

Raadsbesluit

Nr. 67-2023

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 Miggelenbergweg 23 Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1373-ont1, met ingang van 24 november 2022 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 nr. 67-2023, d.d. 13 juni 2023, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijzen 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. 10-07-2019 :

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Miggelenbergweg 23 Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1373-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 15 juni 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 19-06-2023

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 19-06-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 juni 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Miggelenbergweg
23 Hoenderloo

Voorstel nr
67-2023

Datum
13-06-2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Miggelenbergweg 23 Hoenderloo als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1373-vas1, dat betrekking heeft op het transformeren van een terrein voor verblijfsrecreatie naar wonen., langs elektronische weg en in analoge vorm {optie: gewijzigd} vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Door de eigenaar van het terrein voor verblijfsrecreatie op het perceel Miggelenbergweg 23 in Hoenderloo is een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend. De eigenaar wil het terrein voor verblijfsrecreatie transformeren naar wonen.

In het plangebied worden vijf rijtjeswoningen, acht rug-aan-rug woningen en één twee onder-één-kap woningen gerealiseerd. De bestemming van de bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

De nieuwe woningen worden ontsloten via de Brouwersweg.

Naast woningbouw voorziet het bestemmingsplan in behoud, versterking en ontwikkeling van natuur.

Het bestemmingsplan maakt de gevraagde transformatie mogelijk.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Miggelenbergweg 23 Hoenderloo' heeft met ingang van 24 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening neemt 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 'Miggelenbergweg

23 Hoenderloo' vast kan stellen.

2. Kader

Afwegingskader woningbouw 2018 t/m 2027

Het project past in de categorie (kleinschalige) innovatieve initiatieven. Er is sprake van een transformatie van recreatie naar wonen, de woningen worden voor 2027 gerealiseerd en het aantal woningen dat wordt gerealiseerd is lager dan 30. Daarnaast worden de woningen gasloos gebouwd (wettelijke verplichting).

In het plangebied wordt een mix van woningen gerealiseerd: goedkoop, middelduur en duur. Hierdoor is een deel van de woningen bereikbaar voor jongeren. Het project levert een bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp Hoenderloo.

Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht

De Wet op de ruimtelijke ordening is de specifieke wet die van toepassing is op ruimtelijke ontwikkelingen en het vaststellen van plannen daarvoor. De Algemene wet bestuursrecht geeft regels over de te volgen procedure voor een bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

3. Deze wet bevat regels omtrent omgevingsvergunningen. Op basis van deze wet kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de woningen.

4. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt transformatie van een terrein voor verblijfsrecreatie naar wonen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

5. Argumentatie

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van vijftien woningen mogelijk. Dit betekent een toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad in het dorp Hoenderloo. Een toename van het aantal woningen vergroot de leefbaarheid van het dorp. Toevoeging van woningen biedt ouderen en/of jongeren de kans om langer in Hoenderloo te (blijven) wonen. Daarnaast kan toevoeging van nieuwe woningen de doorstroming in de woningvoorraad bevorderen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen zijn niet gericht tegen het bouwen van woningen in het plangebied, maar de vraag wordt gesteld voor wie de nieuwe woningen bestemd zijn. In de andere zienswijze wordt aangegeven dat wordt gevreesd voor beschadiging van de berm op het perceel dat tegenover de ontsluitingsweg van het plangebied ligt. Wij stellen u voor om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen.

7. Risico's

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

8. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering. De mogelijkheid is aanwezig om vergunningvrij zonnepanelen aan te brengen op de daken van de woningen, mits hierbij de regels voor het vergunningvrij aanbrengen van de zonnepanelen worden gevolgd.

9. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalde 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;

10. Communicatie van het besluit

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

11. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld. 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,


 Digitaal ondertekend door Symone de Bruin
op 15-06-2023

S. de Bruin

de burgemeester,


 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 16-06-2023

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Miggelenbergweg 23 Hoenderloo

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 24 november 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.

2 Communicatie

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Dorpsraad Hoenderloo, postbus 35, 7350 AA in Hoenderloo

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 december 2022.

3.1.1 Inhoud van de zienswijze

- a. De Dorpsraad heeft zich de afgelopen jaren ingespannen om in eerste instantie de vijftien woningen ten behoeve van het dorp gerealiseerd te krijgen. Dit is voor slechts een kwart geslaagd. De Dorpsraad wil graag een antwoord op de vraag voor wie de overige woningen nu eigenlijk worden gebouwd.

3.1.2 Beoordeling

Naar aanleiding van de voorgeschiedenis die in de zienswijze is omschreven is de vraag van de Dorpsraad een logische.

In een bestemmingsplan mogen echter alleen regelingen worden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State.

Het is dus niet mogelijk om in een bestemmingsplan een regeling op te nemen die een onderscheid maakt naar leeftijd of doelgroep. Voor een bestemmingsplan is het namelijk niet (ruimtelijk) relevant wie de eigenaren/gebruikers/bewoners worden/zijn van nieuwbouwwoningen.

In een bestemmingsplan mogen wel regels worden opgenomen met betrekking tot o.a. sociale koopwoningen. Dit betreft het type woning en zegt niets over de

eigenaar/gebruiker/bewoner. In het aan de orde zijnde bestemmingsplan is in artikel 6.1 bepaald, dat in het plangebied ten minste 35% van het aantal te realiseren woningen uit sociale huurwoningen of sociale koopwoningen dient te bestaan.

Een deel van de woningen wordt gebouwd voor de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning of een sociale koopwoning.

In de zienswijze wordt aangegeven, dat de woningcorporatie de helft van de sociale huurwoningen zal toewijzen aan mensen met een dorpsbinding. De overige helft niet. Naar alle waarschijnlijkheid vindt deze verdeling zijn basis in artikel 14 van de Huisvestingswet. In artikel 14 van de Huisvestingswet is bepaald dat voor ten hoogste 50% van een of meer categorieën woningen voorrang mag worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk zijn gebonden aan een kern die tot de gemeente behoort. De in de zienswijze omschreven wijze van verdeling van woningen is in overeenstemming met het uitgangspunt van de Huisvestingswet.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat een herziening van de Huisvestingswet in voorbereiding is. Op basis van deze herziening zal het mogelijk worden om voorrang te geven aan personen die maatschappelijk of economisch een binding hebben met de gemeente. Verder wordt de mogelijkheid ingevoerd om een huisvestingsvergunning te eisen voor bewoning van koopwoningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie een vergunning te eisen. Verder biedt de wet de mogelijkheid tot het invoeren van een vergunningplicht op basis van leefbaarheidsargumenten.

Een bestemmingsplan wordt 'ex nunc' vastgesteld. Dat wil zeggen dat bij besluitvorming over een bestemmingsplan alleen rekening mag worden gehouden met de wettelijke regels en beleidsregels die gelden op het moment van besluitvorming door de gemeenteraad. Toekomstige regelgeving mag hierbij niet worden betrokken.

De overige woningen worden gebouwd voor een doelgroep op basis van de huur- of koopprijs van de woning, maar die doelgroep beperkt zich niet tot uitsluitend tot inwoners van het dorp Hoenderloo. Dit kunnen ook huurders of kopers van 'buiten' het dorp Hoenderloo zijn.

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 januari 2023.

3.2.1 Inhoud van de zienswijze

- a. De berm van het perceel wordt nu al continu kapot gereden. De ontsluiting van het plangebied komt tegenover dit perceel. Reclamanten vrezen dat door het gebruik van de ontsluitingsweg de schade aan de berm zal toenemen
- b. Naar de mening van reclamanten is het logischer om het plangebied te ontsluiten via de Miggelenbergweg.
- c. Reclamanten hebben plannen om zelf op het perceel te bouwen en wellicht wordt dat moeilijker doordat een ontsluitingsweg tegenover het perceel is gelegen.

3.2.2 *Beoordeling*

- a. De ingediende zienswijze is eigenlijk geen zienswijze maar meer een klacht.

De zienswijze heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Beekbergen, sectie F, nummer 5077. Dit perceel ligt tegenover de toekomstige ontsluitingsweg van het plangebied.

De ontsluitingsweg van het plangebied is voorzien van een verbreding bij de aansluiting op de Brouwersweg. Door deze verbreding kunnen motorvoertuigen eenvoudiger de Brouwersweg oprijden en hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de berm van het tegenover gelegen perceel.

- b. Het ontsluiten van het plangebied op de Miggelenbergweg is geen optie, omdat het plangebied dan door het Gelders Natuur Netwerk (GNN) wordt ontsloten. Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Natuur' in verband met de provinciale verplichting tot compensatie van natuur.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het niet wenselijk om het plangebied te ontsluiten via de Miggelenbergweg, omdat dan sprake is van een aantal uitritten in elkaars nabijheid.

- c. Reclamanten geven aan zelf plannen te hebben om te bouwen op het perceel. Of realisering van bebouwing op het perceel mogelijk is zal nader moeten worden beoordeeld. Het staat reclamanten vrij om hiervoor een principeverzoek bij de gemeente in te dienen. Op basis daarvan kan worden beoordeeld of realisering van bebouwing op het perceel tot de mogelijkheid behoort.

Het hebben van plannen om op het perceel bebouwing te realiseren kan niet worden gekwalificeerd als een 'toekomstige ontwikkeling' waarmee rekening dient te worden bij de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

3.2.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.