

Raadsbesluit



Nr.146-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Bazemolenweg 31 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1225-ont1, met ingang van 2 oktober 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;

gelezen het raadsvoorstel van 11 december 2014, nr. 146-2014, waarbij een wijziging van de plankaart wordt 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. 11-09-2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Albaplas en omgeving Lieren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1225-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2014

De raad voornoemd,

, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 december 2014

Onderwerp
bestemmingsplan Bazemolenweg 31 Ugchelen

Aan de gemeenteraad

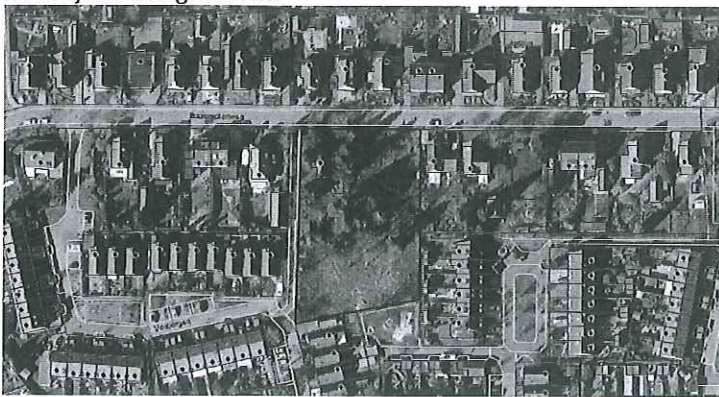
Voorstel (concept-besluit)

1. Het bestemmingsplan Bazemolenweg 31 Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1225-vas1, dat betrekking heeft op een wijziging van de bestemming kwekerij naar wonen waarbij de dienstwoning als burgerwoning bestemd zal worden en er 1 woning zal worden toegevoegd , langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Al een aantal jaren zijn de eigenaren van de planlocatie voornemens de locatie te wijzigen t.b.v. wonen en deze te verkopen. De nieuwe eigenaar wil de bestaande bedrijfswoning wijzigen in een gewone burgerwoning en er 1 vrijstaande woning naast realiseren. Dit past binnen de randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld, zodat de beoogde ontwikkeling als kansrijk is aangemerkt.



Luchtfoto Bazemolenweg 31

2. Kader

Het betreffende perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan "Bouwhof/De Heeze" en heeft hierin de bestemming 'Kwekerij' met daarbij detailhandel in tuinartikelen binnen het bebouwingsvlak en een bedrijfswoning toegestaan

Het verzoek betreft het netto toevoegen van 1 woning. Daarmee valt het verzoek onder de notitie 'kleinschalige woningbouwinitiatieven'. Het verzoek voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Vanaf 2012 heeft de gemeente al gecommuniceerd met de eigenaren/erven dat woningbouw de meest geschikte functie is op de planlocatie. In 2013 heeft het POR geadviseerd in te zetten op een goed uitgewerkt plan en niet meer dan 2 woningen op de planlocatie toe te staan.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Door deze plannen verdwijnt er een volledig overwoekerde kwekerijlocatie (zie onderstaande foto) en zullen er in totaal 2 woningen gerealiseerd worden op het terrein. De bestaande bedrijfswoning zal gaan fungeren als burgerwoning en er wordt 1 nieuwe woning bijgebouwd.



Foto bestaande bedrijfswoning



foto opgeknapte (voormalige) bedrijfswoning

Hierdoor sluit het beter aan bij de directe omgeving waar ook gewoond wordt. De aanvrager/eigenaar zal zelf op de planlocatie gaan wonen.

De aanvraag voldoet aan alle randvoorwaarden en biedt het plan meerwaarde voor de buurt. Het weghalen van een kwekerijbestemming midden in een woonwijk is een positieve ontwikkeling.

4. Argumentatie

Al in 2012 hebben wij als gemeente aangegeven bij de huidige eigenaren dat de functie wonen de beste functie is in deze woonbuurt. De huidige kwekerijbestemming kan niet meer worden uitgevoerd. In 2012 spraken wij nog over maximaal 5 woningen maar na de aanpassing van het woningbouwprogramma is door de POR in 2013 geadviseerd maximaal uit te gaan van 2 woningen, wanneer er sprake zou zijn van een goed uitgewerkt plan met voldoende kwaliteit.

Recent heeft de eigenaar aangegeven 1 woning naast de bestaande bedrijfswoning te willen bouwen. De locatie zal opgeruimd en opgeknapt gaan worden maar zoveel mogelijk groen zal blijven. De bestaande bedrijfswoning zal opgeknapt worden.

Het college heeft enige tijd geleden besloten het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. De stukken zijn analoog en digitaal beschikbaar gesteld. Gedurende de termijn van tervisielegging is gebleken dat de digitaal beschikbaar gestelde plankaart afwijkt van de plankaart zoals die analoog ter visie is gelegd op basis van het collegebesluit. De direct omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan middels een bewonersbrief. Bij deze kennisgeving hebben zij tevens een plankaart ontvangen om een indruk te krijgen van de beoogde ontwikkeling. Dit is de juiste plankaart geweest conform het collegebesluit en de analoge versie. De

buurtbewoners hebben dus de juiste plankaart ontvangen en op basis daarvan is er geen zienswijze ingediend. Daarnaast heeft de eigenaar van het perceel ook zijn plannen bij de buurt kenbaar gemaakt waarbij ook de juiste plankaart gebruikt is. Formeel gezien betreft het een wijziging van de plankaart omdat de digitale versie geldig is. Derhalve is er sprake van een gewijzigde vaststelling terwijl er eigenlijk geen wijziging op de plankaart heeft plaatsgevonden ten opzichte van het collegebesluit, het analoog ter visie gelegde plan en de plankaart die de buurtbewoners hebben ontvangen.

Het planproces ziet er als volgt uit.



- ☐ **Vorbereiding**
In de voorbereidingsfase is een inventarisatie van alle relevante beleidsaspecten en van het plangebied uitgevoerd, waarna de toelichting van het bestemmingsplan is opgesteld.
 - ☐ **Voorontwerp**
Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is er geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd.
 - ☐ **Ontwerp**
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 2 oktober 2014 ter inzage gelegen.
 - ☐ **Zienswijzen**
Er zijn geen zienswijzen ingediend.
 - ☐ **Vaststelling**
Vanwege het ontbreken van zienswijzen wordt voorgesteld om het rechtstreeks ter besluitvorming aan de raad aan te bieden zonder behandeling in de PMA. De vaststelling staat gepland in januari 2015.
- 5. Maatschappelijk draagvlak**
De direct omwonenden van de voormalige kwekerijlocatie zijn door de nieuwe eigenaar op de hoogte gebracht van zijn beoogde ontwikkeling en de buurtbewoners hebben positief gereageerd.
- 6. Risico's**
Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en verder geen echte wijzigingen zijn aangebracht achten wij het procesrisico in dit geval laag.
- 7. Financiële paragraaf**
Het gaat om een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Alle met deze planherziening samenhangende kosten zijn hierin ondergebracht en komen ten laste van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in

het plan begrepen gronden is daarmee verzekerd. Er behoeft geen grondexploitatieplan te worden vastgesteld.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de publicatie wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

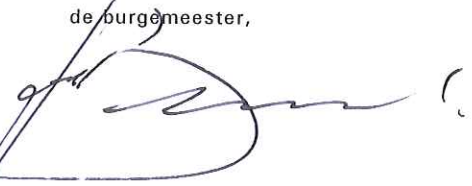
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingesteld kan er in principe alleen nog tegen de wijziging beroep ingesteld worden. Als 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 initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



Dr. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



raad d.d. 18 DEC. 2014

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

J.C.G.M. Berends