

Raadsbesluit

Nr. 8-2019

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 Hoofdweg naast 126 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1342-ont1, met ingang van 25 oktober 2018 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 7 februari 2019, nr. 8-2019, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de ingediende zienswijze 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 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. 10-08-2017:

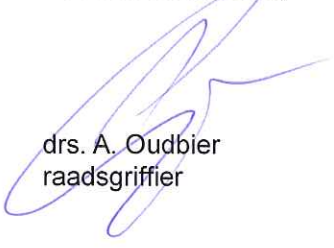
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Hoofdweg naast 126 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1342-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 februari 2019

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



P.M. van Wingerden - Boers
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
14 februari 2019

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoofdweg naast 126
Loenen

Voorstel nr
8-2019

Datum
07-02-2019

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 er niet aan tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Hoofdweg naast 126 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1342-vas1, dat betrekking heeft op de bouw van twee woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van twee vrijstaande woningen aan de Hoofdweg in Loenen. Daartoe wordt de huidige bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de bestemming Wonen met twee bouwvlakken, ieder voor een vrijstaande woning.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Hoofdweg naast 126 Loenen heeft met ingang van 25 oktober 2018 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 Hoofdweg naast 126 Loenen vast kan stellen.

2. Kader

In oktober 2009 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "Loenen, een dorp om te zoenen" vastgesteld. In de structuurvisie is het gebied waarin het plangebied ligt aangewezen als 'aan te vullen lintbebouwing' en 'incidentele toevoegingen Veldhuizen en Zilven'. Daarnaast is, om de gewenste groei van het dorp te kunnen realiseren, voor de jaren tot ongeveer 2020 in de visie een toename van ca. 375 woningen in Loenen opgenomen.

In 2012 heeft uw raad het Woningbouwprogramma 2010 – 2029 vastgesteld, waarin het aantal te bouwen woningen in de hele gemeente fors is bijgesteld. Hierin is bepaald welke woningbouwplannen doorgaan en welke worden geschrapt. Tot de geschrapte plannen behoort ook een aantal van de grootschaliger plannen die in de Structuurvisie Loenen waren opgenomen. In 2015 heeft uw raad het woningbouwprogramma geactualiseerd. In de programmering is een extra aantal van 130 woningen voor de dorpen opgenomen. Daarnaast is het wenselijk geacht om ruimte te bieden aan kleinschalige initiatieven in de dorpen. Die initiatieven worden niet aan het Woningbouwprogramma getoetst, maar beoordeeld op basis van ruimtelijke aspecten. In 2017 heeft uw raad het 'Perspectief voor de woningbouwprogrammering in de dorpen van Apeldoorn 2018-2020' vastgesteld. Dit document is een verfijning van het (geactualiseerde) Woningbouwprogramma voor de dorpen en vormt het kader voor de sturing op de woningbouw in de dorpen. Voor Loenen wordt geconstateerd dat het aantal geplande woningen groter is dan de vraag en dat de vraag wat betreft woningtypen en woonmilieus diverser is dan het aanbod. In het Perspectief worden geen concrete aantallen toe te voegen woningen genoemd; plannen zijn kansrijk als ze een bijdrage leveren aan de behoefte van het dorp en passen in de omgeving. De twee woningen die onderwerp zijn van dit bestemmingsplan behoren tot de kleinschalige initiatieven in de dorpen die ruimtelijk beoordeeld worden. Die ruimtelijke beoordeling was positief. Conclusie is dat de woningbouwprogrammering ruimte biedt voor deze twee woningen. Voor het plangebied geldt nu nog bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen, daarin heeft het de bestemming Maatschappelijk.

De hogere grenswaarden die op grond van de Wet geluidhinder voor deze ontwikkeling noodzakelijk zijn, heeft ons college vastgesteld.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan (ongewijzigd) vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Argumenten voor: Namens de huidige eigenaren van het perceelsgedeelte is gevraagd om herziening van het bestemmingsplan teneinde twee woningen te kunnen realiseren. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het geldend beleid en wet- en regelgeving van gemeente, provincie en Rijk. De ontwikkeling draagt bij aan één van de doelstellingen van de Structuurvisie Loenen, namelijk het realiseren van extra woningen om tegemoet te komen aan de behoefte aan woningen in Loenen.

Argument tegen zijn aangevoerd in de vorm van een zienswijze: de indiener van die zienswijze vreest voor verlies van privacy, uitzicht en rust. Gezien de ruime afstand tussen het perceel van reclamant en de nieuwe ontwikkeling en het feit dat het bestemmingsplan voorziet in de bouw van niet meer dan twee woningen zijn wij van mening dat met dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Alternatief is om de woningen op een andere locatie toe te voegen. De eigenaren van het betreffende perceel hebben echter specifiek voor deze locatie om herziening van het bestemmingsplan gevraagd: zij bezitten immers op deze plaats de grond om een dergelijke ontwikkeling te kunnen realiseren en niet elders.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor om niet tegemoet te komen aan de zienswijze. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar het vorige punt in dit voorstel en naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Ook houdt ieder bestemmingsplan een zeker risico op planschade in. In de grondexploitatie-overeenkomst die met de initiatiefnemer is gesloten is echter vastgelegd dat, mocht de gemeente een tegemoetkoming in planschade aan derden moeten betalen, de initiatiefnemer dat bedrag aan de gemeente moet compenseren.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van

een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, 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 zal voor besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan uitvoering zijn gegeven.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijzen wordt 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,

P.M. van Wingerden-Boers

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hoofdweg naast 126 Loenen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 25 oktober 2018 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 zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Op 21 april 2017 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst voor de buurt gehouden.

De terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan is aangekondigd in gemeenteblad en Staatscourant en op de gemeentelijke website. Aan bewoners in de directe omgeving is een bewonersbrief verzonden met informatie over de voorgenomen ontwikkeling.

3 Zienswijzen

Er is één zienswijze ontvangen.

3.1 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 november 2018

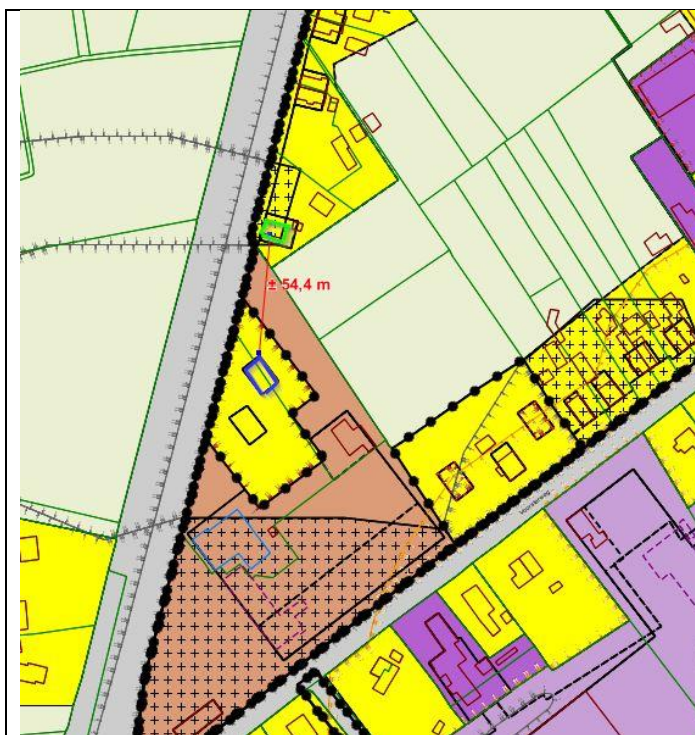
Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant heeft enige jaren geleden de woning Hoofdweg 128 gekocht vanwege de rust en het uitzicht en heeft veel geld gestoken in verbetering en uitbreiding van de woning. Door het vaststellen van het bestemmingsplan vallen rust en uitzicht weg. Reclamant zou graag zien dat de gemeente zijn rust, privacy, uitzicht en de natuur op deze plek respecteert.
- b. Het zou reclamant verbazen als de gemeente, door vaststelling van dit bestemmingsplan dat de bouw van twee woningen op het naast zijn woning gelegen perceel mogelijk maakt, het persoonlijk financieel gewin van de eigenaren die die woningen verkopen voor zou laten gaan boven het belang van de omwonenden. Als dit toch doorgaat overweegt reclamant om voor zijn eigen perceel een zelfde wijziging van het bestemmingsplan aan te vragen en vervolgens zelf te verhuizen naar een ander rustig plekje.
- c. Indien nodig zal reclamant de planschade die hij ondervindt proberen te verhalen.

Beoordeling

- a. Op de plek waar de nieuwe woningen komen is nu geen bebouwing aanwezig. Door het toevoegen van twee woningen zal voor reclamant het uitzicht inderdaad veranderen. De afstand tussen de woning van reclamant en het dichtst bij die woning geprojecteerde

bouwvlak waar het nieuwe bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk maakt is ruim 50 meter. Naar onze mening is dat een afstand die in dit gebied alleszins aanvaardbaar is. Onderstaande afbeelding laat die afstand zien.



Afbeelding: afstand tussen woning reclamant en nieuwe woningen



woning reclamant



dichtstbijzijnde woning die bestemmingsplan Hoofdweg naast 126 Loenen mogelijk maakt

Daar komt bij dat de nieuwe woningen aan de zijkant van de woning van reclamant komen en ook nog eens verder van de weg af liggen dan de woning van reclamant en reclamant aan de voorzijde van zijn eigen woning over grote afstanden een vrij uitzicht heeft. Het toevoegen van twee woningen in deze omgeving levert niet een zodanige drukte op dat de rust wegvalt. Wij zijn dan ook van mening dat na realisatie van de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt, sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse met voldoende rust, privacy en uitzicht.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek naar natuurwaarden gedaan. Uit dat onderzoek is gebleken dat, onder de voorwaarde dat werkzaamheden die leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten (zoals het rooien van beplanting) buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd worden, de voorgenomen activiteiten niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Ook is gebleken dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op het Gelders Natuurnetwerk en Natura2000 hebben. Wij zijn van mening dat de natuur in voldoende mate gerespecteerd wordt.

- b. Het verzoek om het bestemmingsplan zo te herzien dat op het perceelsgedeelte naast Hoofdweg 126 twee woningen gebouwd kunnen worden hebben wij getoetst aan het criterium een goede ruimtelijke ordening, het criterium dat de Wet ruimtelijke ordening daarvoor stelt. Uit de toetsing van alle bijbehorende deelaspecten is gebleken dat aan dat criterium wordt voldaan. Of dit leidt tot financieel voordeel voor de huidige eigenaren is daarvoor niet relevant en is ook geen aspect dat wij hebben meegewogen. Het staat

reclamant uiteraard vrij om voor zijn eigen perceel te verzoeken het bestemmingsplan te herzien.

- c. Iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan kan, op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij burgemeester en wethouders. Daarna zal door een onafhankelijke instantie worden beoordeeld of er sprake is van schade en zo ja, of deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven. Dit oordeel kan overigens pas worden gegeven nadat het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.