

Raadsbesluit



Nr.157-2010

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Veldhuizen 10 en 24 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1064-ont1 met ingang van 11 maart 2010 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 van 13 december 2010, nr.157-2010, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld de zienswijze in essentie over te nemen en voor het overige niet over te nemen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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 en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1064-vas1.dgn;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De zienswijze deels over te nemen en voor het overige niet over te nemen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Veldhuizen 10 en 24 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1064-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2010

De raad voornoemd,



, voorzitter

, griffier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 december 2010

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Veldhuizen 10 en
24 Loenen



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om die in essentie over te nemen en voor het overige niet over te nemen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Veldhuizen 10 en 24 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.1064-vas1, dat betrekking heeft op op het overhevelen van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de woning aan de Veldhuizen 24 in Loenen naar een locatie nabij de woning aan de Veldhuizen 10 in Loenen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. **Aanleiding**
Het ontwerpbestemmingsplan Veldhuizen 10 en 24 Loenen heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.
2. **Achtergrond**
Tijdens de Politieke Markt Apeldoorn van 27 mei 2010 is een hoorzitting gehouden over dit bestemmingsplan. Eén van de indieners heeft de zienswijze toen mondeling toegelicht.
3. **(Beleids)Inhoud voorstel**
Het bestemmingsplan voorziet in het 'verplaatsen' van de woning aan de Veldhuizen 24 naar een locatie bij de woning aan de Veldhuizen 10. Momenteel ligt de woning Veldhuizen 24 binnen de milieuzonering van het agrarische bedrijf (melkveehouderij) aan de Veldhuizen 28. De woning vormt een belemmering voor de ontwikkeling van dat bedrijf. Door de woning op een andere plek te herbouwen wordt die belemmering weggenomen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
4. **Beoogd resultaat**
Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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 wel uitvoering gegeven.

6. Betrokkenen/draagvlak

Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend, ondertekend door twaalf personen. Dat zijn praktisch alle omwonenden. In de bijgevoegde zienswijzennota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De omwonenden hebben geen moeite met de voorgenomen 'verplaatsing' maar wel met de gekozen plek voor de nieuwe woning: de westzijde van de Veldhuizen 10. De omwonenden hebben de voorkeur voor de oostzijde. Landschappelijk gezien is die plek minder goed dan de westzijde, maar het verschil is dusdanig klein dat de wensen van de omwonenden als zwaarwegender moeten worden betiteld. Het voorstel is dan ook om, middels gewijzigde vaststelling, de hoofdwens uit de zienswijze over te nemen en de nieuwe woning dus aan de oostzijde mogelijk te maken. Tot slot stellen wij u voor diverse ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen waardoor het plan gaat voldoen aan de vormvereisten die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 met zich meebrengen. Inhoudelijk brengt dat geen wijzigingen met zich mee.

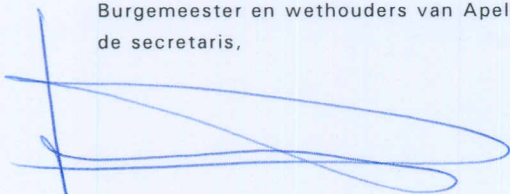
7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 11 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

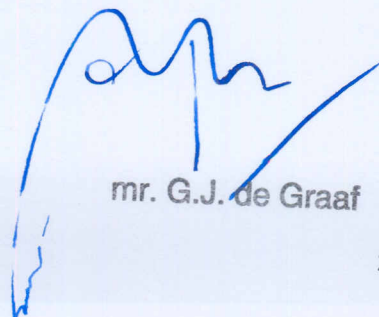
Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. Tijdens die termijn kunnen gedeputeerde staten of de inspecteur een reactieve aanwijzing geven. Gezien de aard van de voorgenomen ingreep wordt dat niet verwacht.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,



mr. G.J. de Graaf

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Veldhuizen 10 en 24 Loenen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 11 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend, ondertekend door twaalf personen. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. De indieners van de zienswijze zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten tijdens de Politieke Markt Apeldoorn van donderdag 27 mei 2010. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt. Het verslag daarvan is een bijlage bij deze nota.
- d. In paragraaf 2 van deze nota wordt deze zienswijze beoordeeld.
- e. De ambtshalve aanpassingen zijn in paragraaf 3 beschreven.

2 Zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen:

[reclamant 1.1], mede ondertekend door:

1. [reclamant 1.2];
2. [reclamant 1.3];
3. [reclamant 1.4];
4. [reclamant 1.5];
5. [reclamant 1.6];
6. [reclamant 1.7];
7. [reclamant 1.8];
8. [reclamant 1.9];
9. [reclamant 1.10];
10. [reclamant 1.11];
11. [reclamant 1.12];

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 april 2010.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het afbreken van de woning aan de Veldhuizen 24 is niet bezwaarlijk, evenals het toevoegen van het vrijkomende terrein aan het perceel Veldhuizen 28, mits de inrich-

ting in overeenstemming wordt gebracht met de omgeving.

- b. Er bestaat geen bezwaar tegen het overhevelen en het vervolgens in gebruik nemen van de planologische rechten voor een recreatief zorgverblijf naar twee woningen (Veldhuizen 10 en de nieuwe woning).
 - c. Wel bestaan er grote bezwaren tegen de gekozen plek voor de nieuwe woning: de westzijde van de woning aan de Veldhuizen 10. De bezwaren bestaan uit de volgende punten:
 - 1. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt gesteld dat er twee plekken beschikbaar zijn, die voldoen aan de geformuleerde, ruimtelijke uitgangspunten: een plek aan de oostzijde en een plek aan de westzijde van het perceel Veldhuizen 10. Vervolgens wordt daar gekozen voor de westzijde omdat daarmee de openheid van het landschap het meest gerespecteerd wordt. Anders dan gesteld wordt is het juist de oostzijde waarmee de openheid van het landschap het meest gebaat is. De kenmerkende inrichting van het landschap wordt door te kiezen voor de westzijde zwaar aangetast. Dat terwijl aan de oostzijde meer dan voldoende bosschages en begroeiing aanwezig zijn. Daardoor tast de bouw van de woning daar de openheid van het landschap niet aan.
 - 2. Door voor de westzijde te kiezen, ontstaat voor de agrariër die dit perceel in gebruik heeft een perceel dat klein is en ongunstig van vorm. Dat belemmert een efficiënte bedrijfsvoering voor die agrariër, waardoor hij benadeeld wordt.
 - 3. De huidige bewoners van de Veldhuizen 10 wonen daar nu meer dan 45 jaar. Het getuigt van weinig respect en empathie door in het vrije uitzicht vanuit hun woning een woning te projecteren.
 - 4. Voor alle omwonenden geldt dat zij nu volledig vrij uitzicht hebben en niet in hun privacy belemmert worden door bebouwing. De keuze voor de westzijde betekent daarop ernstige inbreuk voor tenminste vier van de omwonenden. De te kiezen voor de oostzijde van de Veldhuizen 10 wordt het uitzicht van de omwonenden niet geschaad.
 - 5. Een goede afwikkeling van het verkeer van en naar de nieuwe woning is beter mogelijk door te kiezen voor de oostzijde. Dan bedraagt de afstand tot de Hoofdweg circa 100 meter. Terwijl dat in het geval van de westzijde 700 meter is. Verkeersoverlast voor omwonenden kan dus aanzienlijk worden verminderd.
- De indieners van de zienswijze kunnen het bestemmingsplan dan ook alleen onderschrijven als de woning aan de oostzijde van de Veldhuizen 10 wordt gerealiseerd. Dat heeft ook de voorkeur van de eigenaar, stichting Baron van Hugenhout tot Aerdt.

Beoordeling

- a. Het vrijkomende terrein krijgt in het bestemmingsplan de bestemming Agrarisch en ligt niet binnen een bouwvlak. Het terrein kan daarom, na sloop van de woning, alleen gebruikt worden als wei- of bouwland of als erf bij het aanpalende agrarische bedrijf. Dat zijn zaken die in de omgeving passen.
- b. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. Puntsgewijs wordt gereageerd:
 - 1. Dat er twee plekken voldoen aan de uitgangspunten maakt deze niet gelijkwaardig. Aan de (noord-)oostzijde is de open ruimte het grootst. Die openheid is de belangrijkste, landschappelijke kwaliteit ter plekke. Aan de westzijde komen een aantal landschappelijke lijnen samen (wegen) en is, door de opgaande beplantingen, meer sprake van een kamerstructuur die een ingreep enigszins beter kan opnemen. Anders gezegd: daar zijn al zaken aanwezig die de openheid afbakenen.
 - 2. De grond waarover het gaat, zowel aan oost- als westzijde van de Veldhuizen 10, is in eigendom van dezelfde eigenaar. De vierkante meters landbouwgrond die voor de woning ontnomen moeten worden voor de woning zijn op de ene plek niet minder dan op de andere plek. In redelijkheid kan volgens de gemeente geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de betreffende, agrarische grond. Ten westen van de woning blijft een blok-

vormig gedeelte van het perceel liggen met een grote van circa één hectare. De toegang tot dat gedeelte vanaf het andere gedeelte van het perceel is dusdanig ruim (minimaal 50 meter) dat de toegang voor grote landbouwmachines zeker niet wordt geblokkeerd.

3. De woning is geprojecteerd op 40 meter van de woning aan de Veldhuizen 10. Weliswaar komt de woning daarmee binnen het uitzicht vanuit de woning aan de Veldhuizen 10 te staan. Maar van een onevenredige aantasting van dat uitzicht, waarbij de privacy in het geding komt, kan naar de mening van de gemeente, gezien die onderlinge afstand, nauwelijks sprake zijn. Het aantal jaar dat mensen op één plek wonen, kent geen ruimtelijke relevantie en kan daarom ook niet worden betrokken in de afwegingen omtrent het bestemmingsplan.
4. Onder verwijzing naar de reactie op punt 3, wordt aangevuld dat de andere woningen dan de Veldhuizen 10 op grotere afstand van de nieuwe woning liggen, zodat ook daar redelijkerwijs geen sprake kan zijn van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.
5. De kortste afstand tot de Hoofdweg, gemeten vanaf de oostelijke perceelsgrens van de Veldhuizen 10, is niet 100 m maar circa 240 m. Het verschil tussen de ene of de andere plek (west of oost) is de lengte van het perceel van de Veldhuizen 10 en dat is circa 70 m. Er is geen verplichting om de een of de andere richting op te rijden. Ook ligt er geen afsluiting ter hoogte van de Veldhuizen 10. Het aantal verkeersbewegingen zijn voor één woning minimaal en er kan dus geen sprake zijn van verkeersoverlast.

Concluderend is de keuze voor de westzijde ingegeven is vanuit de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Uit de zienswijze blijkt dat die keuze stuit op bezwaren van praktisch alle omwonenden, met uitzondering van de woningen aan de Hoofdweg (die op de Hoofdweg zijn georiënteerd). De omwonenden zijn niet tegen de voorgenomen 'verplaatsing', maar willen de nieuwe woning aan de oostzijde van de Veldhuizen 10 gerealiseerd zien. Het verschil in de landschappelijke wenselijkheid van de westzijde versus de oostzijde is niet zodanig groot dat dat zwaarwegender moet zijn dan de wens van de omwonenden. Door te kiezen voor de oostzijde wordt de openheid van het landschap ook niet zwaar aangetast, zij het dat het beter zou kunnen, en heeft als voordeel dat gelijk een situatie ontstaat waarmee de omwonenden goed kunnen leven.

Middels gewijzigde vaststelling is het bestemmingsvlak voor de nieuwe woning verplaatst van de oostzijde van het bestemmingsvlak voor de Veldhuizen 10 naar de westzijde. De lengte van het nieuwe vlak blijft daarbij praktisch gelijk en de breedte wordt geënt op het aangrenzende woonvlak. De aanduiding 'Verblijfsrecreatie' en de plantoelichting zijn logischerwijs ook op die situatie aangepast.

Conclusie

De zienswijze wordt deels overgenomen en voor het overige niet overgenomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan zal rechtskracht krijgen nadat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking is getreden (op 1 oktober 2010). Die inwerkingtreding noopt tot diverse vormaanpassingen in de planregels. Het gaat om de volgende zaken:

- De ontheffingsbevoegdheden zijn vervangen door inhoudelijk gelijke afwijkingsmogelijkheden.
- De procedureregels voor ontheffingen en nadere eisen zijn geschrapt.
- Aan de specifieke gebruiksregels is een strafbepaling toegevoegd.
- De aanhef van de algemene gebruiksregels is geactualiseerd en aan die regels is een strafbepaling toegevoegd.

Bijlage: verslag hoorzitting