

Raadsbesluit

Nr. 40-2023

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 Droefakkers naast 11 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1439-vas1, met ingang van 20 oktober 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 d.d. 3 mei 2023, nr. 40-2023;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel 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. 08-06-2021;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Droefakkers naast 11 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1439-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 mei 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 12-05-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 15-05-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
11 mei 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Droefakkers naast
11 Loenen

Voorstel nr
40-2023

Datum
3 mei 2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Droefakkers naast 11 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1439-vas1, dat betrekking heeft op het toevoegen van een bouwvlak voor een woning, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van de woning aan de Droefakkers 11 te Loenen verzoekt om een bouwvlak voor een woning op het naastgelegen (ongenummerde) perceel. Het toekomstige huis is bedoeld voor de langstlevende ouder van de aanvrager, die (mantel)zorg nodig heeft. De planlocatie heeft aan de straatzijde een woonbestemming, en aan de achterzijde de bestemming Agrarisch. De toekomstige woning wordt gebouwd op het gedeelte van het perceel met een woonbestemming. Het gedeelte van de kavel met een Agrarische bestemming valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Op het plan te realiseren moet een bouwvlak worden toegevoegd. Daartoe dient het voorliggende bestemmingsplan.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Droefakkers naast 11 Loenen heeft met ingang van 20 oktober 2022 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.

Overigens is er vertraging opgetreden doordat de nieuwe Aeries stikstof-berekeningstool moest worden afgewacht. Onderhavig bestemmingsplan beschikt over een stikstofberekening met toepassing van de laatste Aeries.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Droefakkers naast 11 Loenen vast kan stellen.

2. Kader

Het plan betreft de bouw van één woning. Dergelijke kleine initiatieven worden per geval getoetst op ruimtelijke aspecten. In de toelichting bij het bestemmingsplan is deze toetsing uiteengezet, met als conclusie dat het plan ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar is. Daarbij is onderbouwd dat met de vaststelling van het bestemmingsplan geen significante gevolgen op Natura-2000-gebied De Veluwe te verwachten is. Ook overigens wordt voldaan aan regelgeving en beleid.

Strategische doelen

Dit bestemmingsplan kan door zijn aard en omvang – het betreft een bouwvlak voor één woning – slechts beperkt bijdragen aan de strategische doelen.

Wonen en Energie en circulariteit

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in Loenen naast de Droefakkers 11, tussen de bestaande woningen, een nieuwe woning mogelijk. Daarmee draagt het plan, zij het bescheiden, bij aan uitbreiding van de woningvoorraad, binnen bestaand stedelijk gebied.

Zoals bij ieder actueel woningbouwplan wordt in ieder geval op de volgende wijzen rekening gehouden met klimaat en duurzaamheid: door de voorwaarde te stellen dat hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein en doordat woningen niet meer mogen worden aangesloten op het aardgasnet.

Verder moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG) zijn en moet rekening worden gehouden met overige duurzaamheidsnormen uit onder andere het Bouwbesluit, waaronder eisen op het vlak van isolatie. Door deze regels is verzekerd dat nieuwbouwwoningen duurzaam zijn.

Uitbouwen fysiek fundament en versterken sociaal fundament

Tot slot draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan de 'inclusieve gemeente' doordat het de bouw van een woning mogelijk maakt, die er mede voor zorgt dat ter plekke mantelzorg kan plaatsvinden.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk. Deze woning is bedoeld voor de langstlevende ouder van aanvrager, die (mantel)zorg nodig heeft. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk door het toevoegen van een bouwvlak. Als gevolg zal op een onbebouwd stuk grond tussen woonhuizen een woning komen, die er mede voor zorgt dat ter plekke mantelzorg kan plaatsvinden.

Voorts is in het voorliggend bestemmingsplan geregeld dat de nieuwbouw qua schaal en vormgeving moet passen in de omgeving. Zo is als woningtype slechts een vrijstaande woning mogelijk. Door de plaatsing van het bouwvlak sluit voorgevel van de nieuwe woning aan op de voorgevel van de naastgelegen woningen en vult de woning daarmee het bestaande woonlint aan. De maximale goothoogte en bouwhoogte stemmen ook overeen met de omgeving, te weten respectievelijk 4m en 8m.

De planlocatie betreft een relatief smal perceel. Daarom is het bouwvlak kleiner dan de Apeldoornse standaard van 10 m bij 15 m. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens van Droefakkers 15, ten westen, bedraagt minimaal 2,5 meter. De afstand van het bouwvlak tot aan het perceel Droefakkers 11 bedraagt gedeeltelijk minder dan 2,5 meter maar is ruimtelijk wel nog acceptabel. Zo blijft een voldoende ruim bouwvlak over om een (kleine) vrijstaande woning op te realiseren.

Daarbij zal de woning moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen die aan nieuwbouw worden gesteld, zoals dat de woning minimaal een 'bijna energieneutraal gebouw' (BENG) moet zijn, en duurzaamheidsnormen uit onder andere het Bouwbesluit, zoals eisen op het vlak van isolatie.

Door deze regels is verzekerd dat de betreffende nieuwbouwwoning duurzaam zal zijn. Verder wordt rekening gehouden met klimaat door de voorwaarde te stellen dat hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein.

Zo draagt het bestemmingsplan bij aan realisatie van een duurzame nieuwbouwwoning, waarin mantelzorg kan worden verleend, met voorwaarden die borgen dat de woning goed wordt ingepast in de omgeving.

5. Maatschappelijk draagvlak

De aanvrager heeft omwonenden voor het ter inzage gaan van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over zijn plannen. Daarop is positief gereageerd.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep tegen een bestemmingsplan, brengt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico met zich mee. Echter, omdat tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht, schatten we het procesrisico laag in.

7. Financiële paragraaf

In het plan dat door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is sprake van 'verhaalbare kosten van grondexploitatie' als bedoeld in artikel 6.13 Wro. Verder 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. Desondanks hoeft uw gemeenteraad geen 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.

8. Communicatie van het besluit

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

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 03-05-2023

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 07-05-2023

A.J.M. Heerts