

Raadsbesluit

Nr. 71-2017

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 Ugchelsegrensweg en De Oude Klarenbeek, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bppp1297-vas1, met ingang van 8 september 2016 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 29 juni 2017, nr. 71-2017, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijzen 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 grootschalige basiskaart (GBK) d.d.: 14 maart 2016;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

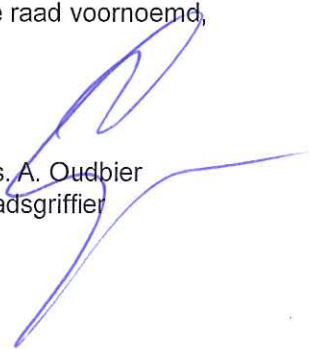
besluit:

1. aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan niet tegemoet te komen;
2. Bestemmingsplan Ugchelsegrensweg en De Oude Klarenbeek, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bpp1297-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.

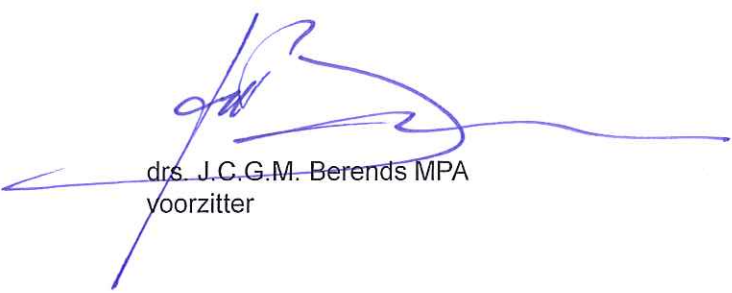
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juli 2017

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
6 juli 2017

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Ugchelsegrensweg
en De Oude Klarenbeek Ugchelen

Voorstel nr
71-2017

Datum
29-06-2017

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Ugchelsegrensweg en De Oude Klarenbeek Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp0200.bp1297- vas1, dat betrekking heeft op de herontwikkeling van een aantal bouw kavels binnen het woningbouwproject De Veldekster te Ugchelen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In 2004 is een bestemmingsplan 'Zuidwestpoort De Veldekster' in procedure genomen dat voorzag in een herontwikkeling naar woningbouw van het voormalige campingterrein De Veldekster. Inzet was te komen tot een ruim woonmilieu als overgangszone tussen de kern van Ugchelen en de bosgebieden van de Veluwe. Aan de herontwikkeling werd het thema 'wonen in of aan het landschap' gekoppeld; ruime kavels met daartussen ruimte voor groen en bos. Voor de herontwikkelingsproject werd een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen gemeente en private partijen. Nadien is het overgrote deel van De Veldekster komen te liggen in het algehele bestemmingsplan voor het dorp Ugchelen.

De Veldekster is als plangebied al geruime tijd in ontwikkeling. Zo'n 75 procent van het plangebied is uitgegeven en ontwikkeld, en de openbare ruimte is ingericht. De ambities van het wonen in het groen op ruime kavels heeft gerealiseerd in een groen opgezette woonbuurt met verschillende woningtypen en een grote verscheidenheid aan architectuur.

Afgelopen jaren is de behoefte ontstaan het plan De Veldekster op onderdelen aan te passen en het village gebied in samenhang en als geheel af te ronden. Het bestemmingsplan Ugchelsegrensweg en De Oude Klarenbeek Ugchelen heeft betrekking op het op onderdelen wijzigen van het bestemmingsplan dat geldt voor projectgebied De Veldekster te Ugchelen. Met deze wijzigingen wordt beoogd te komen tot een betere afstemming met de reeds gerealiseerde delen van De Veldekster

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Ugchelsegrensweg en De Oude Klarenbeek Ugchelen heeft met ingang van 8 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft 4 zienswijzen opgeleverd, waarvan er 3 gelijk zijn; de overige zienswijze is door de dorpsraad Ugchelen ingediend.

Centrale vraag

Dit voorstel beantwoordt de vraag of uw raad het bestemmingsplan Ugchelsegrensweg en De Oude Klarenbeek vast kan stellen.

2. Kader

Bestemmingsplannen Ugchelen en Zuidwestpoort De Veldekster

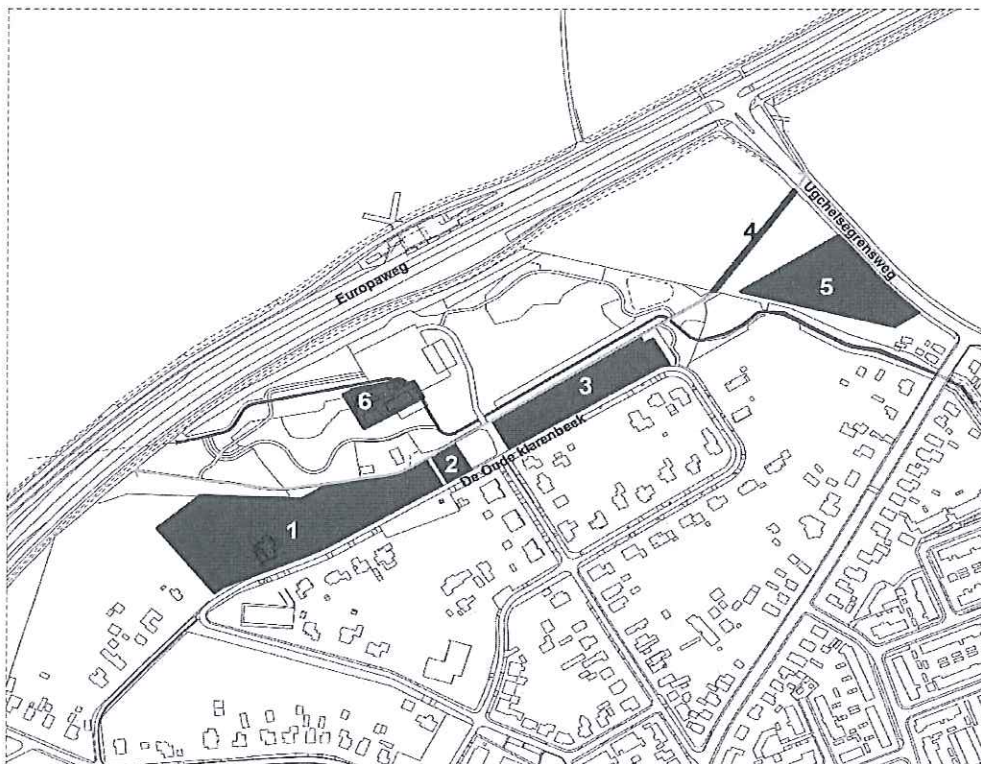
De bestemmingsplanherziening gaat uit van een herverkaveling van geldende bouwkvavels met de onderliggende configuratie als vertrekpunt. Het woningaantal neemt af met één woning.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het herzien van het bestemmingsplan wordt het mogelijk het villagebied als geheel en in samenhang af te ronden. Met de bebouwingsregeling is aansluiting gezocht met de overige reeds gerealiseerde delen van De Veldekster.

4. Argumentatie

Het bestemmingsplan wordt op een aantal onderdelen herzien:



1. nieuwe kavelopzet Boswoningen (7 kvavels waarvan 1 bebouwd is)
2. Omzetten van bestemming 'Wonen' naar 'Bos en natuurgebied'
3. nieuwe kavelopzet Boswoningen (5 kvavels)

4. Verleggen van het fiets-voetpad
5. nieuwe kavelopzet woningen aan de enk (4 kavels)
6. nieuwe kavelopzet wasserijcomplex

- **Boswoningen**

De Veldekster heeft binnen Ugchelen een unieke uitstraling en is een aantrekkelijk woonmilieu. Opvallend daarbij is wel dat de zogenaamde zone tussen het collectieve bosgebied en het overige deel van de Veldekster (de zg. boswoningen) niet verkoopt. De zeer stringente planvoorschriften, gebaseerd op het bij de start van ontwikkeling onderliggende stedenbouwkundige ontwerp, dwingen kopers in deze zone tot een meer modern ontworpen woning omgeven door een strak keurslijf. Dit in combinatie met de uitsluiting in de regels van de bouw van bijgebouwen op de kavels, maakt dat de vraag al jaren sterk achterblijft.

Het voorliggende bestemmingsplan wil met de te wijzigen verkavelingsstructuur meer afstemming zoeken met de overige delen van De Veldekster. Op deze wijze kunnen vrije kavels ontwikkeld worden die recht doen aan het reeds bestaande beeld met dezelfde randvoorwaarden. Het aantal woningen is gelijk gebleven, het uit te geven m2 kavel is iets afgenomen, terwijl de hoeveelheid openbare ruimte in enige mate toeneemt. Dit resulteert onder andere in een beter zicht op het bosgebied met het wasserijcomplex in het verlengde van De Veldekster.

- **Enkwoningen**

Ook voor de 4 woningen op de 'enk' nabij de Ugchelsegrensweg wordt een aanpassing voorzien. De aanpassing ziet vooral toe op een lichte verschuiving richting de Ugchelsegrensweg, zodat er ook achtertuinen kunnen ontstaan en er meer ruimte overblijft voor instandhouding van de aanwezige houtwal (bosschage) achterop de kavels. Verder wordt het huidige fietspad meer naar het noorden verlegd zodanig dat een logischer aansluiting wordt gevonden op de Europaweg richting de stad.

- **Wasserijcomplex**

De ontwikkeling van het wasserijcomplex is door het faillissement van de oorspronkelijke ontwikkelaar sterk vertraagd en achtergebleven ten opzichte van de rest van De Veldekster. Gevolg is een dichtgetimmerd complex wat beheer problemen geeft. Inmiddels is het wasserijcomplex weer in handen van ontwikkelmaatschappij De Veldekster en is met een nieuwe ontwikkelaar een plan ontwikkeld dat gebruik maakt van de oorspronkelijke bebouwing aangevuld met 4 woningen (in plaats van 5). De oorspronkelijke ambities met betrekking tot het herstel van de beek en de inzet op het behoud van zoveel mogelijk bestaande bebouwing komt in de nieuwe opzet terug.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht; ook de dorpsraad heeft een zienswijze. De brief van dorpsraad betreft meer een aanbeveling dan een zienswijze, gericht op voorkoming van het dichtslibben van een voorerf door ongewenste bebouwing en begeleiding van de Ugchelsegrensweg met een groene haag. De overige 3 gelijke zienswijzen zien toe op het creëren van een eigen bouwkafeel op de particuliere percelen gelegen aan de Hoog Buurloseweg.

De zienswijzen vormen geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. 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.

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;
- Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

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

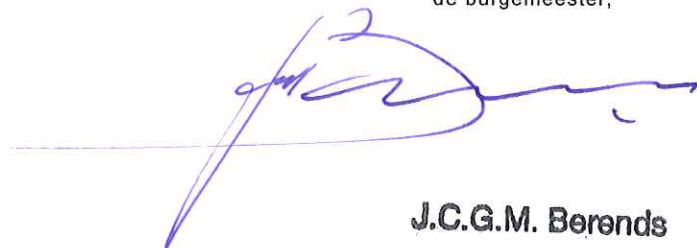
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de wijzigingen die uw raad bij de vaststelling aanbrengt. Als geen 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

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Ugchelsegrensweg en De Oude Klarenbeek Ugchelen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 8 september 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vier 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

Op 6 juli 2016 is voor bewoners van het projectgebied De Veldekster en andere belangstellenden een informatieavond gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de informatieavond besproken met de dorpsraad Ugchelen.

3 Zienswijzen

3.1 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijzen zijn ingediend op 14 oktober 2016.

Er is door drie bewoners van de Hoog Buurloseweg een gelijkluidende zienswijze ingediend. In de aanhef van de brief stelt men dat er geen bezwaren zijn tegen dit bestemmingsplan. De herontwikkeling in de nabijheid van de eigen woonpercelen ziet men als aanleiding om te verzoeken om ook het bouwen van woningen in de achtertuinen van op de particuliere kavels aan de Hoog Buurloseweg mogelijk te maken.

Inhoud van de zienswijze

Men heeft kennis genomen van de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan die moeten bijdragen aan volledige realisatie van het plan De Veldekster. Met deze wijzigingen wordt ingestemd. De zienswijze gaat over iets anders, namelijk het verzoek om op het eigen perceel een woning toe te voegen. Argumentatie:

Er wordt met veel plezier aan de Hoog Buurloseweg gewoond. De percelen hebben diepe tuinen die aan de achterkant grenzen aan de Veldekster (Wouter Berendsweg) die zich lenen voor afsplitsing en het bouwen van een woning. Het feit dat na ca 14 jaar het bestemmingsplan gewijzigd gaat worden, de wijze waarop Veldekster nu gerealiseerd is en de omstandigheid dat in het voormalige hondenbosje (hoek Wouter Berends/Schoolbeek) ook een woning is gerealiseerd, heeft bij de bewoners van een aantal percelen aan de Hoog Buurloseweg het denken over de toekomst gevormd. Graag wil men in het bestemmingsplan opgenomen

hebben dat het perceel kan worden gesplitst (nu 1000m²) en op de achterzijde een seniorenwoning voor henzelf gerealiseerd kan worden zodat, passend bij het overheidsbeleid, lang in de wijk kan worden gewoond. Door de aanleg van de Veldekster en de openbare weg is die mogelijkheid nu een reële optie. De tuinen – zoals blijkt uit bestemmingsplan – hebben een woonbestemming (erf). Met deze zienswijze wil men niet de wijziging van het bestemmingsplan doorkruizen of vertragen, maar wel het moment aangrijpen om het verzoek mee te nemen.

In het verleden zijn eerder dergelijke verzoeken zijn geweest; reclamanten zijn van mening dat in het actuele beleid van onze gemeente het verdichten van de bebouwing, het kunnen blijven wonen in de omgeving ongeacht leeftijd belangrijke aspecten zijn. Met deze zienswijze wil men bereiken dat dit verzoek wordt meegenomen in het bestemmingsplan. De bereidheid wordt uitgesproken om de plannen qua bouwstijl af te stemmen op de visie van de veldekster.

Beoordeling

Wij nemen kennis van uw instemming met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging om in de lijn van de rest van De Veldekster het project af te ronden. Omtrent uw verzoek om in deze bestemmingsplan ook de bestemming van het achter terrein van uw perceel (percelen) mee te nemen, is het volgende overwogen:

Dit bestemmingsplan ziet toe op afronding van het project Veldekster en voegt geen nieuwe ontwikkelingen dan wel woningen toe. Voor de Boswoningen betekent deze wijziging een gewijzigde situering van het bouwvlak op de kavel; voor de Enkwoningen geldt hetzelfde en wordt er bouwvolume toegevoegd aan wat mogelijk is. Voor het wasserijcomplex wordt één woning minder voorzien en is er sprake van een kleine aanpassing in de situering.

Uw vraag is – zoals u zelf aangeeft – eerder op diverse momenten aan de orde gekomen.

De gemeenteraad hechtte in het kader van de het bestemmingsplan Ugchelen (2009) waarde aan het open houden van ruimtes aan de randen van De Veldekster, passend binnen de gedachte van het wonen in en aan het landschap. Naast het zoeken van open ruimte in randen en in het plan zelf is binnen het plan De Veldekster ook gezocht naar handhaving, versterking en aanleggen van nieuw groen. Door binnen het plangebied ruimtes te reserveren voor open maar ook gesloten groen ontstaat een gevarieerd beeld. Het groen op de privé-kavels moet hieraan bijdragen. De diepe achtertuinten van de woningen gelegen aan de randen van de plangrenzen en de aanwezige beplanting dragen bij aan de totale groenbeleving en het gevoel van ruimte. Het toestaan van woningbouw in de achtertuinten staat op gespannen voet met de gedachte van openheid en het karakter van wonen in en aan het landschap.

Wij zien in de zienswijzen geen reden om thans tot een ander oordeel te komen en af te wijken van het onderliggende stedenbouwkundig concept, dat aan de basis stond/staat van de woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 12 oktober 2016.

Inhoud van de zienswijze

De bedenkingen richten zich op het deel van het plan dat de Enkwoningen betreft. In het vooroverleg over het ontwerpbestemmingsplan (en nu dan in de zienswijze) heeft de dorpsraad gedeuid op de te verwachten negatieve effecten; 'hoe wordt voorkomen dat bijgebouwen, muren

en/of schuttingen direct gaan grenzen aan de Ugchelsegrensweg. Dit klempt des te meer daar er geen strikte scheiding meer bestaat tussen de aanduiding 'tuin' en 'erf'. De Ugchelsegrensweg karakteriseert zich richting dorp, door voortuinen met voorkanten van woningen. (Oude) bomen dragen incidenteel bij aan het beeld van een groene invalsweg.

Mocht de bestemming 'tuin' niet meer aan geldend zijn, dan pleit de dorpsraad voor de aanleg van een groenstrook. De dorpsraad verwacht dat het plaatsen van de garage maar ook andere bijgebouwen zal plaatsvinden in de zone tussen de woning en de weg. Dat betekent in de praktijk: erfafscheidingen en gebouwde voorzieningen direct langs de Ugchelsegrensweg, waardoor het gevaar bestaat van een 'achterkantsituatie'.

Beoordeling

De dorpsraad vreest dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt delen van het perceel gelegen voor voorgevels van de woningen aan de Ugchelsegrensweg te bebouwen met vergunningsvrije bouwwerken. De dorpsraad vreest bovendien voor een aantasting van het beeld door het ontstaan van vergunningsvrije bijgebouwen en overkappingen.

Deze vrees is niet gegrond.

Het bestemmingsplan bepaalt dat bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen alleen gesitueerd mogen worden in het achtererfgebied. Het achtererfgebied is gedefinieerd als het: "erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen."

Het achtererf gebied is gelijk aan wat we normaal voorheen als 'erf' zouden aanduiden.

Ingevolge het Besluit omgevingswet (artikel 2, lid 3) is bebouwing van bijgebouwen, overkappingen en aan- en uitbouwen zonder vergunning alleen mogelijk in het achtererfgebied. In het voorerfgebied is het wel mogelijk in beperkte zin bouwwerken zonder vergunning te bouwen; het betreft hier dan tuinmeubilair, speeltoestellen (beiden max hoogte 2.5 m), erfafscheidingen (1 m) en vlaggenmasten (6 m).

De zienswijze is wel reden geweest om de overgang tussen openbaar gebied en voorerf nog eens nader te beschouwen. Het gevoel van noodzaak om juist de entree van Ugchelen in beeld goed te begeleiden, wordt gedeeld. Bij de uitvoering - wordt daarom voorzien in het planten van een lage haag, te situeren op de grens tussen voortuin en Ugchelsegrensweg die visueel voor een groene begeleiding en afscherming zorgt. Deze bepaling wordt contractueel in de verkoopovereenkomst vastgelegd, zoals ook elders binnen De Veldekster plaatsvindt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen. Privaatrechtelijk wordt de aanleg van een groene afscheiding als voorwaarde verzekerd.