

Raadsbesluit

Nr. 87-2015



De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Noord Riezenweg 39 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1237-ont1, met ingang van 30 april 2015 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 gelegd;

gelezen het raadsvoorstel van 12 oktober 2015, nr. 87-2015, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijze tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzennota) 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. 19 december 2014;


gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;


besluit:

1. Aan de zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Noord Riezenweg 39 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1237-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 oktober 2015

De raad voornoemd,


drs. A. Oudbier
raadsgriffier


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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 oktober 2015

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Noord Riezenweg
39 Uddel

Voorstel nr
87-2015

Datum
12-10-2015

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om aan de zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Noord Riezenweg 19 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1237-vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering naar wonen van de agrarische bedrijfslocatie aan de Noord Riezenweg 39 in Uddel, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De kalverhouderij aan de Noord Riezenweg 39 in Uddel wordt gestaakt. Hierom hebben de eigenaren verzocht, ter vervanging van de aanwezige stallen, een woongebouw met drie woningen te mogen realiseren en de bedrijfswoning een woonbestemming te geven. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Noord Riezenweg 39 Uddel heeft met ingang van 30 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze 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.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt, is of uw raad bestemmingsplan Noord Riezenweg 39 Uddel vast kan stellen.

2. Kader

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

In februari 2014 heeft uw raad kennisgenomen van de notitie 'Wonen in het landelijk gebied Apeldoorn'. Hierin is de uitvoering van het functieveranderingsbeleid, zoals hiervoor aangehaald, geëvalueerd. Naar aanleiding daarvan heeft uw raad besloten een striktere toepassing van het functieveranderingsbeleid voor te staan. Bij functieverandering naar wonen geldt sindsdien, ondermeer, het uitgangspunt dat een functieverandering in principe resulteert in niet meer dan twee nieuwe woningen. Voorheen was het aantal woningen niet gemaximeerd. Wel gemaximeerd was de oppervlakte dat teruggebouwd kan worden in de vorm van nieuwe woningen. Dat is ongewijzigd gebleven.

Onderhavig plan is de uitkomst van het initiatief van de eigenaren om tot functieverandering over te gaan, dat in 2012 gestart is. Dat is ruim voordat tot de hierboven beschreven, aangescherpte toepassing van het beleid werd overgegaan. Daarom is in dit plan niet uitgegaan van het nieuwe maximum van twee woningen.

In het woningbouwprogramma is ruimte opgenomen voor kleinschalige initiatieven; initiatieven met (netto) minder dan 5 woningen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de functieverandering mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De kalverhouderij in het plangebied heeft een beperkt toekomstperspectief. Als zelfstandige locatie is de omvang niet groot genoeg om ook in de toekomst rendabel te zijn. Het bedrijf uitbreiden is niet reëel vanwege de nabijheid van het dorp Uddel. De eigenaren willen dan ook over gaan tot een andere invulling van zijn perceel. Een invulling die duurzaam is richting de toekomst. Functieverandering naar wonen ligt hier dan ook voor de hand.

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 de omgeving. Op de plek van de te slopen stallen, circa 650 m², komt een woongebouw te staan met daarin 3 woningen van beperkte omvang. Hiermee heeft de initiatiefnemer ernaar gestreefd de nieuwe woningen buiten het dure koopsegment te houden, gelet op het al bestaande aanbod in Uddel. Per saldo ontstaat een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving.

5. Maatschappelijk draagvlak

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

Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. In de zienswijze wordt de vrees geuit dat de planlocatie onderdeel wordt van de bebouwde kom, in relatie tot geurregelgeving. In dat geval zou het

plan tot beperkingen kunnen leiden voor het agrarische bedrijf van de reclamant. Wat ons betreft is deze vrees onterecht.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen dit bestemmingsplan is niet meer dan één zienswijze zijn ingediend over een specifiek onderwerp. 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.

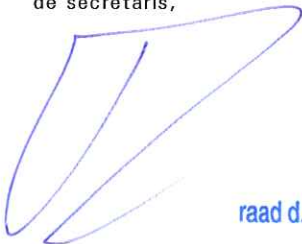
8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties 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. 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,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

raad d.d. 15 OKT. 2015

voorstel van b. en w. zonder
overstaging en zonder hoofdelijke
stemmen aangenomen

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Noord Riezenweg 39 Uddel

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 30 april 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is 1 zienswijze ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Op 30 maart 2015 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden. Hiervoor was ook de gemeenteraad uitgenodigd. Deze informatiebijeenkomst heeft voor de initiatiefnemer geen aanleiding opgeleverd om zijn voornemen bij te stellen.

Nadien zijn de omwonenden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder zienswijzen kenbaar maken over het ontwerpbestemmingsplan.

3 Zienswijzen

3.1 Van Westreenen B.V., [adviseur], namens [V.O.F.], Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 4 juni 2015. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

Het bestemmingsplan voorziet in woningen die worden gebouwd op de plaats van te slopen, agrarische opstallen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij, dient de afstand tot een dergelijke woning en een veehouderij minimaal 50 meter te bedragen. Dat geldt indien de woning buiten de bebouwde kom ligt. Als de woning binnen de bebouwde kom ligt, geldt een aan te houden afstand van 100 meter.

Uit Memorie van Toelichting bij de genoemde wet volgt dat de bebouwde kom niet wordt bepaald door de Wegenverkeerswet. De bebouwde kom wordt bepaald door de aard van de omgeving. Binnen de bebouwde kom is de bebouwing op korte afstand van elkaar geconcentreerd, wat een samenhangende structuur inhoudt. De bebouwde kom kan ook worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven.

In de plantoelichting wordt gesteld dat de nieuwe woningen geen onderdeel uitmaken van de bebouwde kom van Uddel. Uit de luchtfoto blijkt echter dat de woningen in de onmiddellijke nabijheid van de bebouwde kom van Uddel zijn gelegen. Er ontstaat een concentratie aaneengesloten woonbebouwing met een overwegende woon- en verblijfsfunctie aan de westzijde van de Noord Riezenweg. Hierdoor is het niet onwaarschijnlijk dat deze woningen deel uit gaan maken van de bebouwde kom.

Voor het toestaan van de nieuwe woningen geldt dan niet een aan te houden afstand van 50 meter tot omliggende, agrarische bedrijven. Een aan te houden afstand van 100 m gaat dan gelden. Gevolg is dat de woningen worden gebouwd binnen de directe invloedssfeer van het agrarische bedrijf van reclamant, gelegen aan de Markveldweg 28 en 30a in Uddel. Dit heeft grote gevolgen voor de toekomstige exploitatiemogelijkheden van dat bedrijf.

Reclamant verzoekt om het plan en de bijbehorende plantoelichting dusdanig aan te passen zodat onomstotelijk vaststaat dat de nieuwe woningen niet worden aangemerkt als onderdeel van de bebouwde kom.

Beoordeling

Wat er in het bestemmingsplan staat opgeschreven, over het wel of niet toebehoren tot de bebouwde kom, is niet relevant voor de Wet geurhinder en veehouderij. Voor die wet gaat het op dit onderdeel om de feitelijk aanwezige situatie. Van belang is dus de vraag in welke, feitelijke situatie dit bestemmingsplan kan resulteren.

In de huidige situatie maakt de planlocatie duidelijk onderdeel uit van het buitengebied en niet van de bebouwde kom van Uddel. Reden hiervoor is vooral dat het huidige erf aan drie zijden aan weidegronden grenst. Andere, bebouwde erven bevinden zich hier op ruime afstanden. De tussenliggende afstanden zijn eigen aan het buitengebied. Aan de overige zijde, de oostzijde, grenst de planlocatie aan de Noord Riezenweg. Aan de overzijde van deze weg ligt de dorpsbebouwing. Daarbij is een ruime maat aanwezig tussen de bebouwing in het plangebied en de dorpsbebouwing: minimaal 25 meter. Gezien deze situatie vormt het plangebied geen samenhangende structuur met de bebouwde kom. Ter hoogte van het plangebied vormt de Noord Riezenweg een duidelijke grens tussen het buitengebied en de bebouwde kom.

In de nieuwe situatie blijft de beschreven scheiding tussen buitengebied (dus buiten de bebouwde kom) en bebouwde kom gehandhaafd. De afstand tussen de gebouwen in het plangebied en de dorpsbebouwing wordt niet verkleind. Ook neemt de bebouwingsdichtheid in het plangebied af. Verder leidt het nieuwe woongebouw tot een situatie die anno 2015 in het buitengebied verwacht kan worden: een gerealiseerde functieverandering. Wij achten het niet aannemelijk dat het plangebied onderdeel wordt van de bebouwde kom, in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Naar huidige inzichten leidt het bestemmingsplan dan ook niet tot een beperking voor de toekomstige exploitatiemogelijkheden van het agrarische bedrijf van reclamant.

Stel dat het plangebied toch bebouwde kom wordt (hetgeen niet te verwachten valt), geldt nog steeds dat het agrarische bedrijf niet (extra) in zijn mogelijkheden wordt beperkt door het bestemmingsplan. De afstand van (het bouwvlak voor) het nieuwe woongebouw tot het bouwvlak van het agrarische bedrijf bedraagt minimaal 87 meter. Een 'omgekeerde' milieuzone van 100 meter (vanaf de noordwestelijke hoek van het nieuwe woongebouw) zou het agrarische bouwvlak 'binnendringen' over een klein oppervlak: circa 170 m². Het totale, agrarische bouwvlak meet ruim 1,3 hectare. Het betreffende gedeelte ligt aan de zijde van de Markveldweg en direct naast de bedrijfswoning aan de Markveldweg 28. Gezien deze situatie valt het in redelijkheid niet te verwachten dat hier gebouwen voor het houden van vee opgericht gaan worden. Bovendien ligt het betreffende gedeelte geheel binnen de invloedssfeer van een bedrijfswoning van het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Markveldweg 24 en 26. Tot die bedrijfswoning geldt reeds een aan te houden afstand van 50 meter. Ook zonder de vraag te beantwoorden of het plangebied buiten de bebouwde kom blijft liggen, kan daarom al gesteld worden dat de

nieuwe woningen niet tot een (extra) beperking leiden voor de exploitatiemogelijkheden van het bedrijf van reclamant.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.