

## Raadsbesluit

Nr. 99-2019

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 Staverhul 25 en 27 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1269-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;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 7 november 2019, nr. 99-2019, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de ingediende 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 combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 5.12.2018;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Niet aan de ingediende zienswijze tegen het bestemmingsplan tegemoet te komen.

2. Bestemmingsplan Staverhul 25-27 Uddel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1269-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 14 november 2019

De raad voornoemd.



drs. A. Oudbier  
raadegriffier



P.M. van Wingerden-Boers  
voorzitter

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
14 november 2019

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Staverhul 25-27  
Uddel

Voorstel nr  
99-2019

Datum  
07-11-2019

Portefeuille  
J. Joon

Aan de gemeenteraad

### Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om niet aan de zienswijze tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Staverhul 25-27 Uddel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1269-vas1, dat betrekking heeft op sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en 2 bedrijfswoningen en de realisatie van drie woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Staverhul 25 en 27 te Uddel. Het perceel is in gebruik geweest als agrarische bedrijf (varkenshouderij) met twee bedrijfswoningen. De bedrijfsvoering is gestaakt. Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om gebruik te maken van functieverandering. Het ontwerpbestemmingsplan heeft terinzage gelegen. Nu de fase van terinzageligging en verwerking van de zienswijze is afgerond is uw raad aan zet om tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.

##### Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Staverhul 25-27 Uddel heeft met ingang van 27 juni 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

##### Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Staverhul 25-27 Uddel vast kan stellen.

##### Kader

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening.

Beleid 'functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing'.

## **2. Beoogd maatschappelijk resultaat**

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de realisatie van drie woning planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

## **3. Argumentatie**

### *3.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.*

Tijdens de terinzagelgging is één zienswijze ingediend. Reclamant vreest dat de afstand tussen zijn agrarische opstal en de op te richten woningen te klein is en hij daardoor in de toekomst in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Als reclamant kan worden verzekerd dat de afstand tussen zijn bedrijf voldoende is zodat de exploitatie van zijn bedrijf voor nu en in de toekomst gewaarborgd is, dan heeft reclamant geen bezwaar tegen de nieuwe woningen.

Aan reclamant is uitgelegd dat wordt voldaan voorgeschreven afstandseis uit het Activiteitenbesluit. De afstand van het dierenverblijf tot aan de nieuw op te richten woningen is groter dan 50 meter (ca. 90 meter). De op te richten woningen vormen geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering van reclamant.

Reclamant heeft geconstateerd dat een stukje van zijn perceel is meegenomen in de plankaart. Reclamant vraagt zich af of hier sprake is van een vergissing. Een klein gedeelte van reclamant zijn perceel maakt onderdeel uit van het agrarische bouwblok behorende bij perceel Staverhul 25-27. Dit bestemmingsplan ziet op het wegbestemmen van het gehele agrarische bouwblok in ruil voor een woonbestemming. Als wij het gedeelte met perceel nummer 6684 uit het bestemmingsplan halen, dan blijft op dit perceel het agrarische bouwblok behouden. Dat is niet de bedoeling. Om die reden maakt perceel 6684 onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

### *3.2.1 Het plan voldoet aan ons functieveranderingsbeleid.*

Voor het toepassen van functieverandering dient voldaan te worden aan voorwaarden. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in ons beleidskader 'functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing'. De voorwaarden zijn als volgt:

- minimaal 500 m<sup>2</sup> slopen en maximaal één woning toevoegen;
- de toe te voegen woning heeft een inhoud van max 700 m<sup>3</sup>;
- bijgebouwen zijn max 150 m<sup>2</sup>;
- omliggende (agrarische)bedrijven mogen niet worden belemmerd;
- de nieuwe woning moet landschappelijk ingepast worden (landschapsinrichtingsplan);
- parkeren op eigen terrein;
- bij 1.000 m<sup>2</sup> sloop mogen maximaal twee woningen worden toegevoegd.
- Bestaande bedrijfswoningen worden bestemd tot 'wonen'.

Op het perceel staan twee bedrijfswoningen en 629 m<sup>2</sup> aan voormalige stallen. De stallen en de bedrijfswoningen worden gesloopt. In ruil voor de sloop van de stallen en de twee bedrijfswoningen mag er één nieuwe woning toegevoegd worden. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van drie woningen mogelijk. In de regels van het bestemmingsplan zijn de voorwaarden uit ons functieveranderingsbeleid geborgd.

### *3.2.2 Het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit.*

Op het perceel staat verouderde en landschapontsierende bebouwing. De drie nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Hiervoor is een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld en door ons goedgekeurd. Het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Door het plan verbetert de ruimtelijke kwaliteit.

### *3.3 Geen exploitatieplan vaststellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro*

Op grond van artikel 6.12 e.v. Wro (afdeling 6.4. Grondexploitatie) stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, indien het kostenverhaal niet op een andere wijze, bijvoorbeeld via anterieure overeenkomst, is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kosten verhaal is anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

**4. Maatschappelijk draagvlak**

Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

**5. Risico's**

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in.

**6. Financiële paragraaf**

De ambtelijke kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit de leges. Hiervoor is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. De leges zijn betaald.

**7. Communicatie van het besluit**

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

**8. Realisatie van het besluit**

Bekendmaking

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt twee weken na de besluitvorming gepubliceerd.

Beroep

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep kan ingesteld worden door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

Uitvoering

Als het bestemmingsplan onherroepelijk is 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

P.M. van Wingerden

## Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Staverhul 25 en 27 Uddel

### 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 ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijze beoordeeld.

### 2 Communicatie

De initiatiefnemer heeft de dorpsraad en de buurt/omwonenden uitgenodigd voor een informatieavond. Deze avond heeft plaatsgevonden op 3 juni 2019. De avond is door ca. 15 belangstellenden bezocht.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er op 10 september jl. telefonisch contact geweest met reclamant. Aan reclamant is uitgelegd dat er wordt voldaan aan de wettelijk geldende afstandseis tussen een agrarisch bedrijf en een woning. Reclamant kon zich vinden in de uitleg.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

#### 3.1 Reclamant 1

*Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 6 augustus 2019.

*Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant heeft een agrarisch bedrijf. Reclamant wil graag verzekerd zijn dat zijn bedrijfsvoering voor nu en de toekomst gewaarborgd is. Kan aan hem worden verzekerd dat zijn bedrijfsvoering niet wordt belemmerd door de bouw van de drie woningen?
- b. Reclamant verzoekt om verzekering van het inrichtingsplan in de regels van het bestemmingsplan.
- c. Reclamant heeft via ruimtelijkeplannen.nl gezien dat een deel van zijn perceel (kadastrale nummer 6684) betrokken is bij het perceel van Staverhul 25-27. Reclamant verzoekt om na te gaan of er sprake is van een vergissing.

*Beoordeling*

- a. De kalverhouderij, gevestigd op het perceel Harderwijkerweg 84 Uddel, is een aangewezen diercategorie in de zin van de Wet geurhinder. Voor de in acht te nemen afstand veehouderij – op te richten woningen is het Activiteitenbesluit van toepassing. In artikel 3.116, eerste lid, onder c, sub 3 van het Activiteitenbesluit is bepaald dat de afstand

tussen het dierenverblijf en een woning buiten de bebouwde kom 50 meter bedraagt. De afstand van het dierenverblijf tot aan de nieuw op te richten woningen is groter dan 50 meter (ca. 90 meter). Er wordt voldaan aan de voorgeschreven afstand uit het Activiteitenbesluit. De nieuwe op te richten woningen vormen geen belemmering voor de kalverhouderij op het perceel Harderwijkerweg 84 te Uddel.

- b. In artikel 8.2 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting schrijft voor dat de nieuwe op te richten woningen uitsluitend gebouwd mogen worden overeenkomstig het bij het plan behorende inrichtings- en beeldkwaliteitsplan.
- c. Het kadastrale perceel nummer 6684 maakt voor een klein deel onderdeel uit van het agrarische bouwblok van perceel Staverhul 25-27. De groene lijn is de kadastrale grens en de zwarte lijn is het agrarische bouwblok. Zie de onderstaande afbeeldingen.



De wijziging van het bestemmingsplan voorziet in het wegbestemmen van het volledige agrarische bouwblok en het daarvoor in de plaats opnemen van een woonbestemming. Als wij het gedeelte met perceel nummer 6684 uit het bestemmingsplan halen, dan blijft op dit perceel het agrarische bouwblok behouden. Dat is niet de bedoeling. Om die reden maakt perceel 6684 onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.