

# Raadsbesluit



Nr. 44-2015

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Herontwikkeling Miggelenbergweg 20 Hoenderloo, als vervat in de bestanden-set met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1257-ont1, met ingang van 12 maart 2015 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 van 21 mei 2015, nr. 44-2015, met bijbehorende Nota ambtshalve wijzigingen waarin enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota ambtshalve wijzigingen) 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 grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 09-01-2015;

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;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;}

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
2. Bestemmingsplan Herontwikkeling Miggelenbergweg 20 Hoenderloo, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1257-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2015

De raad voornoemd,



, voorzitter

**J.C.G.M. Berends**  
, griffier



**drs. A. Oudbier**

# Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
28 mei 2015

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling  
Miggelenbergweg 20 Hoenderloo

Aan de gemeenteraad

## Voorstel

1. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrenge
2. Het bestemmingsplan Herontwikkeling Miggelenbergweg 20 Hoenderloo als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1257-vas1, dat betrekking heeft op de herontwikkeling van woningbouw (12 woningen), langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Het college geen bevoegdheid heeft om af te wijken van de legesverordening, maar dat in dit specifieke geval voorgesteld wordt om af te wijken van deze verordening en het in rekening gebrachte tarief te verrekenen met de werkelijk gemaakte uren omdat:
  - binnen een korte periode na vaststelling (2012) van het oude plan is het aangepaste plan ingediend;
  - het een beperkte wijziging betreft t.o.v. het oude plan;
  - er substantieel minder inzet in uren en onderzoeken is dan het feitelijke legestartief aan mogelijkheid biedt. Dit past binnen de gedachte van tariefstelling om kostendekkend te werken. In deze vorm dragen wij zorg dat de kosten gedekt worden en het teveel teruggegeven wordt.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

## Toelichting

### 1. Inleiding

#### Aanleiding

Het bestemmingsplan Herontwikkeling Miggelenbergweg 20 Hoenderloo maakt de ontwikkeling van 12 grondgebonden woningen toe. Dit is in plaats van de eerder toegestane ontwikkeling van grotendeels gestapelde woningen, die niet verkoopbaar bleken. In overleg met dorpsraad, initiatiefnemer en gemeente is een nieuw plan ontwikkeld, die aansluit bij de behoefte uit het dorp.

#### Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Herontwikkeling Miggelenbergweg 20 Hoenderloo heeft met ingang van 12 maart 2015 gedurende zes weken (t/m 22 april) 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 het bestemmingsplan Herontwikkeling Miggelenbergweg 20 Hoenderloo vast kan stellen.

## 2. Kader

In 2012 is voor het perceel Miggelenbergweg 20 in Hoenderloo een bestemmingsplan in werking getreden dat voorzorg in beëindiging van het tankstation annex garagebedrijf. In dit bestemmingsplan werd de bouw mogelijk gemaakt van 11 woningen, waaronder 8 appartementen. Dit partiële bestemmingsplan is nadien overgenomen in het integrale bestemmingsplan 'Dorp Hoenderloo' (2013).

Op de planlocatie worden thans (netto) 10 woningen gerealiseerd. Voor de planlocatie Miggelenbergweg 20 zijn er 9 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma (eerder geplande 11 woningen minus 2 te slopen bedrijfswoningen). Het verzoek betreft dan ook het netto toevoegen van 1 woning. Daarmee valt het verzoek onder de notitie 'kleinschalige woningbouwinitiatieven'. Het verzoek voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

## 3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van woningbouw (12 woningen) mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

## 4. Argumentatie

In stedenbouwkundig opzicht is er sprake van een verbetering; het appartementencomplex maakt plaats voor grondgebonden woningen die in architectuur aansluit bij de overige bebouwing in dit deel van de Krim. Eén hoofdvolume en een schuurvolume waarbij het dakvlak beeldbepalend is, is een bekend stedenbouwkundig concept. De erfinrichting met het parkeren tussen hoofd- en bijgebouw in, zorgt ervoor dat er niet op straat hoeft te worden geparkeerd. Materiaal- en kleurgebruik onderstrepen het landelijke karakter van de locatie.



## 5. Maatschappelijk draagvlak

Woningbouw op deze locatie staat in Hoenderloo niet ter discussie. Door een wijziging van het bouwprogramma naar grondgebonden vindt een betere aansluiting op de omgeving plaats dan een appartementengebouw. In die zin kan dan ook gerekend worden op draagvlak uit de buurt en de dorpsraad. Eerder heeft de eigenaar een positief verlopen informatieavond georganiseerd waarbij de nieuwe plannen zijn toegelicht. Het

woningbouwprogramma met betaalbare woningen voor starters is door het dorp zeer gewenst. De initiatiefnemer heeft laten weten dat ondertussen alle 12 woningen (in optie) verkocht zijn.

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Er is een reactie van het Ministerie van BZK ontvangen die ambtshalve doorgevoerd kan worden. In de bijgevoegde Nota ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen: regels voor parkeernormen opnemen en een betere motivatie waarom dit plan voldoet aan de geldende kaders. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota ambtshalve wijzigingen.

## **6. Risico's**

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en de wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

Eventuele financiële risico's zijn via anterieure overeenkomsten een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Aangezien er gevraagd wordt om af te wijken van de legesverordening brengt dit een risico met zich mee genaamd precedentwerking. Aangezien het hier om een specifiek geval gaat is de verwachting dat het risico beperkt is.

## **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;

De Legesverordening schrijft een vastgesteld bedrag voor dat door de initiatiefnemer dient te worden voldaan om zo het bestemmingsplantraject te kunnen doorlopen. Aan uw raad wordt voorgesteld om in dit specifieke geval het legestartief te verrekenen met de werkelijk gemaakte uren, omdat:

- binnen een korte periode na vaststelling (2012) van het vorige plan het aangepaste plan is ingediend;
- dit bestemmingsplan een beperkte aanpassing is ten opzichte van het vorige plan;
- er substantieel minder inzet is van uren en onderzoeken dan het feitelijke legestartief aan mogelijkheid biedt;

## **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**


Het bestemmingsplan maakt 12 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het

Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.}

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, 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,

  
**Drs. Mr. C.M. Sjerps**

de burgemeester,

  
**J.C.G.M. Berends**

raad d.d. 28 MEI 2015

voorstel van b. en w. zonder  
beraadslaging en zonder hoofdelijke  
stemmingen aangenomen

## Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Herontwikkeling Miggelenbergweg 20 Hoenderloo

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 12 maart 2015 gedurende zes weken (t/m 22 april) voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 0 (nul) zienswijzen ingediend. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft gereageerd en aangegeven geen zienswijze in te dienen, waarbij er in overleg ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld. De reactie is samengevat in paragraaf 2.
- c. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

### 2 Reactie ing. L. van Veldhuijsen Msc, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

#### *Datum reactie*

De reactie is ingediend via mail op 3 april 2015.

#### *Inhoud reactie*

De Directie Vastgoedbeheer Rijksvastgoedbedrijf is opgevallen dat er in artikel 8.2 van de regels staat dat "...voor een antenne-installatie met een bouwhoogte van meer dan 53 meter boven NAP...".

Het toetsingsvlak voor de radarverstoring ligt ter plaatse op 114 meter +NAP. De maaiveldhoogte ter plaatse van de Miggelenbergweg 20 bedraagt 78 meter +NAP. Dat betekent dat bouwwerken hoger dan 36 meter boven maaiveld getoetst moeten worden. De genoemde 53 meter +NAP in het bestemmingsplan is onjuist.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het obstakelbeheergebied van Vliegbasis Deelen. De afstand is echter zo groot dat de maximale hoogte op 189 meter +NAP ligt en daar biedt het bestemmingsplan zeker geen ruimte voor.

Er wordt geen zienswijze ingediend maar er wordt voorgesteld om ambtshalve wijzigingen in het plan door te voeren.

#### *Beoordeling*

Het voorstel wordt overgenomen. Het bestemmingsplan zal ambtshalve worden gewijzigd. Er wordt voor de inhoud verwezen naar paragraaf 3.

### 3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Regels:

- Artikel 4.5.3 (Parkeren) is toegevoegd, zodat de aanleg en instandhouding van het vereiste aantal parkeerplaatsen beter gehandhaafd kan worden.
- Artikel 4.6 (Afwijken van de gebruiksregels) is toegevoegd, als eventuele afwijkingsbevoegdheid om parkeren anderszins te regelen.

- Artikel 8.1 (Algemene afwijkingsregels) onder b is aangepast. De genoemde 40 meter +NAP wordt aangepast naar 114 meter +NAP.
- Artikel 8.2 (Voorwaarden voor afwijken) onder c is aangepast. De genoemde 53 meter +NAP wordt aangepast naar 114 meter +NAP.

Toelichting:

- Artikel 2.1 (Omgevingsvisie Gelderland) is aangevuld, omdat dit provinciale beleid een toetsingskader is voor deze ontwikkeling.
- Artikel 2.2 (Omgevingsverordening Gelderland) is aangevuld, omdat dit provinciale beleid een toetsingskader is voor deze ontwikkeling.
- Aan hoofdstuk 5 wordt een nieuwe paragraaf (5.1 Duurzame verstedelijking) toegevoegd. Hierin wordt de concrete situatie getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.