

Raadsbesluit



Nr.116-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Harderwijkerweg 87 Uddel, als vervat in de bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1223-ont1, met ingang van 26 juni 2014 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 9 oktober 2014, nr. 116-2014, waarin enkele ambtshalve aanpassingen 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 de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 4 juni 2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aanbrengen.
2. Bestemmingsplan Harderwijkerweg 87 Uddel, als vervat in de bestandset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1223-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 16 oktober 2014

De raad voornoemd,

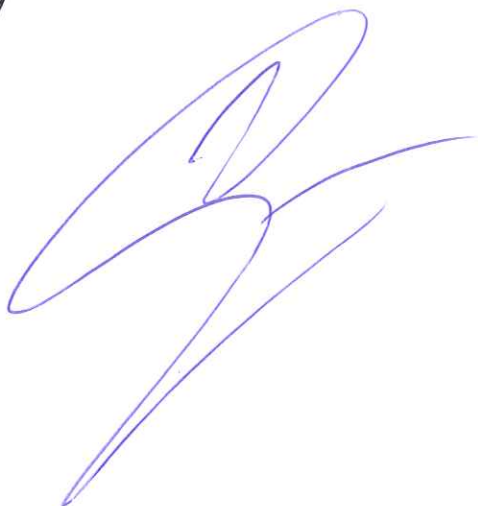


, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

drs. A. Oudbier



Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 oktober 2014

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Harderwijkerweg 87 Uddel

Voorstel nr
116-2014

Datum
09-10-2014

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan Harderwijkerweg 87 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1223-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering naar wonen van de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Harderwijkerweg 87 in Uddel, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Met ingang van 26 juni 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Harderwijkerweg 87 Uddel, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Dit plan voorziet in de functieverandering naar wonen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Harderwijkerweg 87 in Uddel. Hierbij worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

2. Kader

De spelregels voor functieverandering zijn vastgelegd in de streekplanuitwerking voor de regio Stedendriehoek: 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. Op 13 februari 2014 heeft uw raad kennisgenomen van de notitie 'Wonen in het landelijk gebied Apeldoorn'. In deze notitie is de uitvoering van het regionale functieveranderingsbeleid geëvalueerd. Naar aanleiding daarvan heeft uw raad aangegeven een striktere toepassing van het functieveranderingsbeleid voor te staan. Bij functieverandering naar wonen geldt sindsdien, in beginsel, een maximum van twee woningen.

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.

Argumentatie

Met de functieverandering verdwijnt ruim 1100 m² aan overtollige opstallen. In de plaats daarvoor en in lijn met het beschreven beleid, worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. 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.

Wij stellen voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen betreffen het aanpassen van het bestemmingsplan op de nieuwe, archeologische beleidskaart. Daarnaast is een stedenbouwkundig uitgangspunt voor deze ontwikkeling dat de nieuwe woningen inpandige bergingen krijgen. Dat in plaats van losse bijgebouwen die de beoogde compositie van gebouwen 'vertroebelen'. Tijdens de terinzagelegging zijn de bouwplannen van beide woningen, met inpandige bergingen, verder uitgewerkt. Anders dan beoogd, leren de bouwplannen dat de bouwregels niet optimaal zijn voorbereid op de inpandige bergingen. Het risico ligt op de loer dat de bergingen ten koste gaan van de beschikbare inhoud voor de woningen in plaats van de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Het voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze plek, zou op die manier 'afgestraft' worden. Daarom stellen wij enkele aanpassingen van de bouwregels voor, zodat geheel duidelijk is dat inpandige bergingen meetellen als bijgebouwen, niet voor de inhoud van de woning.

Concreet gaat het om de volgende wijzigingen in het plan:

- het schrappen van de definities: 'erkend archeoloog', 'middelhoge archeologische verwachtingswaarde' en 'hoge archeologische verwachtingswaarde';
- het toevoegen van definities voor: 'AHN2-maaiveld', 'zone met hoge archeologische verwachtingswaarde' en 'zone met lage archeologische verwachtingswaarde';
- het toevoegen van de meetbepaling 'de bodemingreep';
- het omvormen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' naar de gebiedsaanduidingen 'overige zone – hoge archeologische verwachtingswaarde' en 'overige zone – lage archeologische verwachtingswaarde';
- het toevoegen van bepalingen over archeologie in het (vernummerde) artikel 19 (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden);
- het schrappen van een algemene gebruiksbeperking over archeologie in sublid 10.1.1. van de regels;
- het toevoegen van een bijzondere bouwregel (tweede gedachtestreepje) voor hoofdgebouwen in de bestemming Wonen, lid 6.2 over inpandige bergingen en garages;
- het aanpassen van een bijzondere bouwregel (tweede gedachtestreepje) voor bijgebouwen in de bestemming Wonen, lid 6.2 over inpandige bergingen en garages;
- het toevoegen van een bijzondere bouwregel (laatste gedachtestreepje) voor bijgebouwen in de bestemming Wonen, lid 6.2 over de ondergeschiktheid van aangebouwde bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw.

4. Maatschappelijk draagvlak

Omwonenden zijn, voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tijdens een informatie-avond (georganiseerd door de initiatiefnemer) geïnformeerd over de aanstaande ontwikkeling. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

5. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Dit risico wordt hier als laag ingeschat, aangezien tegen dit plan geen zienswijzen zijn ingediend.

6. 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.

7. Communicatie van het besluit

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

8. Realisatie van het besluit

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 ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de eigenaren van de nieuwe bouwkeuzen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,

J.C.G.M. Berends

raad d.d. 16 OKT. 2014
voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen