

Raadsbesluit

Nr. 93-2020

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 Zwolseweg 375 en 375A Wenum Wiesel, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1390-ont1, met ingang van 25 juni 2020 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. 5 november 2020, nr. 93-2020, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;

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;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Zwolseweg 375 en 375A Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1390.vas1 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 november 2020

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
12 november 2020

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Zwolseweg 375
375a Wenum Wiesel

Voorstel nr
93-2020

Datum
05-11-2020

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Zwolseweg 375 375a Wenum Wiesel als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1390.vas1, dat betrekking heeft op de functieverandering van bedrijf naar wonen op het perceel, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van het perceel Zwolseweg 375 / 375a wil de bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen bij zijn voormalige bedrijf omvormen tot een reguliere woning omdat de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Het voormalige bedrijfsgebouw wordt een bijgebouw bij de woning.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Zwolseweg 375 375a Wenum Wiesel heeft met ingang van 28 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 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 Zwolseweg 375 375a Wenum Wiesel vast kan stellen.

2. Kader

De gemeenteraad heeft op 31 mei 2018 de 'Kaderstellende notitie Nieuwbouw van woningen in Wenum Wiesel' vastgesteld voor het gebied waarvoor bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied geldt.

Uitgangspunt van de notitie is dat nieuwbouw van woningen op gronden zonder planologische bouwrechten in beginsel ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Wanneer sprake is van een kwaliteitsverbetering in het gebied, bijvoorbeeld door sloop en/of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of de ontwikkeling van nieuwe natuur (nieuwe landgoederen), is het onder voorwaarden mogelijk hierop een uitzondering te maken. De voorwaarden voor functieverandering staan in de beleidsnota voor functieverandering 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' (2008, deels gewijzigd in 2014).

Comfortabele gezinsstad:

Met het plan wordt een reguliere woonbestemming mogelijk gemaakt in de voormalige bedrijfs-woning met een (voormalig) bedrijfsgebouw. Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande omgeving.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt een functiewijziging van bedrijf naar wonen op het perceel mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de functiewijziging ook planologisch/juridisch is vastgelegd.

4. Argumentatie

Op de percelen aan de Zwolseweg 375 en 375A te Wenum Wiesel (de planlocatie) geldt het bestemmingsplan Wenum Wiesel en buitengebied. Op de percelen liggen de bestemming "Bedrijf" en de gebiedsaanduiding "reconstructiewetzone-verwevingsgebied. Op de percelen bevinden zich een hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen.

De planlocatie wordt aan de noordzijde ontsloten door de Zwolseweg. Rondom de planlocatie bevinden zich agrarische percelen met de Gebiedsaanduiding 'open landschap'. Ten noordoosten van de planlocatie, aan de overzijde van de Zwolseweg, bevindt zich een bedrijfsperceel van een camperbedrijf. Ten oosten, zuiden en zuidwesten, achter de agrarische percelen, op 40 meter tot 80 meter, bevinden zich woonpercelen.

Het bestemmingsplan voorziet op de planlocatie in de functieverandering van bedrijf naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere woning en de bijgebouwen vallen ook onder de woonfunctie. Het aantal woningen op het perceel neemt niet toe. Het initiatief is in lijn met geldend beleid.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat woonfunctie op milieuhygiënisch en -technisch vlak goed in de omgeving inpasbaar is en geen nadelige effecten heeft voor, en ook niet ondervindt van de omliggende bedrijven.

5. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 mei tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend. Ook heeft de eigenaar/initiatiefnemer participatie toegepast. De omwonenden zijn door hem geïnformeerd over het verzoek en is gevraagd of er bezwaren tegen het voornemen waren. Dit bleek niet het geval.

6. Risico's

Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, is de kans op een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State nagenoeg nihil. Alleen degene die redelijkerwijs kan aantonen niet in staat te zijn geweest om tijdig een zienswijze bij de raad in te dienen kan een beroepschrift indienen. De praktijk is dat een dergelijk beroepschrift echter zelden door de Afdeling wordt toegelaten tot de beroepsprocedure.

7. Financiële paragraaf

De Wro verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin o.a. afspraken over kostenverhaal en planschade is opgenomen. Daarom is een exploitatieplan niet nodig. Uw raad moet wel expliciet besluiten dat de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. Daarom is dit als beslispoint in het raadsvoorstel opgenomen.

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

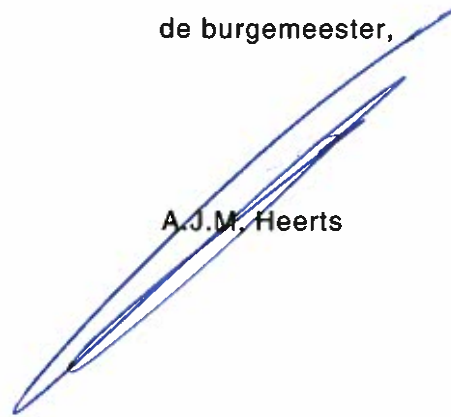
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Als geen beroep wordt ingesteld door degenen die zijn beschreven in paragraaf 6 van dit voorstel, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



A.J.M. Heerts

raad d.d. 12 NOV, 2020

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