

Raadsbesluit

Nr. 90-2022

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 Paalbergweg 16A Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1451-vas1, dat betrekking heeft op het toevoegen van een bouwvlak voor een woning, met ingang van 24 maart 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. 7 september 2022, nummer 90-2022, met bijbehorende Nota zienswijzen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen) 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. 13-10-2021:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.

2. Bestemmingsplan Paalbergweg 16A Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1451-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 september 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 16-09-2022

M. Stam
waarnemend raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 20-09-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 september 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Paalbergweg 16A Hoenderloo

Voorstel nr
90-2022

Datum
7 september 2022

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Paalbergweg 16A Hoenderloo als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1451-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.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaren van de kavel Paalbergweg 16A te Hoenderloo verzoeken herziening van het bestemmingsplan zodat op dat perceel een bouwvlak komt en zij een woning kunnen bouwen. Het perceel heeft een woonbestemming maar een bouwvlak ontbreekt. Er staan momenteel twee schuren. Ter plekke van de grootste schuur willen zij een woning bouwen.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Paalbergweg 16A Hoenderloo heeft met ingang van 24 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 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 Paalbergweg 16A Hoenderloo vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de [strategische doelen](#)

Het plan betreft het toevoegen van een bouwvlak, zodat op het perceel, dat een woonbestemming heeft, een woning gebouwd kan worden. Het gaat daarmee om 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 zijn. 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.

Stadmaken en Vitale dorpen en buitengebied: Wonen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in Hoenderloo aan de Paalbergweg 16A, 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.

Energie en circulariteit, en klimaatadaptatie

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.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het plan zorgt ervoor dat op de planlocatie, tussen de bestaande woningen aan de Paalbergweg te Hoenderloo, een nieuwe woning gebouwd kan worden. Daarmee draagt het plan bij aan uitbreiding van de woningvoorraad, binnen de bestaande woonomgeving.

Wij stellen u voor dit bestemmingsplan vast te stellen. Daarmee wordt realisatie van dit plan mogelijk.

4. Argumentatie

De locatie betreft een onbebouwde woonkavel tussen bebouwde woonkavels. De vraag naar woningen binnen Hoenderloo is groot.

In 2013, in de procedure voor vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Dorp Hoenderloo hebben de initiatiefnemers al het verzoek gedaan een bouwvlak te mogen toevoegen. De gemeente heeft toentertijd het verzoek (met vergelijkbare verzoeken) beoordeeld en geoordeeld dat meegewerkt kon worden aan het verzoek. Daarbij is overwogen dat het perceel geen onderdeel uitmaakt van de belangrijke open ruimtes rondom het dorp Hoenderloo. Bebouwing kan ingepast worden indien deze past binnen de maat en structuur van de omliggende woningen.

In het voorliggend bestemmingsplan is geregeld dat de nieuwbouw qua schaal en vormgeving moet passen in de omgeving. Zo is enkel een vrijstaande woning toegestaan met de nokrichting haaks op de weg, een maximale goothoogte van 4 meter en maximale dakhoogte van 8 meter. Ook is het bouwvlak met 6,5 bij 12 kleiner dan de Apeldoornse standaard voor vrijstaande woningen, omdat dit beter past in de omgeving.

Zo draagt het bestemmingsplan bij aan realisatie van een extra woning in Hoenderloo, op een locatie die geschikt is voor woningbouw en met voorwaarden die borgen dat de woning goed wordt ingepast in de omgeving.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde Nota zienswijzen is de inhoud van de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben betrekking op: hinder van de toekomstige bouwwerkzaamheden, verlies van privacy en uitzicht, vertrouwen dat de situatie ongewijzigd zou blijven, en vermeend waardeverlies van eigen woning.

Wij stellen u voor aan de zienswijzen niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Het procesrisico bestaat met name uit de kosten die de gemeente maakt voor het procederen bij de Raad van State. Omdat tegen dit plan zienswijzen zijn ingediend, is het procesrisico niet denkbeeldig. De gemeente probeert een proces te voorkomen door zorgvuldige afweging van de naar voren gebracht zienswijzen, en door de reclamanten een luisterend oor te bieden. Maar, zoals ook uit de zienswijzennota blijkt, wordt niet aan de zienswijzen tegemoetgekomen, en men heeft uiteraard het recht om de rechter daarnaar te laten kijken.

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. Daarbij 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 de gemeenteraad geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan 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. 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.

9. 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 T.J.H.M. Berben
op 07-09-2022

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 07-09-2022

Nota zienswijzen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Paalbergweg 16A Hoenderloo

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 24 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan is via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

3 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

3.1 Zienswijze van de heer [naam], [adres] te Hoenderloo

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 24 april 2022.

Inhoud van de zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft bezwaar tegen dit bestemmingsplan omdat hij verwacht door het bouwverkeer niet meer onbelemmerd met de auto of fiets zijn huis te kunnen bereiken of verlaten. Contact hierover met de aanvragers heeft geen oplossing opgeleverd.

Beantwoording

Hinder ten gevolge van bouwwerkzaamheden ziet op de *uitvoering* van het bestemmingsplan. Volgens vaste jurisprudentie kunnen bezwaren die zien op een uitvoeringsaspect van het plan in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 1 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3124). De raad kan dit argument daarom in deze

bestemmingsplanprocedure niet meewegen.

Overigens zal de aanvrager van het bestemmingsplan bij het aanvragen van een omgevingsvergunning een verkeerplan moeten indienen, dat vervolgens wordt beoordeeld door de wegbeheerder. In de vergunningenprocedure komt dit uitvoeringsaspect dus alsnog aan bod.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Zienswijze van de heer [naam], [adres] te Hoenderloo

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 31 maart 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. Het perceel Paalbergweg 16A ligt achter de woning van indiener van de zienswijze. Indiener van de zienswijze is daar komen wonen vanwege het rustige plekje en ruime uitzicht. Door de bouw van een woning op perceel Paalbergweg 16A denkt hij een deel van zijn privacy en zijn uitzicht te verliezen.
- b. Toen indiener van de zienswijze in 2004 aan de Paalbergweg kwam wonen is hem gezegd dat het perceel achter (16A, B en C) al de maximale bebouwbare oppervlakte had bereikt. Hij hoefde dus geen rekening te houden met de bouw van een woning met bijgebouw(en).
- c. Tot slot zal de bouw van een woning op perceel Paalbergweg 16A de waarde van de woning van indiener van de zienswijze verminderen, omdat de grootste waarde, in diens beleving, zit in het mooie rustige privé plekje.

Beantwoording

- a. Hoewel de komst van een nieuwe woning naar de beleving van de indiener van de zienswijze kan afdoen aan diens privacy en uitzicht, zijn wij van mening dat er geen sprake is van een zodanig onaanvaardbare situatie of onaanvaardbare inbreuk op het uitzicht en de privacy dat bij afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn, namelijk: het mogelijk maken van een woning op dit perceel dat al een woonbestemming heeft en gelegen is tussen andere woningen en daarmee het - bescheiden - bijdragen aan vergroting van de woningvoorraad in Hoenderloo. Anderzijds speelt bij de belangenafweging mee dat de planlocatie binnen de bebouwde kom ligt, waar de afstand tussen huizen niet onbeperkt is en ook niet kan zijn. Zo hanteert de gemeente Apeldoorn in principe een minimale afstand van 16 meter tussen woningen in de achtertuinen. De afstand tussen het nieuwe bouwvlak op de planlocatie en het bouwvlak van reclamant is groter dan 16 meter.
- b. De leefomgeving is dynamisch en kan altijd veranderen; een bestaande situatie biedt daarmee nooit garantie voor de toekomst. Essentieel is, dat de bebouwingsmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt, in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Zo is het bouwvlak kleiner dan de bouwvlakken voor vrijstaande woningen waar we in beginsel van uitgaan in Apeldoorn (8m x 10m in plaats van 10m bij 15m) en is daarmee qua grootte in overeenstemming met de bouwvlakken / huizen in de directe omgeving. Daarmee resteert voldoende ruimte voor groen en parkeren op eigen terrein. Verder sluiten de toegestane bouwhoogte en goothoogte aan bij de woningen in de omgeving.
- c. Voor wat betreft het argument van vermeende waardevermindering geldt dat indiener van de zienswijze dit niet heeft onderbouwd. Er staat dus niet vast dat het voorliggende bestemmingsplan waardevermindering tot gevolg heeft, laat staan een zodanige waardevermindering dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn.

Overigens kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan iedere belanghebbende die meent schade te lijden door de bepalingen van een bestemmingsplan 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.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.