

Raadsbesluit

Nr. 26-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing is op dit bestemmingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 30 november 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Eerbeekseweg tussen 88 en 92 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1508-ont1, met ingang van 30 november 2023 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 9 februari 2024, nummer 26-2024, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijze niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden 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. 09-11-2023 :

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Eerbeekseweg tussen 88 en 92 Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1508-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 februari 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
 op 16-02-2024

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
 op 16-02-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 februari 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Eerbeekseweg
tussen 88 en 92 Loenen

Voorstel nr
26-2024

Datum
9 februari 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan deze zienswijze niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Eerbeekseweg tussen 88 en 92 Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1508-vas1, dat betrekking heeft op de mogelijkheid een vrijstaande woning op te richten op het perceel tussen Eerbeekseweg 88 en 92 Loenen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Eerbeekseweg in Loenen, tussen de percelen Eerbeekseweg 88 en Eerbeekseweg 92 ligt een onbebouwd stuk grond. De eigenaar van dit perceel is initiatiefnemer voor deze ontwikkeling. Dit bestemmingsplan komt voort uit het verzoek om op het betreffende onbebouwde stuk grond één vrijstaande woning te realiseren.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt als volgt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.' Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 30 november 2023 ter inzage gelegd.

Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Eerbeekseweg tussen 88 en 92 Loenen heeft met ingang van 22 januari 2024 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 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 Eerbeekseweg tussen 88 en 92 Loenen vast kan stellen.

2. Kader

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen'. Op grond van dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. Het perceel heeft op grond van dat bestemmingsplan echter nog geen bouwvlak om de bouw van de woning mogelijk te maken.

Duurzaamheid

De woning zal gasloos worden gebouwd. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Tot slot wordt op grond van het inpassingsplan een groot deel van het perceel groen ingericht. Dit draagt bij aan vergroening en meer groen draagt vervolgens weer bij aan verkoeling en betere waterberging.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een vrijstaande woning op te richten op het perceel tussen Eerbeekseweg 88 en 92 Loenen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De woning die wordt toegevoegd, sluit aan in het bestaande bouwlint. Om aan te sluiten bij het karakter van Zilven en ruimte te houden in het lint krijgt de toe te voegen bebouwing een agrarisch karakter en wordt deze terug liggend op de kavel gesitueerd. Een braakliggend stuk grond zonder duidelijke meerwaarde op zichzelf krijgt met dit bestemmingsplan een grotere ruimtelijke gebruikswaarde.

5. Maatschappelijk draagvlak

Initiatiefnemer heeft keukentafelgesprekken gevoerd met alle omwonenden. Naar aanleiding daarvan is de inrichting van het plangebied enigszins gewijzigd. De woning en de schuur zijn meer naar voren geplaatst om daarmee tegemoet te komen aan de wens van omwonenden.

Tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerp is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijze heeft betrekking op de grootte en locatie van het bijgebouw. De in de planregels opgenomen regeling is echter standaard en gelijk aan de regels in het vigerende bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen' voor bijgebouwen, zodat wij u voorstellen aan de zienswijze niet tegemoet te komen. 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. Het procesrisico is bij dit plan enigszins reëel, omdat er een zienswijze is ingediend ten aanzien waarvan het voorstel is daaraan niet tegemoet te komen. Echter schatten wij het procesrisico ook niet hoger in dan gebruikelijk.

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.

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 Symone Bruin, de
op 09-02-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 09-02-2024

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Eerbeeksweg tussen 88 en 92 Loenen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 30 november 2023 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

Het ontwerpbestemmingsplan is op 29 november 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daaraan voorafgaand heeft initiatiefnemer keukentafelgesprekken gevoerd met alle omwonenden over het voorgenomen plan. Naar aanleiding daarvan is de inrichting van het plangebied enigszins gewijzigd. De woning en de schuur zijn meer naar voren geplaatst om daarmee tegemoet te komen aan de wens van omwonenden.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...],[...]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 december 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener geeft aan bezwaren te hebben tegen het bijgebouw omdat deze bijna net zo groot is als het huis en het hun uitzicht belemmert, in die zin van dat zij in het vervolg tegen een schuur aan zitten te kijken. Daarnaast staat de schuur strak tegen hun tuin aan. Indiener geeft aan dit huis te hebben gekocht door de tuin en nu lijkt het er op dat er een bijgebouw komt zo groot als een woning, strak tegen hun aan, waardoor zij praktisch worden ingebouwd. Daarnaast zou er over de achterkant van de tuinen een groenstrook moeten zijn, waar niet dicht bebouwd mag worden. Als dit bijgebouw zou worden geplaatst, komt deze in deze groenstrook te staan. Waar dus was besloten, om niet daar niet te bouwen vanwege het vrije uitzicht. Indiener vindt dan ook dat het bijgebouw verkleind moet worden en verder van hun tuin moet komen te staan.

Beoordeling

- a. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk

binnen het bestaande bouwlint. Het perceel heeft reeds de bestemming 'Wonen', maar nog geen bouwvlak zodoende kan op basis van het geldende bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen geen woning gerealiseerd worden. Met het bestemmingsplan Eerbeekseweg tussen nummers 88 en 92 Loenen wordt derhalve een bouwvlak toegevoegd.

De regeling voor bijgebouwen bij een woning betreft verder de standaardregeling en is identiek aan de regeling zoals thans is opgenomen in het geldende bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen. Voor het onderhavige perceel (en ook voor het perceel van indiener zelf) geldt dat bij een kaveloppervlakte vanaf 750 m² een bijgebouw van maximaal 85 m² mag worden opgericht, mits niet meer dan 60% van de kavel (met inbegrip van alle op de kavel aanwezige bebouwing) bebouwd wordt. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de maximale nokhoogte 5 meter. Situering dient plaats te vinden in het achtererfgebied. Als gezegd is deze regeling voor bijgebouwen standaard en gelijk aan de regeling die geldt voor de omliggende woningen. Wij zien dan ook geen aanleiding om de regeling voor bijgebouwen voor het onderhavige bestemmingsplan te beperken ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Er kan op grond van de planregels in dit geval een bijgebouw worden opgericht van maximaal 85 m². Dit is derhalve zeker niet zo groot als een woning. Wellicht geeft het inpassingsplan op dit punt een vertekend beeld, echter staan hier geen maten op aangegeven en bepalen de planregels de maximale afmetingen van een bijgebouw.

Voorts geeft indiener aan dat de schuur hun uitzicht belemmert. Hoewel er geen recht op vrij uitzicht bestaat, is het ons niet duidelijk op welke wijze het uitzicht van indiener wordt belemmerd. Op grond van het inpassingsplan is het bijgebouw namelijk gesitueerd naast het eigen, bestaande bijgebouw en een bestaand bouwwerk op het perceel van indiener. Daarnaast geeft indiener aan dat er over de achterkant van de tuinen een zone zou liggen, die groen zou moeten blijven en waar niet gebouwd zou mogen worden. Het is ons niet duidelijk waar indiener op doelt. In het huidige bestemmingsplan Loenen en Veldhuizen heeft de achterkant van de tuinen ook de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'erf' en is het derhalve op grond van het bestemmingsplan toegestaan om aan de achterkant van de tuinen een bijgebouw te realiseren, mits aan de bouwregels wordt voldaan. Om aan te sluiten bij het karakter van Zilven en ruimte te houden in het lint krijgt de toe te voegen bebouwing voorts een agrarisch karakter en wordt deze terug liggend op de kavel gesitueerd. Op grond van het inpassingsplan dat als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is gekoppeld, dient het voorterrein te worden ingericht als boomgaard.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.