot deze zone (minder dan 50%) behoort en dat er maatwerk wordt toegepast. In het plan is gebruik gemaakt van de mogelijkheid van maatwerk binnen deze zone, waarbij het bebouwd oppervlak in de nieuwe situatie met 55% is gereduceerd. Hieruit blijkt dat er weliswaar een reductie van het bebouwd oppervlak van méér dan 50% plaats zal vinden, maar er niet gekozen is voor een grotere reductie volgens de staffel, die bij kleinere initiatieven wordt toegepast. Hiervoor zijn diverse argumenten:

- Met het verdwijnen van de twee intensieve veehouderijen vindt er een forse reductie van ammoniakuitstoot plaats. Dit heeft een positief effect op de hoge Apeldoornse ammoniakdepositie door de intensieve veehouderij.
- Deze ontwikkeling draagt op twee manieren bij aan een versterking van de ecologische kwaliteiten van het gebied. De locatie maakt grotendeels deel uit van een

ecologische verbindingszone die onderdeel vormt van de Ecologische Hoofdstructuur. Door het beëindigen van deze bedrijven wordt de ammoniakuitstoot op dit gebied gereduceerd. Daarnaast wordt de ecologische verbindingszone die langs de Leigraaf loopt versterkt, door de aanleg van een natuurzone tussen de beide percelen. De bestaande sloot wordt verbreed en de oevers worden natuurvriendelijk ingericht en er komt een kruidenrijke rand met knotwilgen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de versterking van de EHS en wordt aangesloten bij het provinciale beleid om kwetsbare gebieden zoals de EHS te beschermen voor verstorende activiteiten (intensieve veehouderijen) door deze te verwijderen of te verplaatsen.

- Voor beide bedrijven had in 2012 al een uitbreiding van bebouwing moeten plaatsvinden om het dierenwelzijn te verbeteren. Dit zou zijn neergekomen op een aanzienlijke uitbreiding van het huidige bebouwde oppervlak. Hierdoor zou het functioneren van de EHS-verbinding niet versterkt doch eerder verzwakt worden. Deze uitbreiding hoeft nu uiteraard niet plaats te vinden.
- Op dit moment hebben beide bedrijven geen fraaie uitstraling. Realisering van het plan draagt bij aan een verbetering van de beeldkwaliteit. In het plan is veel aandacht besteed aan de inpassing van de erven en gebouwen in de omgeving. Er wordt gewerkt met grote volumes, een gezamenlijk erf en een architectuur, die past in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat de agrarische uitstraling, die zo past bij het landelijk gebied, behouden blijft.
De bestaande weide tussen en voor de beide percelen blijft agrarisch in gebruik. Hier zullen enkele schapen of bijvoorbeeld geiten gehouden kunnen worden. De bestaande houtsingels blijven gehandhaafd en waar nodig versterkt en aangevuld met gebiedseigen beplanting. Deze houtsingels benadrukken de perceelsrichting en zorgen tevens voor de groene inpassing van de gebouwen en de afbakening van het erf naar het landschap. Er wordt veel aandacht besteed aan de inpassing van de gebouwen in de erven. De woongebouwen zijn gegroepeerd rondom het gezamenlijke erf.
De woongebouwen en vrijstaande woningen refereren met hun verschijningsvorm naar agrarische gebouwen in het buitengebied. De woongebouwen hebben flinke volumes en een zadeldak en sluiten door materiaal- en kleurgebruik goed bij de omgeving aan. Hagen van gebiedseigen beplanting vormen een scheiding tussen de afzonderlijke woningen. De achterzijde van de erven wordt 'afgesloten' met een transparante, losse bomerij die het zicht op de bebouwing enigszins verzacht.
- Daarnaast brengt het plan een grote ontsteningswinst met zich mee. Ruim 4000 m² aan bebouwing (verstening) zal middels de beoogde ontwikkeling verdwijnen uit het buitengebied. Deze ontstening is niet alleen landschappelijk en stedenbouwkundig van belang, maar ook zeker draagt dit bij aan de verbetering van de mogelijkheden om de verbindingszone (EHS) verder te kunnen ontwikkelen.

Er dient niet vergeten te worden dat het hier gaat om twee functieveranderingen welke samen zijn gevoegd om een betere inpassing in de omgeving en de aanwezige waarden te kunnen realiseren. Het aantal woningen dat gerealiseerd zal gaan worden na de beëindiging van beide intensieve veehouderijen lijkt daarom erg hoog.

Géén minidorp

Als eerste dient aangegeven te worden dat het advies van de ervenconsulent (het Gelders Genootschap) als uitgangspunt is gebruikt bij de totstandkoming van het schetsplan.

Door de grote hoeveelheid te slopen schuren is er binnen de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) de mogelijkheid (maatwerk) om een groot aantal woningen terug te bouwen op de locaties van de erven aan de Leigraaf 14 en 16. Het terugbouwen van een grote hoeveelheid woningen brengt het gevaar met zich

mee dat er midden in het open landelijk gebied een klein buurtschap ontstaat in de vorm van een 'mini woonwijk' met een standaard bebouwingstypologie van woonstraten. Dit wordt als een ongewenste ontwikkeling gezien waarbij geen kwaliteitswinst kan worden behaald.

Kwaliteitswinst kan op de locaties behaald worden door de ontsierende schuren en stallen te slopen. De nieuw terug te bouwen woningen zullen dan van een dergelijke kwaliteit moeten zijn dat ze bijdragen aan een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Uitgangspunt voor de nieuw te bouwen woningen zijn de karakteristieke eigenschappen van erven in het landschap zoals beschreven in het onderdeel 'bestaande kwaliteiten' uit het advies van de ervenconsulent. Dit betekent onder andere dat er in de nieuwe situatie weer sprake zal zijn van twee erven met elk een ensemble van gebouwen. Daarnaast zullen nieuwe gebouwen bestaan uit een gering aantal forse volumes met daarin meerdere woningen en zullen de bestaande kavelrichtingen als richtinggevend worden beschouwd. Vooraan op de kavel kunnen de wat meer kleinschalige gebouwen ook haaks op de lengterichting van de kavels worden gebouwd, wat meer achter op het erf worden de forsere volumes enkel in de lengterichting van de kavel teruggebouwd. Garages en berguimtes kunnen of inpandig in de grote volumes worden ondergebracht of gezamenlijk in een of twee forsere gebouwen.

Vorm en materialisering van bebouwing

De beide bestaande woningen op de twee erven worden beschouwd als de hoofdgebouwen op het erf. Nieuwe gebouwen dienen daaraan ondergeschikt te zijn door vorm te krijgen in schuurachtige volumes. De gebouwen zijn maximaal één laag met een forse kap, hebben lage goten en zijn in alle gevallen voorzien van een zadeldak. De gebouwen zijn passend in de omgeving. Door de architectuur van de gebouwen wordt kwaliteit toegevoegd in de omgeving. De kleur en de materialisering van de nieuwe bebouwing is passend bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De kleur van de schuurachtige volumes is gedekt. De verlichting op het erf vormt een aandachtspunt, er dient terughoudend mee om te worden gegaan.

Om de uitstraling van een minidorpje te voorkomen is het plan opgedeeld in twee afzonderlijke erven zoals hierboven is beschreven. Zo is het bij de huidige agrarische bedrijfsvoeringen ook ingericht. Hoewel het om een ongebruikelijk aantal woningen gaat, is er, naar onze mening geen sprake van een minidorpje. Dit ongebruikelijke aantal is aan de orde omdat het hier eigenlijk gaat om 2 afzonderlijke functieveranderingen (8 en 10 woningen) welke juist zijn samengevoegd om de inpassing in het landschap te kunnen optimaliseren. Door het handhaven van de oorspronkelijke verkaveling van de twee erven ontstaat een ruimtelijke scheiding tussen de bebouwingsclusters. Deze scheiding wordt nog eens benadrukt door een (bestaande) houtsingel en een sloot tussen de erven, die omgevormd worden tot een natuurzone. Ook de bestaande weide tussen en voor de Leigraaf 14 en Leigraaf 16 zorgt voor een scheiding van de twee clusters. De weide en het agrarisch gebruik er van benadrukken dat het gaat om ligging in het buitengebied en niet om een minidorp. Een belangrijk uitgangspunt van de vab-regeling is het behoud van de erfstructuur. Bijvoorbeeld bij grote aantallen woningen niet een verzameling losse woningen realiseren, maar meerdere woongebouwen met elk meerdere woningen. Het plan voor de Leigraaf voldoet aan dit uitgangspunt. Verder draagt het feit dat beide clusters hun eigen ontsluiting krijgen bij aan de beleving van twee afzonderlijke erven. De voormalige agrarische bedrijfswoningen (boerderijen) zullen gehandhaafd blijven waardoor de landelijke (agrarische) uitstraling behouden blijft. Er dienen collectieve tuinen en een gezamenlijke parkeervoorziening gerealiseerd te worden om de landelijke uitstraling te versterken.

Er is tevens een beeldkwaliteitplan opgesteld welke gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Dit beeldkwaliteitplan zorgt ervoor dat de (ver)binding met het agrarische buitengebied zo groot mogelijk is en dat de beoogde bebouwing passend is in de omgeving. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) toetst elke

aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van de beoogde functieverandering aan het vastgestelde beeldkwaliteitplan waardoor de kwaliteit en uitstraling geborgd is van de toekomstige bebouwing.

Een minidorp suggereert bovendien dat er voorzieningen aan worden toegevoegd. Dat is niet het geval. Ten aanzien van de verkeersbewegingen kan aangegeven worden dat hoeveelheid verkeersbewegingen zal afnemen en zal verschuiven van vrachtverkeer naar personenauto's. De verkeersbewegingen vonden gedurende de hele dag plaats bij agrarische bedrijvigheid en zullen meer geconcentreerd worden op de tijdstippen dat men van en naar het werk gaat en/of kinderen van en naar school brengt.

- c. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze onder punt a.
- d. De functieverandering van de Leigraaf past binnen het ruimtelijke beleid van zowel de gemeente als de provincie. Op basis van dit ruimtelijke beleid is het initiatief van functieverandering tot stand gekomen. De locatie De Leigraaf zal mogelijkheden bieden voor woningzoekenden die willen wonen in het landelijk gebied in de buurt van Apeldoorn. En de locatie biedt hiermee ook ruimte voor woningzoekenden die nabij Klarenbeek willen wonen.

Er is een onderzoek gedaan door RIGO naar de woningbehoefte in Klarenbeek ten tijde van de besluitvorming van het KWP. De conclusie uit het rapport is dat er voor de komende 10–12 jaar een verwachte behoefte is van maximaal 120 woningen voor geheel Klarenbeek. Belangrijke uitgangspunten zijn om een goede ruimtelijke afweging te maken welke locatie het meest geschikt is om het beperkter aantal woningen toe te voegen en ook tegemoet te komen aan de woningbouwprogrammering in Voorst. In het kader van deze overall programmering is door het college een keus gemaakt om woningbouw te concentreren aan de Noordzijde (locatie De Dalk) en ruimte te laten voor reeds bestaande en verwachte kleinere initiatieven. De Leigraaf te Klarenbeek maakt onderdeel uit van het meerjaren programma woningbouw 2009-2029 van de gemeente Apeldoorn. Dit is in november 2012 door de gemeenteraad besloten.

Naast het woonwensenonderzoek van de gemeente Apeldoorn van 22 december 2006 waarin de kwalitatieve woonwensen van met name woningzoekenden in kaart zijn gebracht, heeft er in 2009 nog een onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek "Het Wonen overwogen" toont aan dat de vraag naar wonen op het platteland in de nabijheid van voorzieningen actueel is.

Met het vaststellen van een woningbouwprogrammering op 22 november 2012 heeft de gemeente Apeldoorn prioriteiten gesteld in de programmering. Door de crisis op de woningmarkt is met meer nadruk gekeken naar bevolkingsontwikkelingen om te komen tot een realistische programmering. Om te komen tot een nieuwe programmering is gekeken naar een evenwichtige verdeling van programma tussen stad en dorpen en tussen de dorpen onderling.

De programmering die op 22 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld past binnen grenzen van het kwalitatieve woningbouwprogramma van de provincie Gelderland.

De doelstelling van programmeren is om voldoende, maar ook niet te veel woningen tot ontwikkeling te brengen. Tegen die achtergrond behoort het plan de Leigraaf tot het woningbouwprogramma voor Klarenbeek.

Op de website van Noordanus & partners en Agroplan wordt aandacht besteed aan het project de Leigraaf. Naar aanleiding van deze publicatie hebben een tiental serieuze geïnteresseerden zich al gemeld. Hierbij spreekt het plan velen aan door de samenhang tussen bebouwing en landschapontwikkeling. Verder is er serieuze belang-

stelling van agrariërs (melkveebedrijven) uit de omgeving om de landbouwgrond van de initiatiefnemers aan te kopen indien de functieverandering doorgaat. Daarmee komen er weer koeien in wei dat ten goede komt van de beeldkwaliteit en beleving van het gebied.

- e. De beoogde functieverandering aan de Leigraaf is een vooruitgang van het gebied en de aanwezige kwaliteiten. Er zullen twee intensieve veehouderijen verdwijnen met alle bijbehorende bedrijfsactiviteiten en uitstoot van ammoniak op deze locatie. Daarnaast zal de noodzakelijke uitbreiding van bebouwing in het kader van het dierwelzijn ook niet hoeven plaatsvinden. Dit is een verbetering voor de EHS aangezien een groot deel van beide percelen tot de verbindingszone behoren van de EHS. Naast het verwijderen van beide bedrijven zal er tevens natuurontwikkeling plaatsvinden ter versterking van de EHS. Ook de nieuwe woonfunctie zal positief zijn t.o.v. het huidige gebruik voor de ecologisch waarden.

De nieuwe bewoners kunnen genieten van het buitengebied van Apeldoorn en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de milieuwetgeving die van toepassing is. Voor de buurtbewoners zal er ook een verbetering plaatsvinden. Er zal geen zware vervoersbewegingen meer zijn t.b.v de bedrijfsvoering van beide intensieve veehouderijen. Ook al zal het personenvervoer rond de spijtijden mogelijk iets toenemen, maar ten opzichte van de bedrijfsmatige vervoersbewegingen zullen er minder vervoersbewegingen zijn en met lichtere voertuigen zodat de veiligheid op straat verbeterd. Daarnaast zal er veel bebouwing verdwijnen (ontstening) en de nieuwe bebouwing die terugkomt zal middels een beeldkwaliteitsplan de uitstraling krijgen van een boerenerf en goed ingepast worden in de omgeving. Verder zal de komst van deze woningen ook de economie/detailhandel van Klarenbeek en Apeldoorn versterkt worden. Tevens wordt verwezen naar de beantwoording van de vorige punten om aan te tonen dat er geen bedreiging van EHS, mens, dier, natuur en omgeving plaatsvindt, maar juist een verbetering. Dat is precies wat het functieveranderingsbeleid voor ogen heeft, de leefbaarheid van het buitengebied wordt vergroot en de EHS wordt ook nog eens versterkt.

- f. In de algemene regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van de betreffende gronden welke niet in de specifieke bestemmingen zijn opgenomen. Het zijn algemene regels die voor het gehele plangebied gelden. Deze algemene regels worden in het gehele buitengebied van Apeldoorn gebruikt. Deze algemene bouw- en gebruiksregels zijn juist beperkend van aard. Naast deze regels zijn er ook algemene afwijkingsregels opgenomen. Het toepassen van deze afwijkingsregels is een bevoegdheid van het college en er vindt derhalve altijd een afweging plaats of er wel of geen medewerking aan de beoogde afwijking gegeven zal worden. Verder kan aangegeven worden dat deze algemene afwijkingsbevoegdheden betrekking hebben op geringe afwijkingen en er zijn voorwaarden gesteld zodat het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet onevenredig aangetast wordt. Het toepassen van een algemene afwijkingsbevoegdheid is derhalve geen recht van de toekomstige bewoners, maar een bevoegdheid van het college om, na een gedegen afweging en toetsing aan de gestelde voorwaarden, af te wijken van bepaalde regels zoals die in het plan bij de bestemmingen zijn opgenomen. Daarnaast is er een Beeldkwaliteitplan opgesteld om juist het beoogde stedenbouwkundige beeld te bereiken zoals dat ten grondslag ligt bij deze functieverandering.
- g. Reclamanten geven aan dat er sprake is van beeldkwaliteitverlies, verstoring van het woongenot e.d. en dat dit lastig is om langs een maatlat te leggen omdat iedereen dit anders beleeft. Gezien de grote afstand van de woningen van reclamanten (370 m en 530 m) tot aan de beoogde functieverandering en de kwaliteitsimpuls die de locatie hiermee krijgt, kan worden afgevraagd of reclamanten ten aanzien van de 'beleving' van de functieverandering en verstoring van het woongenot onevenredig geschaad worden. Hierbij dient aangegeven te worden de uitwerking van de beoogde functieverandering gebeurt op basis van het advies van het Gelders Genootschap (ervenconsulent). Nu staan er nog ontsierende schuren op de planlocatie en deze zullen

in het kader van het dierenwelzijn zelfs nog uitgebreid moeten worden indien de beoogde functieverandering geen doorgang kan vinden. Na de functieverandering is er meer dan 50% van de bebouwing verdwenen en met de nieuwe bebouwing wordt er juist een kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied. De functieverandering is conform het regionale functieveranderingsbeleid (uitwerking provinciale beleid). Belangrijke doelen van het provinciaal beleid voor functieverandering zijn het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen, het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door hergebruik en sloop van vrijgekomen gebouwen. Het onderhavige plan sluit hierbij goed aan en de gestelde doelen worden gehaald.

Voor inhoudelijke punten uit eerdere correspondentie wordt verwezen naar de destijds aangeleverde gemeentelijke reacties daarop.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting van het bestemmingsplan. Er zal een verduidelijking in de tekst van de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van de milieuaspecten plaatsvinden.

3.2 Vereniging Klarenbeeks Belang, Bosweg 58, 7382 CD Klarenbeek.

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 oktober 2013.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant ziet geen enkele toegevoegde waarde van een enclave van 18 woningen voor het dorp Klarenbeek.
- b. Reclamant is tegen het plan omdat dit qua aantallen woningen conflicteert met de woningbouwplannen in het dorp. Het woningbouwplan in het dorp is qua uitvoerbaarheid onder druk komen te staan (minder woningen dan oorspronkelijk gepland en gewenst).
- c. Op dit moment is de strijd gestreden en hoeft niet verder ingegaan te worden op bovenstaande punten. Wat wel opvalt is dat er geen enkele discussie wordt gevoerd over het aantal van 18 woningen en de gevolgen van de kaasschaaf die de provincie over woningbouwplannen heen haalt in relatie tot de woningbehoefte en de Ruimtelijke Verordening Gelderland.
- d. Het Klarenbeeks Belang hecht aan rechtsgelijkheid. De rood-voor-rood regeling wordt voor de Leigraaf 14 en 16 dusdanig opgerekt en uitgelegd dat er afgevraagd wordt welke precedentes hierdoor worden geschapen. Enkele kilometers verderop tegen het dorp aan worden ook rood-voor-rood plannen gesmeed. Deze plannen liggen op de tafel van de gemeente Voorst, die het zich laat aanzien de regels strikt te willen naleven. Volgt de gemeente Apeldoorn de gemeente Voorst of andersom?
- e. Inhoudelijk heeft reclamant dezelfde zienswijze als de werkgroep omwonenden en die zienswijze wordt dan ook ondersteund.

Beoordeling

- a. De locatie De Leigraaf zal mogelijkheden bieden voor woningzoekenden die willen wonen in het landelijk gebied in de buurt van Apeldoorn en/of nabij het dorp Klarenbeek. Daarnaast zal er door deze functieverandering een kwaliteitsimpuls gerealiseerd worden in het buitengebied rond Klarenbeek. Het landschap wordt verfraaid en de Ecologische Hoofdstructuur wordt versterkt. Belangrijke doelen van het provinciaal

beleid voor functieverandering zijn het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen, het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door hergebruik en sloop van vrijgekomen gebouwen. Het onderhavige plan sluit hierbij goed aan en de gestelde doelen worden gehaald. Dit komt daarmee ook ten goede van het dorp Klarenbeek. Verder zal de komst van deze woningen ook de economie/detailhandel van Klarenbeek en Apeldoorn versterkt worden. De toekomstige bewoners, waaronder gezinnen met kinderen geven een positieve impuls aan het dorpsleven, het verenigingsleven, de scholen en winkels.

- b. De functieverandering van de De Leigraaf past binnen het ruimtelijk beleid van zowel de gemeente als de provincie. Op basis van dit ruimtelijk beleid is het initiatief van functieverandering tot stand gekomen. De locatie De Leigraaf zal mogelijkheden bieden voor woningzoekend die een willen wonen in het landelijk gebied tussen Klarenbeek en Apeldoorn. De locatie biedt hiermee ook ruimte voor woningzoekenden die in of nabij Klarenbeek willen wonen.

Met het vaststellen van een woningbouwprogrammering op 22 november 2012 heeft de gemeente Apeldoorn prioriteiten gesteld in de programmering. Door de crisis op de woningmarkt is met meer nadruk gekeken naar bevolkingsontwikkelingen om te komen tot een realistische programmering. Om te komen tot een nieuwe programmering is gekeken naar een evenwichtige verdeling van programma tussen stad en dorpen en tussen de dorpen onderling. De programmering die op 22 november 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld past binnen grenzen van het kwalitatieve woningbouwprogramma van de provincie Gelderland.

In Klarenbeek zijn verder 40 woningen opgenomen op de locatie de Dalk. Verwacht wordt dat er voorlopig geen verdere behoefte meer zal zijn aan woningbouw ontwikkelingen. Bij de totstandkoming van het woningbouwprogramma (waartoe ook de woningbouwontwikkeling aan de Leigraaf behoort) is rekening gehouden met de actuele economische situatie en de woningmarkt.

De doelstelling van programmeren is om voldoende, maar ook niet te veel woningen tot ontwikkeling te brengen. Tegen die achtergrond behoort het plan de Leigraaf tot het woningbouwprogramma voor Klarenbeek.

- c. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder punt b van deze zienswijze.
- d. De gemeente Apeldoorn hecht zich ook sterk aan rechtsgelijkheid en eenduidigheid. In juli 2008 is het regionaal beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing vastgesteld door de raden van de gemeenten Brummen, Zutphen, Lochem, Voorst en Apeldoorn. De beoogde functieverandering aan de Leigraaf past in het gemeentelijke, regionale en provinciale beleid ten aanzien van functieverandering. De afgelopen jaren is dit beleid het toetsingskader geweest voor alle verzoeken om functieverandering in de gemeente en ook in de omliggende gemeenten. Er gaat derhalve geen precedentwerking uit van de onderhavige functieverandering. Er is maatwerk toegepast en meer duidelijkheid hieromtrent is verwoord in de gemeente reactie op zienswijze 3.1b. Onlangs heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de rood-voor-rood plannen nabij Klarenbeek van de gemeente Voorst en de plannen dienen aangepast te worden omdat er niet voldaan werd aan de provinciale Verordening. Dit tracht de gemeente Apeldoorn te voorkomen door maatwerk te verrichten met inachtneming van de regels en voorwaarden zoals die zijn opgenomen in het functieveranderingsbeleid.
- e. Voor de gemeentelijke reactie op de zienswijze van een aantal buurtbewoners wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.1.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

In de **toelichting** zal een verduidelijking van de tekst ten aanzien van de milieuaspecten plaatsvinden.

In de **toelichting** is aangegeven dat er een maximale inhoudsmaat voor de woningen is opgenomen in de planregels van 600 m³ conform het regionale functieveranderingsbeleid. Ook is vermeld dat er een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waarbij het college kan afwijken van deze maximale inhoudsmaat van 600 m³ om zodoende een maximale inhoudsmaat van 700 m³ toe te staan conform het gemeentelijke ruimtelijk beleid, zoals dat onder meer is opgenomen in de bestemmingsplannen buitengebied. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen naar aanleiding van het raadsbesluit van 19 december 2013 waarin de raad instemde met het aanpassen van de maatvoering van nieuwe woningen in relatie tot het regionale functieveranderingsbeleid.

In de **planregels** is een maximale inhoudsmaat voor woningen opgenomen van 600 m³ conform het regionale functieveranderingbeleid.

Tevens is in de **planregels** een afwijkingsbevoegdheid opgenomen zodat de maximale inhoudsmaat voor woningen van 600 m³ verruimd kan worden tot 700 m³. Wel wordt hier de voorwaarde aan verbonden dat Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met de wijziging van de maatvoering in het regionale functieveranderingbeleid.