

Raadsbesluit

Nr. 102-2018

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 Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1334-ont1, met ingang van 15-03-2018 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 4 oktober 2018, nr. 102-2018, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren' gewijzigd vast te stellen;

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. 26-02-2018;

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. aan twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1334-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 oktober 2018

De raad voornoemd,

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
11 oktober 2018

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan
Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren

Voorstel nr
102-2018

Datum
04-10-2018

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om gedeeltelijk tegemoet te komen aan twee zienswijzen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1334-vas1, dat betrekking heeft op realisering van in totaal 21 woningen op het perceel Tullekensmolenweg 92 in Lieren, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Er is een plan ontwikkeld voor realisering van 21 woningen op het perceel Tullekensmolenweg 92.

Er worden 16 grondgebonden woningen in het gebied tussen de Tullekensmolenweg en de Zwarte Bergweg gerealiseerd. Daarnaast worden 5 woningen in het gebouw van de Coöperatie gerealiseerd.

In het geldende bestemmingsplan Beekbergen en Lieren is voor o.a. het terrein van De Coöperatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in het bouwen van 35 woningen.

De voornoemde wijzigingsbevoegdheid kan voor het woningbouwplan niet worden toegepast. Er wordt niet voldaan aan het in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen criterium 'externe veiligheid' (vuurwerkopslag op het perceel Tullekensmolenweg 92).

Het woningbouwplan voor het terrein van De Coöperatie ligt volledig binnen het gebied van de hiervoor bedoelde wijzigingsbevoegdheid. Door het nieuwe bestemmingsplan verschuiven de grenzen van het gebied van de wijzigingsbevoegdheid. Het gebied van de wijzigingsbevoegdheid wordt kleiner, maar de mogelijkheid om 35 woningen te realiseren blijft bestaan. Gelet op de discussie over woningcontingenten is het niet gewenst dat de wijzigingsbevoegdheid voor 35 woningen wordt gehandhaafd.

In het woningbouwprogramma¹ zijn voor de Coöperatie maximaal 24 woningen geprogrammeerd. Het woningbouwplan voorziet in realisering van in totaal 21 woningen. Op basis van de woningbouwprogrammering resteren nog slechts 3 woningen voor De Coöperatie. Als gevolg hiervan is de wijzigingsbevoegdheid niet (meer) in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren heeft met ingang van 15 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 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 Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren vast kan stellen.

2. Kader

Op 22 november 2012 heeft uw raad het Woningbouwprogramma voor de komende jaren vastgesteld. De ontwikkeling op het terrein van 'De Coöperatie' is daarin opgenomen. In principe zijn 24 woningen geprogrammeerd. Uiteindelijk worden 21 woningen gerealiseerd.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt realisering van 21 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

Op de locatie Tullekensmolenweg 92 was een bedrijf gevestigd. Sinds enige tijd is de locatie niet meer in gebruik en is er sprake van een 'lege plek' in de dorpskern van Lieren. Op basis van het bestemmingsplan kan aan de 'lege plek' in de dorpskern een nieuwe functie en invulling worden gegeven.

Door een functiewijziging van de locatie wordt gewaarborgd dat het karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle gebouw van 'De Coöperatie' wordt behouden.

Het plan voorziet in gedifferentieerde woningbouw: sociaal, middel-duur en duur. Door realisering van sociale koopwoningen ontstaat voor jongeren de mogelijkheid om te blijven wonen in Lieren of zich hier (weer) te vestigen.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen hebben betrekking op: aantasting van de privacy, aantasting van de karakteristiek van Lieren, aantasting van de cultuurhistorische waarde van het gebouw van de Coöperatie, de hoogte van de silo achter het gebouw van de Coöperatie, afname van de verkeersveiligheid als gevolg van het verkeer dat door het plangebied wordt gegenereerd, strijdigheid met gemeentelijk beleid (Kookboeken), de aanwezigheid van de vuurwerkopslag op het perceel Tullekensmolenweg 94 en het ontbreken van de veiligheidsafstanden op de verbeelding van het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied.

Wij stellen u voor aan 2 zienswijzen tegemoet te komen door het op de verbeelding opnemen van de juiste hoogte van de silo achter het gebouw van de Coöperatie en het op de verbeelding opnemen van veiligheidsafstanden van het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. De kans is groot dat tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep bij de Raad van State wordt ingesteld. De zienswijzen zijn zorgvuldig en uitgebreid

¹ Raadsbesluit 22 november 2012, (114-2012).

beantwoord. De mogelijkheid is aanwezig dat op basis hiervan van indiening van een eventueel beroep wordt afgezien.

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 per brief op de hoogte gebracht van behandeling van de zienswijzen en het bestemmingsplan in de PMA en de gemeenteraad. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan maakt het bouwen van in totaal 21 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 beroepsschrift 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.

Daarnaast wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten. 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
de secretaris,

ir. Y.A.M. van der Meulen MPA

de burgemeester,

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

Nota zienswijzen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren

1. Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 15 maart 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn zes 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.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 15 maart 2018 tot en met 25 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant, een huis-aan-huis blad en op de website van de gemeente.

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

De indieners van de zienswijzen zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan (inclusief zienswijzen) in de PMA en de gemeenteraad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 11 april 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. De vuurwerkcirkel moet 48 meter zijn in plaats van de gehanteerde 33 meter.
- b. Wat houdt het wegbestemmen van 35 woningen in en wat zijn de consequenties hiervan?
- c. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats aan beide zijdes van het Coöperatiegebouw. Dit is ongewenst in verband met een 'recht van overpad'.
- d. De vuurwerkcirkel van de vuurwerkopslag ligt over het plein. Dit plein kan door kinderen gebruikt worden om te spelen. Daarnaast wordt het plein gebruikt voor het parkeren van voertuigen.
- e. Vanwege het historische karakter van het Coöperatiegebouw en het daarom heen liggende plein, is het niet wenselijk dat daarop woningbouw wordt gerealiseerd.

Beoordeling

- a. Door reclamant wordt aangegeven dat de veiligheidsafstand van de vuurwerkopslag op het perceel Tullekensmolenweg 94, 48 meter moet bedragen in plaats van 33 meter. Bij het bepalen van de veiligheidsafstand voor de vuurwerkopslag is uit gegaan van het Vuurwerkbesluit en de situatie die is beschreven in (de considerans van) de 16 juli 2007, kenmerk: MPM 10366, verleende vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor de vuurwerkopslag. Deze vergunning heeft (nog steeds) rechtskracht. In bijlage 3 bij het Vuurwerkbesluit zijn de veiligheidsafstanden voor een vuurwerkopslag wettelijk vastgelegd. Op het perceel Tullekensmolenweg 94 is een tweetal bufferbewaarplaatsen voor het bewaren van consumentenvuurwerk aanwezig. De veiligheidsafstanden in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit zijn gebaseerd op de toegestane hoeveelheid consumentenvuurwerk per bufferbewaarplaats. Op basis van de geldende (omgevings)vergunning mag per bufferbewaarplaats maximaal 2.000 kg consumentenvuurwerk worden opgeslagen. Op basis van bijlage 3 bij het Vuurwerkbesluit dient per bufferbewaarplaats een afstand te worden gehouden van 33 meter voorwaarts, 25 meter zijwaarts en 6 meter achterwaarts. Conclusie is dat de op de verbeelding bij het bestemmingsplan opgenomen afstanden in overeenstemming zijn met Bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit.

toegestane hoeveelheid per bufferbewaarplaats	veiligheidsafstand		
	voorwaarts	zijwaarts	achterwaarts
vanaf 0 kg tot en met 500 kg	20 meter	20 meter	4 meter
vanaf 500 kg tot en met 1 000 kg	25 meter	20 meter	5 meter
vanaf 1 000 kg tot en met 2 000 kg	33 meter	25 meter	6 meter
vanaf 2 000 kg tot en met 3 500 kg	42 meter	31 meter	8 meter
vanaf 3 500 kg tot en met 5 000 kg	48 meter	36 meter	9 meter

Bron: Bijlage 3, Vuurwerkbesluit

- b. In het bestemmingsplan 'Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren' is de wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van maximaal 35 woningen wegbestemd. Dat wil zeggen dat de betreffende wijzigingsbevoegdheid niet (meer) in het bestemmingsplan 'Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren' is opgenomen en dat de 35 woningen, die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen, niet (meer) kunnen worden gerealiseerd (naast de 21 woningen die het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt). Het bestemmingsplan Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren maakt uitsluitend het bouwen van 21 woningen mogelijk.
- c. Reclamant stelt dat de ontsluiting van het plangebied plaats vindt aan de twee zijdes van het gebouw van de 'Coöperatie', maar dat dit niet mogelijk is vanwege een 'recht van overpad'. Uit de ons ten dienste staande kadastrale informatie blijkt dat het betreffende gedeelte van het plangebied, inclusief ontsluiting, eigendom is van initiatiefnemer. Aan beide zijden van het gebouw van de 'Coöperatie' hebben de betreffende gronden de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied, artikel 7 van de regels. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor verblijfsgebied, waaronder (ontsluitings)wegen. Hierdoor is het mogelijk om aan weerszijden van het Coöperatiegebouw het plangebied te ontsluiten. Voor zover sprake is van een (notarieel vastgelegd) recht van overpad, zal dit recht van overpad niet door de wijze van ontsluiting van het plangebied worden aangetast. Met een recht van overpad wordt immers niet het exclusieve recht tot gebruik van de betreffende ontsluiting gegarandeerd.
- d. De zone van de vuurwerkopslag ligt aan de zuidoostzijde van het plangebied gedeeltelijk over de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Het is niet uitgesloten dat kinderen binnen dit gedeelte van de zone spelen en binnen deze zone auto's worden geparkeerd. In het Vuurwerkbesluit is aangegeven welke afstanden in acht moeten worden genomen ten

opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Achterliggende gedachte is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het vuurwerkbesluit is van toepassing op (beperk) kwetsbare objecten (gebouwen of terreinen) waar (grote) aantallen personen gedurende (een groot deel van) de dag of meerdere aaneengesloten dagen aanwezig zijn. Het terrein waarop mogelijk door kinderen wordt gespeeld en waarop auto's worden geparkeerd wordt niet aangemerkt als (beperkt) kwetsbaar object in de zin van het Vuurwerkbesluit. Dit vanwege het vaak kortstondige verblijf van personen in, het door reclamant bedoelde gedeelte van, de zone van de vuurwerkopslag.

- e. Er is momenteel sprake van een grotendeels onbebouwde (en buiten gebruik zijnde), bedrijfslocatie. Het onbebouwde deel bestaat uit gras en een verharding. Hierdoor is sprake van een deels 'open plek' binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Het op de locatie aanwezige gebouw van 'De Coöperatie' heeft een architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Deze waarden zijn bepalend voor het dorps- en landelijke karakter van Lieren.

Om voornoemde redenen wordt het gebouw van 'De Coöperatie' in de voorgenomen ontwikkeling geïntegreerd. Hiermee wordt het behoud van het gebouw "De Coöperatie" voor Lieren gewaarborgd.

Het gebouw van 'De Coöperatie' staat op de nominatie om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Daarnaast bestaat het voornemen om het gebouw van 'De Coöperatie' aan te wijzen als gemeentelijk monument.

In het sinds 5 juli 2012 geldende bestemmingsplan 'Beekbergen en Lieren' is in artikel 35 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen voor het realiseren van maximaal 35 woningen. De locatie van 'De Coöperatie' ligt binnen de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid. Sinds 2012 bestond de mogelijkheid om op o.a. de locatie van 'De Coöperatie' 35 woningen te realiseren. Het onderhavige bestemmingsplan 'Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren' voorziet in het bouwen van 21 woningen, 16 grondgebonden woningen en 5 woningen in het bestaande gebouw van 'De Coöperatie'. Dit lagere aantal van 21 woningen past bij het karakter en de schaal van het dorp Lieren.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 18 april 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Door woningbouw gaat het karakteristieke karakter van complex van de coöperatie met het Coöperatiegebouw verloren.
- b. Er is sprake van een verlies van privacy en uitzicht doordat de nieuwbouw dicht bij de grens van het perceel van reclamant wordt gerealiseerd.
- c. Een deel van het openbaar gebied ligt binnen de vuurwerkcirkel van de vuurwerkopslag. Vanuit een oogpunt van veiligheid is dat ongewenst.
- d. Betwijfeld wordt of dieren, waarop de Wet natuurbescherming van toepassing is, voldoende worden beschermd. Onduidelijk is of compenserende of mitigerende maatregelen kunnen worden getroffen.
- e. Er zal sprake zijn van een verkeerstoename. Niet duidelijk is wat het effect hiervan op de wegenstructuur en de verkeersveiligheid is.
- f. Voor het Coöperatiegebouw is een bestemmingswijziging opgenomen. Niet duidelijk is waar de parkeerplaatsen voor de 5 woningen worden gerealiseerd.
- g. De onderbouwing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is summier gemotiveerd.
- h. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in verband met de vastgestelde beleidsnotitie 'realisatieduur woningbouw private partijen'. Reclamant acht deze notitie strijdig met het

kostenverhaal in de Wet ruimtelijke ordening, omdat de mogelijkheid tot het bouwen van woningen kan worden 'opgeheven' terwijl een gedeelte van de woning is gerealiseerd of woningen in aanbouw zijn.

Beoordeling

- a. Zie de beantwoording onder 3.1, onder beoordeling, onder e., van deze zienswijzennota.
- b. In het thans geldende bestemmingsplan 'Beekbergen en Lieren' is in de bestemming 'Wonen', artikel 22, bepaald dat vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen op een afstand van tenminste 2,50 meter van de perceelgrens moeten worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren' is in artikel 8.2.2 bepaald, dat de afstand van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen, tot de zijdelingse perceelgrens, ten minste 2,50 meter moet bedragen. In het bestemmingsplan 'Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren' is geen sprake van een 'nieuwe' afstandsnorm, maar van een reeds bestaande afstandsnorm.

De afstand tussen de perceelsgrens en de grens van het dichtstbijzijnde bouwvlak, bedraagt circa 2 meter. Dit laat onverlet dat de afstand tussen de te bouwen woningen en de perceelsgrens van het perceel van reclamant minimaal 2,50 meter moet bedragen.

De afstand tussen de woning van reclamant en de nieuw te bouwen woningen langs de Tullekensmolenweg, aan de zijde van het perceel van reclamant, zal circa 10 meter bedragen. Gelet op de bebouwingsstructuur in Lieren is sprake van afstanden die overeenkomen met de afstanden binnen de huidige lintbebouwing van de Tullekensmolenweg.

Voor wat betreft het aspect privacy zijn de regels van het burendrecht in het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd om binnen een afstand van 2 meter van de grenslijn van een erf doorzichtige vensters of andere muuropeningen te hebben.

Verder is in het geldende bestemmingsplan 'Beekbergen en Lieren' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van maximaal 35 woningen opgenomen. Het gebied van de wijzigingsbevoegdheid grenst aan de perceelsgrens van het perceel van reclamant. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Ook in dat geval zou voor een vrijstaande woning of een twee-aaneen gebouwde woning een afstand van 2,50 meter ten opzichte van de perceelgrens moeten worden aangehouden.

Gelet op het vorenstaande is sprake van maatschappelijk aanvaardbare afstanden waardoor geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy en uitzicht.
- c. Zie 3.1, onder beoordeling, onder d. van deze zienswijzennota.
- d. In de toelichting op een bestemmingsplan dient te worden beschreven of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verleend of dat er zicht is op verlening van een ontheffing. In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven of een ontheffing is verleend of dat er zicht is op verlening van een ontheffing. Door Staring Advies is een Quicksan natuurtoets, gedateerd april 2014, rapportnummer: 1375, projectnummer: 2262 en een aanvullend natuuronderzoek, gedateerd 31-08-2017, rapportnummer 1783, projectnummer 2827, uitgevoerd. De conclusies uit dit aanvullende natuuronderzoek zijn wel beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieronder worden de resultaten van het aanvullende natuuronderzoek beschreven. In het plangebied is geen nestlocaties van de gierzwaluw aangetroffen. Hierdoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen is voor deze soort niet noodzakelijk. In het plangebied is één nestlocatie van de huismus aanwezig. Ter voorkoming van verstoring dienen de sloopwerkzaamheden plaats te vinden voor het broedseizoen (april tot en met augustus). Hierdoor is het aanvragen van een ontheffing of het treffen van compenserende maatregelen voor de huismus niet nodig. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenmarter zijn jaarrond beschermd. In het plangebied is geen vaste rust- en verblijfplaats van de steenmarter aanwezig. Hierdoor is het aanvragen van een ontheffing en het treffen van mitigerende en/of compenserende maatregelen niet nodig. Voor wat betreft de gewone dwergvleermuis verdwijnen er geen vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegrouters en/of essentiële foerageergebieden. Met de aanwezigheid van de vleermuis dient rekening te worden gehouden door het treffen van voorzorgsmaatregelen ter voorkoming van verstoring. Die voorzorgsmaatregelen dienen te bestaan uit: het uitvoeren van werkzaamheden buiten de zomerperiode (maart t/m augustus), het 's nachts niet verlichten met bouwlampen in de periode maart t/m oktober en invliegopeningen mogen niet

afgeschermd worden door bijvoorbeeld netten, bouwzeil of steigers. Wanneer bij renovatie van het silogebouw openingen worden dichtgemaakt dan raakt dit gebouw ontoegankelijk voor de gewone dwergvleermuis. In dat geval is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming vereist en dienen mitigerende en compenserende maatregelen te worden getroffen. Voor wat betreft de gewone grootoorvleermuis verdwijnen er geen vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes en/of essentiële foerageergebieden. Wel is een verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis in een van de loodsen aanwezig. Met de aanwezigheid hiervan moet rekening worden gehouden door het treffen van voorzorgsmaatregelen. Er hoeven geen mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Voor wat betreft overige soorten vleermuizen (laatvlieger en rosse vleermuis) verdwijnen er geen vaste rust- en verblijfplaatsen, vliegroutes en/of essentiële foerageergebieden. Er hoeven geen mitigerende en/of compenserende maatregelen te worden getroffen. Evenmin is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Conclusie van het vorenstaande is dat wanneer voorzorgsmaatregelen worden, een ontheffing niet hoeft te worden aangevraagd en er ook geen mitigerende en/of compenserende maatregelen hoeven te worden genomen.

- e. Door reclamant wordt geconcludeerd dat de verkeersoverlast zal toenemen en de verkeersveiligheid in het geding zal zijn.
 Ter hoogte van het plangebied bedraagt de huidige verkeersintensiteit ca. 1100 voertuigen per etmaal. Dat is voor een erftoegangsweg een 'normale' waarde waarbij de verkeersveiligheid zeker niet in het geding is.
 De voormalige activiteiten in het plangebied genereerden ook verkeersbewegingen, deze verkeersbewegingen komen met de nieuwe ontwikkeling te vervallen.
 De nieuwe woningen genereren nieuwe verkeersbewegingen. De samenstelling van dit verkeer verandert ten opzichte van het verkeer dat voorheen van/naar het plangebied reed. In de nieuwe situatie rijdt er geen (of slechts zeer sporadisch) vrachtverkeer naar de nieuwe woningen. In de oude situatie was sprake van vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading.
 In de oude situatie bevonden zich 16 parkeerplaatsen op het terrein van 'De Coöperatie'. Elke parkeerplaats wordt 2 keer gebruikt. Dit levert 64 verkeersbewegingen op (van en naar de locatie).
 In de nieuwe situatie genereren 15 woningen gemiddeld 90 verkeersbewegingen per dag (6 ritten per woning per dag). Daarnaast genereert de bedrijfs-/kantoorruimte nog ca. 40 verkeersbewegingen. In totaal 130 verkeersbewegingen per dag.
 Als gevolg van het plan wordt er een toename verwacht van 64 (oude situatie) naar circa. 130 verkeersbewegingen per dag (nieuwe situatie). Deze bewegingen verspreiden zich in beide richtingen (richting spoorlijn en richting Lierderstraat), wat aan beide zijden van de locatie een toename betekent van ca. 65 verkeersbewegingen. Omgerekend naar het spitsuur betekent dat een toename van 7 extra verkeersbewegingen in het drukste uur.
 Deze toename is zeker niet ontoelaatbaar te noemen en zal ook niet leiden tot een toename van verkeersonveilige situaties op de Tullekensmolenweg.
 Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer door de nieuwe ontwikkeling zal afnemen waardoor de verkeersveiligheid zal toenemen en de verkeersoverlast zal afnemen.
- f. Voor de woningen in het gebouw van de Coöperatie zullen inderdaad parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Dit is ook een voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid. In het gebied van de wijzigingsbevoegdheid is voldoende ruimte om het hiervoor vereiste aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.
- g. Gesteld wordt, dat de ladder duurzame verstedelijking summier en onvolledig is onderbouwd en als gevolg daarvan niet voldoet aan de vereisten van artikel 3.1.6., van het Besluit ruimtelijke ordening. Echter de inhoud hiervan wordt niet weersproken.
 In artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling en is de behoefte aan woningbouw in Lieren voldoende gemotiveerd. Tevens is in de voornoemde paragraaf vastgesteld dat de stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening.

- h. In artikel 15.2 van de betreffende wijzigingsbevoegdheid is bepaald, dat van de bevoegdheid om ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' de bouwvlakken te verwijderen alleen gebruik kan worden gemaakt wanneer **geen** woningen zijn opgericht en/of het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken. De situatie die reclamant in de zienswijze beschrijft zal zich, gelet op de redactie van de voorschriften van de wijzigingsbevoegdheid, niet voordoen. Hierdoor is geen sprake van enige strijdigheid met het verhaal van kosten zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 april 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Er is sprake van een onacceptabele toename van verkeersbewegingen vanwege het sluipverkeer en realisering van woningbouw en tot meer geluidsoverlast door verkeer.
- b. Er is sprake van een onacceptabele overlast door realisering van een woning tegenover de woning van reclamant
- c. Er is geen sprake van een tekort aan woningen in Lieren.
- d. het bestemmingsplan bevat de nodige onzekerheden. Wanneer wordt het woningencomplex gerealiseerd en wat zal er met de silo gebeuren.
- e. Er is een tegenstrijdigheid tussen de toelichting en de regels voor wat betreft de bestemming 'Gemengd'.

Beoordeling

- a. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen wordt verwezen naar 3.2., onder beoordeling, onder e., van deze zienswijzennota.
Bij de beoordeling van de akoestische situatie dient te worden uitgegaan van de juridische status van de weg en niet van de feitelijke situatie. Op grond van de Wet geluidhinder zijn wegen gezoneerd, met uitzondering van wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.
Binnen een zone langs een gezoneerde weg mag de geluidbelasting op de gevel van de woning maximaal 48 dB bedragen.
Voor de Tullekensmolenweg, ter hoogte van het plangebied, geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Hierdoor is geen sprake van een gezoneerde weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Doordat geen sprake is van een gezoneerde weg geldt niet de verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek (artikel 77, lid 1, van de Wet geluidhinder).
Om te kunnen beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is op 14 september 2016 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op uitsluitend de gevels van de woningen langs de Tullekensmolenweg meer dan 48 dB bedraagt, namelijk 54 dB. Dit is 6 dB meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar aanzienlijk lager dan de grens voor een hogere waarde die tot maximaal 63 dB kan worden verleend¹. Vanwege de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is sprake van een aanvaardbare geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen aan de Tullekensmolenweg.
Verlening van een hogere waarde voor de woningen aan de Tullekensmolenweg is niet mogelijk, omdat sprake is van een niet-gezoneerde weg.
Bij de nieuwe woningen langs de Tullekensmolenweg worden gevelmaatregelen genomen om in de woningen een binnenniveau van ten hoogste 33 dB te waarborgen. Dit is een voorschrift

¹ Ter verduidelijking: 6 dB bedraagt nog minder dan het geluid bij normale ademhaling (10 dB) of van een vallend blad (10 dB)

in het Bouwbesluit.

- b. Gesteld wordt dat het vrije uitzicht wordt ontnomen. Opgemerkt wordt dat het recht op uitzicht niet wettelijk is vastgelegd. Evenmin bestaat een ongeschreven rechtsregel op basis waarvan een beroep op een recht op uitzicht kan worden gedaan.

In het sinds 5 juli 2012 geldende bestemmingsplan 'Beekbergen en Lieren' is in artikel 35 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen voor het realiseren van maximaal 35 woningen. De locatie van 'De Coöperatie' ligt binnen het begrensde gebied van de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor bestond in ieder geval sinds 2012, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, de mogelijkheid om op o.a. de locatie van 'De Coöperatie' 35 en ter hoogte van de woning van reclamant woningen te realiseren.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Tullekensmolenweg 92 en omgeving Lieren' voorziet in het bouwen van 21 woningen, 16 grondgebonden woningen en 5 woningen in het bestaande gebouw van 'De Coöperatie'. Dit lagere aantal van 21 woningen past bij het karakter en de schaal van het dorp Lieren. Het standpunt dat tussen de bestaande woningen veel ruimte aanwezig is wordt niet gedeeld. Ter hoogte van het plangebied is sprake van smalle percelen, waardoor woningen dicht op elkaar staan. Bij ontwikkeling van het plan is aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur.

- c. Zie de reactie onder 3.2, onder beoordeling, onder g. van deze zienswijzennota.
- d. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en realisering van de woningen in het gebouw van 'De Coöperatie', is alleen mogelijk wanneer de opslag van consumentenvuurwerk op het perceel Tullekensmolenweg 94 definitief wordt beëindigd of de hoeveelheid consumentenvuurwerk die mag worden opgeslagen, niet meer dan 10.000 kg bedraagt. In het laatste geval bedraagt dan de vrijwaringszone ten hoogste 8 meter. De silo wordt in het plan geïntegreerd. De beoogde 5 woningen worden op de begane grond van het gebouw van 'De Coöperatie' en de silo gerealiseerd. De hoogte van de silo bedraagt 23 meter. Deze hoogte wordt op de verbeelding opgenomen. Het groene veldje aan de achterzijde blijft gehandhaafd en blijft de bestemming 'Groen' behouden. De wijzigingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan o.a. op de bestemming 'Groen' was opgenomen, is niet meer in het bestemmingsplan opgenomen.
- e. In het bestemmingsplan zijn de bestaande bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Beekbergen en Lieren' overgenomen. Er is aangesloten bij de systematiek uit voornoemd bestemmingsplan. Voor de bestemming 'Gemengd' is de aanduiding horeca niet opgenomen. Dit impliceert dat op de bestemming 'Gemengd', geen horeca is toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag consumentenvuurwerk' is opgenomen op de bestemming 'Gemengd'. De voornoemde aanduiding kan ook als zelfstandige functie worden toegekend. Hiervoor is niet vereist, dat ook de aanduiding 'Bedrijf' op de verbeelding is opgenomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen, met uitzondering van de zienswijze voor wat betreft de hoogte van de silo. De bouwhoogte van de silo van 23 meter wordt op de verbeelding opgenomen.

3.4 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 april 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de dorpsvisie in het Apeldoorns 'Dorpen Kookboek'.
- b. Er is sprake van een aantasting van de unieke cultuurhistorische waarde van het Coöperatiegebouw.
- c. Er is veel sluipverkeer in Lieren. De bouwplannen leiden tot een flinke toename van voetgangers, kinderen en fietsers. Dit kan gevaarlijke situaties opleveren.

Beoordeling

- a. Reclamant merkt op dat het plan afwijkt van drie ruimtelijke ingrediënten uit het Klein Apeldoorns DorpenKookboek.

Het eerste ingrediënt betreft het maken van *“Lintjes, geen wijkjes”*. Het plan haakt op een goede manier aan op de structuur van Lieren. Aan de Tullekensmolenweg komen woningen die een aanvulling zijn in de bestaande lintstructuur langs de weg. Reclamant heeft voor een klein deel gelijk: de kavels aan het lint zijn wat klein in vergelijking met veel andere percelen aan de linten van Lieren. Dit hangt samen met de ontwikkelingsgeschiedenis; een deel van de bestaande percelen zijn (doorontwikkelde) voormalig agrarische erven en die zijn altijd van ruimere opzet geweest. Ook speelt het een rol dat we nu in andere economische tijden leven waardoor kavels kleiner zijn omdat ze anders niet betaalbaar zijn.

Achter het lint van de Tullekensmolenweg, in tweede lijn, komen een aantal rijwoningen. Dit is te vergelijken met de situatie zoals het Lierdererf waar ook rijwoningen in de tweede lijn staan. Dit sluit daarom wel aan bij de structuur van Lieren.

Het tweede ingrediënt betreft *“laat kavels en landjes langs het lint open, zodat het landschap overal ervaarbaar blijft”*. De genoemde plek ligt in de kern van Lieren en vanaf de Tullekensmolenweg is er weliswaar zicht geweest op de groene ruimte aan de Pastoorstraat, maar van een duidelijk doorzicht naar het achterliggende landschap is maar zeer beperkt sprake geweest. Bovendien is van enige agrarische activiteit in het recente verleden nauwelijks sprake geweest en is het eerder een braak liggend terrein geweest. De groene ruimte aan de Pastoorstraat blijft wel grotendeels bestaan en krijgt in het nieuwe plan een betere verbinding voor langzaam verkeer met de Tullekensmolenweg.

Het derde ingrediënt betreft *“Maak doorzichten naar de kerk en de silo van de Coöperatie”*. De kerk en de silo blijven de ruimtelijke iconen van Lieren, zeker gezien vanuit de omgeving. Het is waar dat de zichtbaarheid daarvan door de bouw van woningen (of andere gebouwen) plaatselijk vermindert wordt aan de iconische waarde wordt geen afbreuk gedaan.

- b. De cultuurhistorische waarde van het gebouw van de ‘Coöperatie’ wordt juist versterkt door het gebouw in het woningbouwplan te integreren. Hierdoor wordt het gebouw gehandhaafd. In een later stadium wordt het gebouw opgeknapt en van niet originele onderdelen ontdaan. Bovendien is tussen de nieuwe woningen aan de Tullekensmolenweg en het gebouw van de Coöperatie extra ruimte vrijgehouden om het gebouw goed tot z’n recht te laten komen. Het voornemen bestaat om het gebouw aan te wijzen als gemeentelijk monument. De procedure hiervoor moet nog worden opgestart.
- c. Zie 3.2, onder beoordeling, onder e., van deze zienswijzennota

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.5 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 april 2018

Inhoud van de zienswijze

- a. Verzocht wordt om de veiligheidscontour van het gasdrukmeet- en regelstation aan de Lierderstraat, in het bestemmingsplan op te nemen.

Beoordeling

- a. In het plangebied is achter de woningen Lierderstraat 5A en 5B een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig. Op grond van artikel 3.12, lid 6, van het Activiteitenbesluit gelden

veiligheidsafstanden voor een gasdrukmeet- en regelstation. In de tabel van artikel 3.12, lid 6, zijn deze veiligheidsafstanden aangegeven. In dit geval is sprake van een open opstelling / vrijstaand gebouw. Hiervoor geldt ten opzichte van een kwetsbaar object een veiligheidsafstand van 10 meter en ten opzichte van een beperkt kwetsbaar object een veiligheidsafstand van 4 meter.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

- De veiligheidsafstand, op grond van artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit, van 10 meter (open opstelling/vrijstaand gebouw) voor het gasdrukmeet- en regelstation wordt op de verbeelding opgenomen.