

Raadsbesluit

Nr. 24-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn;

Gelezen het raadsvoorstel d.d. 18 februari 2022, nr. 24-2022, in verband met het voornemen tot het wijzigen van de agrarische bestemming naar de woonbestemming en het formaliseren van de splitsing van de bestaande woning, alsmede het inrichten van het perceel overeenkomstig het daartoe opgestelde inrichtingsplan op het perceel Windhoek 9-11, Wenum Wiesel;

Overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Windhoek 9 en 11 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1443-vas1, met ingang van 17 november 2021 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 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, alsmede dat geen zienswijzen zijn ingekomen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan;

Overwegende dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

Overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 29-01-2021;

Gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Bestemmingsplan Windhoek 9 en 11 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bpNL.IMRO.0200.bp1443-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van: 24 februari 2022

De raad voornoemd,

 Digital ondertekend door A. Oudbier
op 02-03-2022

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digital ondertekend door A.J.M. Heerts
op 05-03-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
24 februari 2022

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Windhoek 9 en 11 Wenum Wiesel

Voorstel nr
24-2022

Datum
18-02-2022

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Het bestemmingsplan Windhoek 9 en 11 Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1443-vas1, dat betrekking heeft op het wijzigen van de agrarische bestemming in de woonbestemming en het formaliseren van de dubbele bewoning van de woning, alsmede op de inrichting van het perceel overeenkomstig het daartoe opgestelde inrichtingsplan, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit;
2. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Het initiatief

Het perceel Windhoek 9-11, Wenum Wiesel wordt feitelijk gebruikt als woonperceel. De agrarische bedrijfsvoering is hier al langere tijd gestopt. De initiatiefnemers wensen het feitelijke gebruik van het perceel planologisch te regelen en daarbij tevens de reeds lange tijd bestaande dubbele bewoning van de woning te formaliseren. De voormalige agrarische gebouwen op het perceel zullen gehandhaafd blijven. Er wordt zorggedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inrichting waarvoor een erfinrichtingsplan is opgesteld. Deze inrichting wordt geborgd in het bestemmingsplan.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Windhoek 9 en 11 Wenum Wiesel heeft van 17 november 2021 tot en met 29 december 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Het bestemmingsplan kan voor besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Daartoe dient dit voorstel.

Bestuurlijk belang

Met het voorliggende plan wordt het feitelijke gebruik van het perceel Windhoek 9-11 op een juiste wijze planologisch geborgd.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan Windhoek 9 en 11 Wenum Wiesel vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Wenum Wiesel en buitengebied', dat op 3 oktober 2013 is vastgesteld door de gemeente. Op het perceel rust de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoog'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' opgenomen. Op het perceel is ook een bouwvlak aanwezig. De beoogde plannen passen niet in hun geheel binnen de nu geldende bestemmingsplanregeling. Om de ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ruimtelijke kwaliteit

De nagestreefde ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd middels een voorwaardelijke verplichting aan de hand van landschappelijke inpassingsplan. De locatie zal conform dit inpassingsplan moeten worden ingericht.

Strategische doelen

Met de voorgestane ontwikkeling zal met name een bijdrage worden geleverd aan de invulling van de strategische doelen Comfortabele Gezinsstad en Duurzaam Apeldoorn. Met het bieden van de mogelijkheid tot het formaliseren van de splitsing van de woning, zorgvuldig ingepast in de landelijke omgeving en met respect voor de kwaliteiten aldaar, wordt bijgedragen aan de doelstelling van een Comfortabele Gezinsstad. Inrichting zal plaatsvinden volgens de actuele inzichten en kaders op het gebied van duurzaamheid en op deze wijze bijdragen aan het doel om te werken aan een Duurzaam Apeldoorn.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Met realisatie van de beoogde inrichtingsplannen, waarvoor het bestemmingsplan de weg vrij maakt, wordt gekomen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en een opwaardering van de locatie.

4. Argumentatie

Het boerderij op het perceel Windhoek 9-11 ligt in een jong heideontginningslandschap, met in hoofdzaak een agrarisch karakter. De boerderij dateert van circa 1930, kort nadat het gebied werd ontgonnen. Het is dus een oorspronkelijke ontginningsboerderij, die een essentieel onderdeel vormt van de ruimtelijke geschiedenis van het gebied. Daarmee heeft het pand waarde als duidelijk herkenbare oude boerderij. Door (het formaliseren) van de splitsing van de boerderij kan beter worden voorzien in het onderhoud en daarmee het behoud van de boerderij, omdat er twee huishoudens hieraan kunnen bijdragen.

Er is gestreefd naar een ruimtelijk optimaal plan. Hiervoor diende een inrichtingsplan voor het perceel te worden opgesteld, waarin in ieder geval de landschappelijke inpassing, de terreininrichting en de ontsluiting zijn aangegeven. Het inrichtingsplan beoogt het behoud van de landschappelijke waarde wordt geborgd en voorziet in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Bij de splitsing van de boerderij is het behoud van het oude-boerderijkarakter een voorwaarde, vanwege de cultuurhistorische waarde en de samenhang met de geschiedenis.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Traject tot aan ter inzagelegging

Initiatiefnemer heeft het plan besproken met omwonenden. In verband met de heersende Covid-19-pandemie was het niet mogelijk een informatieavond te organiseren. Het plan is positief ontvangen.

Zienswijzen naar aanleiding van terinzagelegging

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij de ingekomen zienswijzen samengevat en

6. Risico's

Het bestemmingsplan is vatbaar voor beroep bij de Raad van State. Tevens kan bij de Raad van State worden verzocht om een voorlopige voorziening.

7. Financiële paragraaf

Met de initiatiefnemer is op 1 oktober 2020 een anterieure overeenkomst over grondexploitatie gesloten, als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin is geregeld dat de initiatiefnemer de kosten, die de gemeente maakt ter uitvoering van het initiatief, voor zijn rekening neemt. Alle met deze planwijziging samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor eventuele kosten voortvloeiende uit een planschadevergoeding. Deze wijziging heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 18-02-2022
T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 18-02-2022
A.J.M. Heerts