

Raadsbesluit

Nr. 7-2022

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 18 Loenen, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1428-ont1, met ingang van 16 september 2021 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 19 januari 2022, 7-2022, met bijbehorende Zienswijzennota waarin een ambtshalve wijziging wordt 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, 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. 26-11-2020 ;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;

- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen.
2. Het bestemmingsplan Hoofdweg 18 Loenen, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1428-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 januari 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 28-01-2022

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 28-01-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 januari 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoofdweg 18
Loenen

Voorstel nr
7-2022

Datum
19-01-2022

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. In te stemmen met de *Zienswijzennota Hoofdweg 18 Loenen* en de ambtshalve wijziging die in die zienswijzennota is beschreven, in het bestemmingsplan aan te brengen.
2. Het bestemmingsplan Hoofdweg 18 Loenen, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1428-vas1, dat betrekking heeft op realisatie van één vrijstaande woning, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Hoofdweg in Loenen, tussen de percelen Hoofdweg nr.20 en De Kempe nr.1, ligt een onbebouwd perceel dat nu nog onderdeel uitmaakt van het perceel De Kempe nr.1. De eigenaren van De Kempe nr.1 zijn de initiatiefnemers voor deze ontwikkeling, zij wensen het perceel te gebruiken voor de bouw van een vrijstaande woning.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan *Hoofdweg 18 Loenen* heeft met ingang van 16 september 2021 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 Hoofdweg 18 Loenen vast kan stellen.

2. Kader

Het verzoek tot bestemmingswijziging doet geen afbreuk aan bestaande beleidskaders. Het verzoek is integraal beoordeeld aan gemeentelijke beleidskaders en wettelijke regelgeving en is daarmee in overeenstemming. Het plan komt tegemoet aan het strategische doel *Comfortabele gezinsstad*, er wordt een inbreidingslocatie gebruikt voor de bouw van een woning met tuin.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd (overeenkomstig de ambtshalve aanpassing) vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Op het onbebouwde perceel kan de vrijstaande woning ruimtelijk gezien, goed worden ingepast. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning ligt in lijn met de voorgevels van de naastgelegen woningen en de hoogte van de woning sluit ook aan bij de omliggende woningen. Het woonlint langs de Hoofdweg wordt met deze ontwikkeling mooi ingevuld.

Voor deze ontwikkeling zijn de benodigde ruimtelijke onderzoeken uitgevoerd en inhoudelijk akkoord bevonden. Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat het geluid (vanaf de Hoofdweg) op de gevel, hoger is dan de voorkeurswaarde aangeeft. De voorkeurswaarde voor geluid op de gevel voor woningen is 48dB, het geluid op nieuwe gevel is berekend op 54dB. Om deze hogere belasting op de gevel toch mogelijk te maken is een hogere grenswaarde voor het geluid op de gevel nodig. Het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde van 54dB, heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp hogere grenswaarde is geen zienswijze ingediend en het besluit hogere grenswaarde is verleend.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

In de bijgevoegde *Zienswijzennota Hoofdweg 18 Loenen* is wel één ambtshalve wijziging opgenomen. Het gaat om de bijzondere regel in het bebouwingsschema van artikel 3.2.2, om binnen het bouwvlak 2,5 meter afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te nemen. Aangezien het bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning op 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens ligt, kan de bijzondere regel uitgelegd worden dat de woning zodanig binnen het bouwvlak gesitueerd moet worden dat er een afstand van 2,5 meter tussen woning en zijdelingse perceelsgrens is (ook al bevindt de perceelsgrens zich niet binnen het bouwvlak).

Om duidelijkheid te scheppen stellen wij u voor om deze regel niet op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De eigenaar van het zijdelingse perceel is tevens de eigenaar en initiatiefnemer van deze ontwikkeling en wenst deze aanpassing.

Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de *Zienswijzennota*.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep, houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. De gemeenteraad heeft binnen de wettelijke kaders echter een grote mate van beleidsvrijheid om bestemmingen aan percelen toe te kennen. Het risico voor dit bestemmingsplan achten wij laag aangezien deze ruimtelijke ontwikkeling klein is, de voorgestelde ambtshalve wijziging van ondergeschikte aard is en er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan of het ontwerpbesluit van de hogere grenswaarde.

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 (de bouw van een woning) waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn het 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 de eigenaar voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten (de initiatiefnemer draagt de kosten);
- 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 aan de orde is.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt.

9. Realisatie van het besluit

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt uw besluit bekendgemaakt en moet een beroepstermijn van 6 weken worden aangehouden. Dit is wettelijk verplicht. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en is het onherroepelijk indien er geen beroep tegen is ingediend. 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 T.J.H.M. Berben
op 19-01-2022

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 19-01-2022

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota Hoofdweg 18 Loenen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hoofdweg 18 Loenen.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 16 september 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.
- c. Het plan is wel ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 2 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijziging is in het plan aangebracht:

In het ontwerp bestemmingsplan is bepaald dat de te bouwen woning in het bouwvlak moet worden gebouwd. Daarbij is in het bebouwingsschema (artikel 3.2.2 bij de bijzondere regels) aangegeven, dat binnen dat bouwvlak de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,5 meter moet bedragen.

Die regeling van 2,5 meter is een regeling die we standaard gebruiken in de bestemmingsplannen en het is specifiek bedoeld om woningen onderling te ordenen binnen een groot bouwvlak. Het bouwvlak voor de Hoofdweg 18 is slechts groot genoeg (en specifiek bedoeld) voor één woning.

Die aanvullende regeling voor de 2,5 afstand is onbedoeld meegekomen in de regels en heeft het volgende ongewenste effect.

Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan ligt aan de zuidkant, op een afstand van circa 2 meter van een zijdelingse perceelsgrens. Het perceel dat aan de zuidzijde grenst, is in eigendom van de initiatiefnemer van deze nieuwe ontwikkeling, deze heeft geen probleem met een afstand van 2 meter tot zijn perceel. Ruimtelijk gezien is de situering ook geen probleem.

Het probleem ontstaat echter als geredeneerd wordt dat de nieuw te bouwen woning niet binnen het volledige bouwvlak gerealiseerd mag worden omdat dan de afstand van 2,5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens niet gehaald wordt (ook al ligt die perceelsgrens niet binnen het bouwvlak maar daarbuiten). Het gevolg is dat de woning daardoor 0,5 meter smaller gerealiseerd zou moeten worden, dit is niet bedoeld.

Om te voorkomen dat de bouw mogelijkheden voor deze ontwikkeling onbedoeld beperkt worden, is het advies om de bijzondere regel in het bebouwingsschema van artikel 3.2.2, om binnen het bouwvlak 2,5 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te nemen, niet over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het resultaat van deze ambtshalve wijziging is dat de volledige breedte van het bouwvlak voor bebouwing benut kan worden.