

## Raadsbesluit

Nr. 98-2019

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Woudhuizerweg 64, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1363-ont1, met ingang van 27 juni 2019 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzagelegging één zienswijze is ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 7 november 2019, nr. 98-2019, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet 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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 01.08.2018:

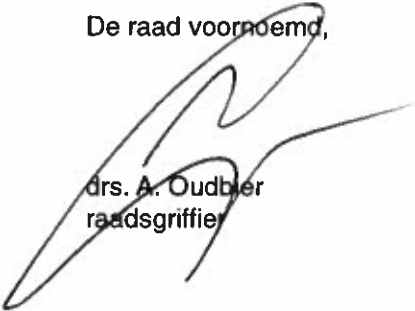
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Woudhuizerweg 64, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1363-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 november 2019

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier  
raadsgriffie



P.M. van Wingerden-Boers  
voorzitter

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
14 november 2019

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Woudhuizerweg 64

Voorstel nr  
98-2019

Datum  
07-11-2019

Portefeuille  
J. Joon

Aan de gemeenteraad

### Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Woudhuizerweg 64 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1363-vas1, dat betrekking heeft op functieverandering van de het perceel Woudhuizerweg 64 van agrarisch naar wonen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Dit ontwerpplan voorziet in een functieverandering van het perceel Woudhuizerweg 64 (rijksmonument) van agrarisch naar wonen. Het plan behelst de sloop van minimaal 500 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsopstallen. In de bestaande monumentale boerderij worden twee woningen (splitsing) planologisch mogelijk gemaakt en de dependance-woning krijgt een zelfstandige woonbestemming met beperkte bouwrechten.

##### Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Woudhuizerweg 64 heeft met ingang van 27 juni 2019 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 Woudhuizerweg 64 vast kan stellen.

#### 2. Kader

De eigenaar van het (agrarisch bouw)perceel Woudhuizerweg 64 heeft gevraagd om een herziening van de agrarische bestemming van het perceel in een woonbestemming. Reden

hiervoor is dat het perceel al geruime tijd niet meer wordt gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

### 3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt een functieverandering van het perceel Woudhuizerweg 64 mogelijk en leidt tot het verdwijnen van overtollige agrarische opstallen op het perceel. In totaal circa 500 m2. In de plaats daarvan worden in de bestaande monumentale boerderij twee woningen (splitsing) planologisch mogelijk gemaakt en krijgt de dependance-woning een zelfstandige woonbestemming met beperkte bouwrechten. Dit wordt gecombineerd met een zorgvuldige landschappelijke en cultuurhistorische inpassing. Een ander is vervat in een Ruimtelijk Kwaliteitsplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen en in de regels is gewaarborgd. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

### 4. Argumentatie

- Het initiatief zorgt voor een adequate bestemming van een (voormalig) agrarisch bouwperceel.
- Door functieverandering wordt circa 500 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsopstallen gesloopt. Dit heeft samen met het opgestelde inrichtingsplan een positief ruimtelijk effect op locatie en omgeving.

### 5. Maatschappelijk draagvlak

Tijdens de ter inzage termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan de zienswijzen niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

### 6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Omdat ter plaatse een stedenbouwkundig acceptabele situatie mogelijk wordt gemaakt wordt dit risico gering geacht.

### 7. Financiële paragraaf

Er zijn geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

### 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. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

raad d.d. 14 NOV. 2019

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

P.M. van Wingerden

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Woudhuizerweg 64

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juni 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze(n) ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

### 2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is op 26 juni 2019 gepubliceerd in de Staatscourant, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Aan de bewoners in de directe omgeving is een bewonersbrief verzonden met informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Ook is de betrokken dorpsraad geïnformeerd.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 3.1 [.....]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 5 augustus 2019.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Op het perceel Woudhuizerweg 64 in Apeldoorn is een erfdienstbaarheid, onder meer het recht van overpad, gevestigd. De erfdienstbaarheid heeft de afgelopen jaren voor problemen gezorgd tussen burens en de huidige bewoners. Met de komst van meerdere bewoners/wooneenheden is de verwachting dat de klachten over overlast door 'landbouwvoertuigen en andere transportbewegingen' zullen toenemen.
- b. Diverse burens zijn actief als agrarisch bedrijf. Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied kan de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven worden belemmerd. Het is belangrijk dat er ruimte blijft voor boeren, natuur en waterbeheer.
- c. Woudhuizerweg 64 is een rijksmonument. De boerderij en het erf leent zich niet voor opsplitsing naar twee wooneenheden en een aparte woning in het bakhuis. Het perceel komt beter tot haar recht bij een grootschalige verbouwing waarbij de woning en het erf als één geheel toekomstbestendig wordt gemaakt.
- d. In het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat buitenopslag van goederen en stalling buiten niet is toegestaan. De toekomstige bewoners hebben geen schuur/stalling/opslag. Op grond van de geldende regelgeving is er toch de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor een bijgebouw aan te vragen. Met gevolg van aantasting van het cultuurhistorisch waardevol gebied met hoge archeologische waarde.

- e. In de notitie 'Wonen in het landelijk gebied Apeldoorn' wordt gesproken over het toepassen van maatwerk op grond van de ruimtelijke kwaliteiten van een gebied, met een maximum van twee woningen. Slechts waar aantoonbaar sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteiten kan meer ruimte worden geboden. Hiervan is in dit geval geen sprake (o.a. transportbewegingen, cultuurhistorisch).
  - f. De bestaande monumentale boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Ook de dependance-woning wordt straks permanent en zelfstandig bewoond. Het huidig gebruik (verhuur) van de boerderij en de dependance als zelfstandige woonbestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is al begonnen met het slopen van een schuur wat pas is toegestaan na verstrekken van een sloopvergunning.
  - g. Voor dependance-woningen gelden voorwaarden. Bij een dependance-woning dient extra ruimte voor het toestaan van bijgebouwen te worden voorkomen. Het huidige bakhuis kan niet als dependance worden aangemerkt. Het huidig bijgebouw is namelijk groter dan 65 m<sup>2</sup> en voor dependance-woningen geldt een oppervlakte van 65 m<sup>2</sup>. Een dependance-woning heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen. Deze bijgebouwen (stallen) zijn reeds zonder vergunning geplaatst. Een dependance mag niet worden uitgebreid, met inbegrip van dakkapellen, erkers en balkons.
  - h. In de toelichting wordt vermeld dat er geen grondwateroverlast in de omgeving bekend is. De Woudhuizerweg 64 is onderdeel van het Regiwaproject. Door dit grondwaterverhogingsproject voor de natuur is het grondwater de afgelopen 15 jaar flink verhoogd. Met de nodige gevolgen voor kelders en funderingen in het gebied.
- Met in achtneming van het hiervoor gestelde wordt verzocht de bestemming te herzien van Agrarisch naar Wonen, maar niet de splitsing toe te staan van 1 naar 3 woningen.

#### *Beoordeling*

- a. Door de herziening van het bestemmingsplan wijzigt de bestaande erfdiensbaarheid (recht van overpad) niet. De erfdiensbaarheid blijft privaatrechtelijk onverkort van toepassing. Op het dienende erf Woudhuizerweg 64 blijft de verplichting rusten dat gebruikers en bezoekers van het 'heersende erf' zich over het 'dienende erf' kunnen begeven. De erfdiensbaarheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele toekomstige klachten over het gebruik van het recht van overpad moeten in dat licht worden gezien. Overigens zijn de gronden waarop de erfdiensbaarheid rust niet betrokken bij het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan Woudhuizerweg 64.
- b. Bij het mogelijk maken van (geurgevoelige) objecten als woningen moet rekening worden gehouden met de uitbreidingsruimte die een veehouderij heeft op basis van het geldende bestemmingsplan en milieubeleid. In de omgeving van de planlocatie bevinden zich agrarische bedrijven aan de Woudhuizerweg 71 en het Woldhuis 26. Beide bedrijven vallen onder de meldingsplicht Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor beide bedrijven gelden vaste afstanden. Op het moment dat beide bedrijven willen uitbreiden met melkkoeien en/of jongvee blijft de vereiste afstand gelden. Beide veehouderijen hebben de bestemming 'Agrarisch' (geen aanduiding intensieve veehouderij toegestaan). Op grond van het bestemmingsplan Noord-Oost is geen uitbreiding mogelijk met een intensieve veehouderijtak waarvoor andere geurnormen gelden dan vaste afstanden. De aan te houden afstand (milieuzone) tot woningen van derden bedraagt 50 meter (buiten de bebouwde kom). De veehouderij Woudhuizerweg 71 is gelegen op circa 158 meter van de planlocatie. Het veehouderijbedrijf aan het Woldhuis 26 is gelegen op circa 250 meter van de planlocatie. Beide agrarisch bedrijven worden aldus in de huidige of toekomstige bedrijfsvoering niet belemmerd door de beoogde woning(en) aan de Woudhuizerweg 64. Overigens bevinden zich op korte(re) afstand van de agrarisch bouwpercelen van de veehouderijbedrijven Woudhuizerweg 71 en Woldhuis 26 al (beperkende) reguliere woningen.
- c. Dit bestemmingsplan betreft een functieverandering van de agrarische functie naar een woonfunctie. Het functieveranderingsbeleid is vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. Op geschikte locaties kan functieverandering naar wonen bijdragen aan het versterken van het landschap en het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen in Apeldoorn. In 2014 is dit beleid aangescherpt door de gemeenteraad van Apeldoorn aangescherpt met de notitie 'Wonen in het landelijk gebied van Apeldoorn'. Sindsdien geldt voor functieverandering het

toepassen van maatwerk op grond van de ruimtelijke kwaliteiten van een gebied, met een maximum van 2 (toe te voegen) woningen. Daar waar aantoonbaar sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan meer ruimte geboden worden. Het plan voldoet aan het functieveranderingsbeleid. Het te slopen of te gebruiken oppervlak bedraagt minimaal 500 m<sup>2</sup>. In ruil van voor de sloop van minimaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsopstallen wordt de bestaande monumentale boerderij gesplitst in 2 wooneenheden en de bestaande dependancewoning als woning bestemd. Daarmee wordt naast de bestaande bedrijfswoning de dependance-woning als zelfstandige woning en één woning extra in de bestaande boerderij toegevoegd. De bestaande bouwmasa van de boerderij en dependance-woning mag op grond van de regels van het voorliggende bestemmingsplan niet worden vergroot, zodat het (ruimtelijke) aanzien van de bebouwing niet wijzigt. De kernkwaliteiten van de omgeving en het perceel worden versterkt door landschappelijk inpassing, zodat ook na herbestemmen van het perceel het voormalig boerenerf herkenbaar blijft.

- d. Op grond van de (bouw)regels van het voorliggende bestemmingsplan Woudhuizerweg 64 zijn per hoofdgebouw 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gesitueerd in het achtererfgebied. In het inrichtingsplan (ruimtelijk kwaliteitsplan) dat onderdeel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan zijn op inrichtingsniveau de voorwaarden voor waarborgen en versterken van de ruimtelijke/cultuurhistorische kwaliteit van omgeving en erf opgenomen. Ten aanzien van bijgebouwen is in het inrichtingsplan is opgenomen dat deze zich bevinden binnen de huidige contour van schuren ten westen en zuiden van de hoofdbebouwing. Daarbij blijft een deel van de aanwezige paardenstal behouden als bijgebouw en wordt een nieuwe te bouwen hooibergschuur, voorzien van een rieten dakbedekking, aan de achterzijde (westzijde) van de boerderij geplaatst, waardoor er een binnenplaats ontstaat. Passend bij het traditionele hallenhuis (boerderij). In de regels van het bestemmingsplan (artikel 12) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat gebruik van de gronden en bouwwerken en het oprichten van bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien de gronden zijn ingericht en in stand gehouden conform het inrichtingsplan. Daarmee is het inrichtingsplan ook leidend voor de bijgebouwen. Daarnaast betreft het hier een rijksmonument. Ingeval van bouwen is een 'Monumentenvergunning' vereist. Cultuurhistorische en archeologische waarden worden alsdan getoetst.
- e. Voor beantwoording wordt verwezen naar beantwoording onder c.
- f. Het perceel Woudhuizerweg 64 heeft op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Noord-Oost een agrarische bestemming waarbij maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Door initiatiefnemers is gevraagd deze bestemming te herzien in de bestemming wonen waarbij de voormalige boerderij wordt gesplitst en het voormalige bakhuis/dependance-woning wordt bestemd als zelfstandige woning. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daar in. Om dit mogelijk te maken dient op grond van het vastgestelde functieveranderingsbeleid minimaal 500 m<sup>2</sup> aan agrarische stalruimte te worden gesloopt. Voor het slopen van stalruimte met een bepaalde omvang is een sloopvergunning vereist.
- g. In de jaren negentig van de vorige eeuw heeft het gemeentebestuur besloten om het voormalig bakhuis als dependance-woning en als 2<sup>e</sup> bedrijfswoning te gedogen. In 1995 is bouwvergunning verleend (met positief advies van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg) voor het vergroten en verbouwen van het gebouw van circa 50 m<sup>2</sup> naar 77,5 m<sup>2</sup> met daarnaast de 2<sup>e</sup> verdieping in gebruik. In het bestemmingsplan Broekland Woudhuis 14<sup>e</sup> partiële herziening, vastgesteld in 2007, is de woning vervolgens als de dependancewoning planologisch vastgelegd. Per abuis is die planologische aanduiding niet overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord-Oost. Het gebouw is groter dan de 65 m<sup>2</sup> die voor dependance-woningen geldt. In het voorliggende bestemmingsplan is in de regels opgenomen dat het gebouw niet mag worden vergroot. De maximum oppervlakte/inhoud, goothoogte en bouwhoogte zijn vastgelegd op de bestaande situatie. Daarmee blijft het gebouw ruimtelijk ondergeschikt aan de monumentale hoofdbouwmasa van de voormalige boerderij. In het inrichtingsplan (ruimtelijk kwaliteitsplan) dat onderdeel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan zijn op inrichtingsniveau de voorwaarden voor waarborgen en versterken van de ruimtelijke/cultuurhistorische kwaliteit van omgeving en erf opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan (artikel 12) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat

gebruik van de gronden en bouwwerken en het oprichten van bouwwerken uitsluitend is toegestaan indien de gronden zijn ingericht en in stand gehouden conform het inrichtingsplan. De reeds bestaande paardenstal op het erf van de voormalige boerderij dient als bijgebouw bij de woning. De tijdelijk gebouwde stal ten oosten van de woning wordt afgebroken.

- h. Op grond van de regels van het voorliggende bestemmingsplan Woudhuizerweg mag de bestaande bebouwing van de voormalige boerderij en bakhuis niet worden uitgebreid. Daarmee beperkt de invloed van het grondwater zich tot de bestaande bebouwde situatie. Ontwikkelingen op het erf moeten grondwaterneutraal zijn.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.