

Raadsbesluit

Nr. 108-2022

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 Beekbergerweg 14-16 en omgeving Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1338-ont1, met ingang van 21 oktober 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 10 oktober 2022, 108-2022 , met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet 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. 24-04-2020 :

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Beekbergerweg 14-16 en omgeving Loenen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1338-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen..
Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 oktober 2022

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 17-10-2022

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 17-10-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Beekbergerweg 14-16 en omgeving Loenen

Voorstel nr

Datum

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 de zienswijzen niet over te nemen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Beekbergerweg 14-16 en omgeving Loenen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1338-vas1, dat betrekking heeft op het bouwen van drie woningen, wijziging van de bestemming van de pastoriewoning en het realiseren van een parkeerplaats aan de Loener Schepersweg (bij het kerkgebouw), langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het bestuur van de Protestantse Gemeente in Loenen heeft in 2017 het verzoek gedaan om woningen te mogen bouwen. In eerste instantie is een plan ingediend voor het bouwen van drie nieuwe woningen naast de pastoriewoning aan de Beekbergerweg en het bouwen van 5 goedkopere woningen op een grasland achter de pastoriewoning.

Het kerkbestuur heeft geprobeerd om het bouwen van de 5 woningen onder te brengen bij marktpartijen. Hieruit is naar voren gekomen dat geen van de marktpartijen, op basis van financiële argumenten, in het realiseren van de 5 woningen was geïnteresseerd. Als gevolg daarvan is het plan aangepast naar het bouwen van drie woningen naast de bestaande pastoriewoning en het omzetten van de bestemming van de pastorie woning naar een woonbestemming. Om de drie nieuwe woningen te kunnen realiseren wordt een deel van het jeugdhuis gesloopt. Het te slopen gedeelte heeft geen cultuurhistorische waarde. Voor het slopen is een omgevingsvergunning en een vergunning Wet natuurbescherming (vleermuizen) verleend.

Door realisering van woningbouw zal de parkeergelegenheid aan de Beekbergerweg verdwijnen. Nieuwe parkeergelegenheid is aanwezig langs de Loener Schepersweg. Deze parkeergelegenheid wordt uitgebreid en positief bestemd.

Het in procedure brengen van het bestemmingsplan heeft geruime tijd in beslag genomen. Verschillende factoren liggen hieraan ten grondslag: de beperkte beschikbaarheid van contingenten in 2017 en 2018, de omstandigheden op de woningmarkt, de uitspraak van de Raad van State in mei 2019 over de PAS (stikstofdepositie) en het (laten) uitvoeren en aanpassen van voor het bestemmingsplan benodigde onderzoeken.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Beekbergerweg 14-16 en omgeving Loenen heeft met ingang van 21 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad 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 het bestemmingsplan Beekbergerweg 14-16 en omgeving Loenen vast kan stellen.

2. Kader

Afwegingskader Woningbouw 2018 t/m 2027

In het plangebied worden drie woningen gerealiseerd. Het project dient naast het voorzien in woningbehoefte, ook een cultuurhistorisch belang. De karakteristieke pastoriewoning wordt behouden en door verkoop van de te bouwen woningen worden gelden gegenereerd voor behoud en onderhoud van de rijksmonumentale op Beekbergerweg 7.

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

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 en het verbouwen van de pastoriewoning.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van drie woningen, omzetting van de bestemming van de pastoriewoning naar wonen en (uitbreiding van) een parkeergelegenheid mogelijk. 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 bestemmingsplan maakt het bouwen van 3 woningen mogelijk en van een bestaande woning wordt de bestemming van 'maatschappelijk' in de bestemming 'wonen' gewijzigd. Dit betekent een toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad in het dorp Loenen. Een toename van het aantal woningen vergroot de leefbaarheid van het dorp.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is 1 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De essentie van de zienswijze is dat reclamant verwacht dat door het bouwen van één van de drie woningen nabij zijn perceelsgrens sprake zal zijn van een beperking van zonlichttoetreding in zijn tuin en op zijn terras. Er is een onderzoek gedaan naar eventuele beperking van zonlichttoetreding. Hieruit blijkt dat geen sprake is van een onaanvaardbare beperking van zonlichttoetreding op het perceel van reclamant.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. De mogelijkheid is aanwezig dat reclamant zich niet kan vinden in de beoordeling

van de zienswijze. Daarnaast is het niet meer vereist dat eerst een zienswijze wordt ingediend om beroep te kunnen instellen. Een dergelijke voorwaarde verdraagt zich niet met Europese regelgeving. Hierdoor is de mogelijkheid aanwezig dat derden alsnog beroep kunnen instellen.

7. 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 (normering Bouwbesluit). In verband hiermee worden warmtepompen geïnstalleerd. Verder zullen de woningen met zonnepanelen worden uitgerust.

De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein.

Voor realisering van de woningen is het niet nodig om bomen te kappen.

8. 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;

9. 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.

10. 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 12-10-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 12-10-2022

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Beekbergerweg 14-16 en omgeving Loenen'

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 oktober 2021 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 wordt de zienswijze beoordeeld.

2 Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 oktober 2021 tot en met 1 december 2021 ter inzage gelegen. Een zestiental bewoners/eigenaren van eigendommen rondom het plangebied is per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 november 2021

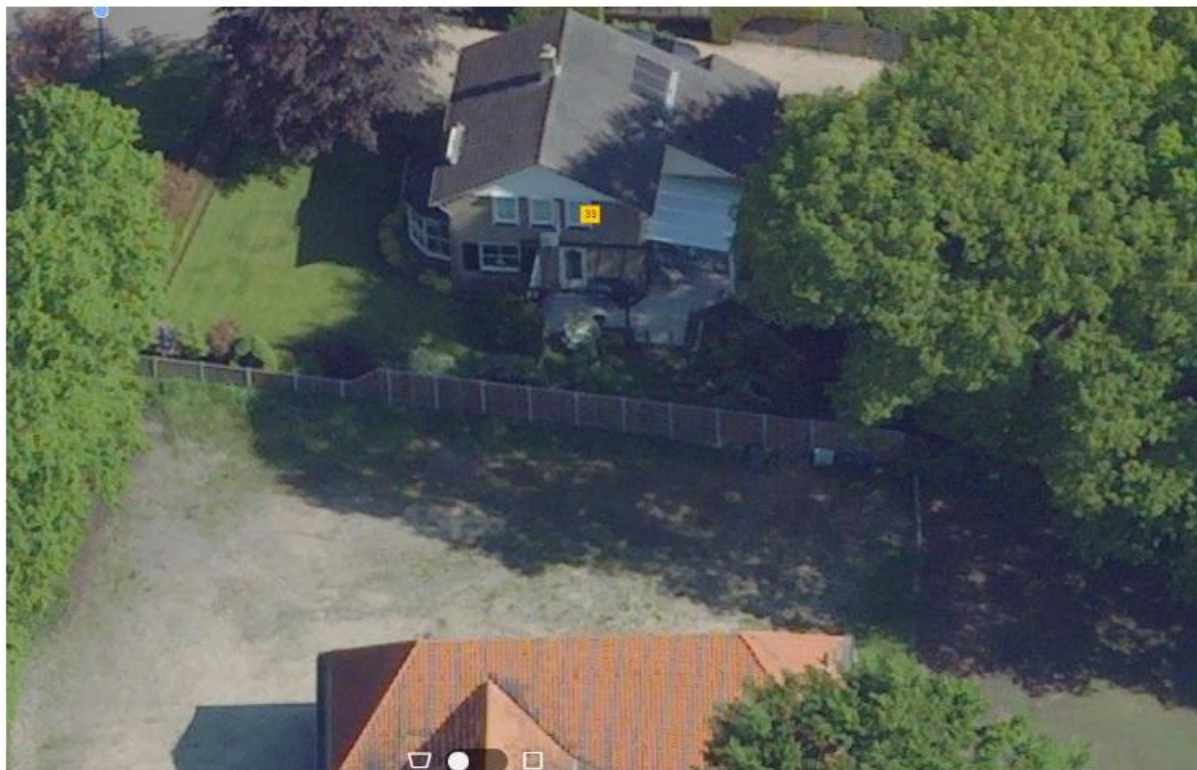
3.1.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Door de aanwezigheid van eikenbomen van 25 meter hoog nabij de perceelsgrens van het perceel van reclamant, verwacht reclamant dat pas na 12:00 uur zonlicht in zijn tuin en op zijn terras schijnt. Door het bouwen van een woning in de buurt van de perceelsgrens zal sprake zijn van een beperking van toetreding van zonlicht in de tuin en op het terras van reclamant.

Reclamant doet de suggestie om de nieuwe woning, die het dichtst bij de grens van het perceel van reclamant is geprojecteerd, naar voren te verplaatsen richting de Beekbergerweg.

3.1.2 Beoordeling

- a. De tuin en het terras waar reclamant op doelt ligt aan de zuidzijde van het perceel van reclamant. Onderstaande luchtfoto geeft de ligging van de tuin en de positie van het terras aan. Op het naastgelegen perceel, onbebouwde deel, is woningbouw voorzien.



Bron: RIV-viewer gemeente.

Geldend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Loenen en Veldhuizen' van kracht. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van dat bestemmingsplan moeten gebouwen, met uitzondering van bijgebouwen en overkappingen, binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter en maximaal 5 meter bedragen. Het geldende bestemmingsplan maakt oprichting van bebouwing bij de perceelsgrens van reclamant mogelijk, die een beperking van zonlichttoetreding in de tuin en op het terras op het perceel van reclamant tot gevolg kan hebben.

Toekomstig bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Beekbergerweg 14-16 en omgeving' maakt het bouwen van een nieuwe woning bij de perceelsgrens van het perceel van reclamant mogelijk. De nieuwe woning mag een goothoogte hebben van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De kortste afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens van het perceel van reclamant, bedraagt circa 3 meter. Voor het overige ligt het bouwvlak op een grotere afstand van het perceel van reclamant. Voornoemde afstanden zijn maatschappelijk aanvaardbare afstanden.

Schaduwverloop

In verband met de zienswijze is door de architect van initiatiefnemer in beeld gebracht wat het verloop van de schaduw is als gevolg van het bouwen van de nieuwe woning nabij de perceelsgrens van het perceel van reclamant¹. Bij het bepalen van het schaduwverloop is uitgegaan van de

¹ Zie de bijlage bij de zienswijzennota.

verschillende standen van de zon, op verschillende tijdstippen in verschillende maanden van het jaar. De door de architect opgestelde schaduwberekening is intern stedenbouwkundig beoordeeld.

Aan de oostzijde van het perceel van reclamant zijn hoge bomen aanwezig. Door de aanwezigheid van deze bomen is al dagelijks tot circa 12:00 uur of 13:00 uur sprake van een aanzienlijke beperking van zonlichttoetreding in de tuin van en op het terras.

Uit het schaduwverloop blijkt dat in de maanden januari, februari, maart en april, sprake kan zijn van een beperking van zonlichttoetreding in de tuin en op het terras. Dit is echter een minimale beperking van zonlichttoetreding, omdat deze beperking van zonlichttoetreding mede wordt veroorzaakt door de op het perceel van reclamant aanwezige erfafscheiding en beplanting.

In de maanden mei, juni, juli en augustus is er vanaf 12:00 uur of 13:00 uur geen sprake van een beperking van zonlichttoetreding in de tuin en op het terras.

Vanaf september tot en met december is er sprake van een beperking van zonlichttoetreding in de tuin en op het terras. Deze beperking van zonlichttoetreding doet zich echter voor in de maanden dat in de regel niet van een terras gebruik wordt gemaakt. Ook geldt dat deze beperking van zonlichttoetreding mede wordt veroorzaakt door de op het perceel van reclamant aanwezige erfafscheiding en beplanting.

Gelet op het vorenstaande is geen sprake van een onaanvaardbare beperking van zonlichttoetreding in de tuin en op het terras van het perceel van reclamant als gevolg van het bouwen van een nieuwe woning nabij de perceelsgrens van het perceel van reclamant.

Reclamant heeft de suggestie gedaan om de woning verder naar voren te plaatsen. Gelet op het feit dat geen sprake is van een onaanvaardbare beperking van zonlichttoetreding op het perceel van reclamant, is deze suggestie niet onderzocht. Wel kan worden opgemerkt dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om de woning naar voren te verplaatsten in verband met overschrijding van de voorgevelrooilijn van de bebouwing en de woning op korte afstand van aanwezige bomen komt te staan.

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht: