

Raadsbesluit

Nr. 125-2023

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 Eendrachtstraat 4, 6B en 6C, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1437-ont1, met ingang van 25 mei 2023 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 3 november 2023, nr. 125-2023, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen over de dubbele ontsluiting aan De Zeis en de Eendrachtstraat, en over mogelijke schaduw van bomen op zonnepanelen tegemoet te komen, en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en 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 combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 18-01-2021:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijzen over de dubbele ontsluiting aan De Zeis en de Eendrachtstraat, en over mogelijke schaduw van bomen op zonnepanelen tegemoet te komen, en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Bestemmingsplan Eendrachtstraat 4, 6B en 6C, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1437-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 november 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 10-11-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 10-11-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
9 november 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Eendrachtstraat 4, 6B en 6C

Voorstel nr
125-2023

Datum
3 november 2023

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 aan de zienswijzen over de dubbele ontsluiting aan De Zeis en de Eendrachtstraat, en over mogelijke schaduw van bomen op zonnepanelen tegemoet te komen, en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Eendrachtstraat 4, 6B en 6C als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1437-vas1, dat betrekking heeft op de bouw van drie woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Eendrachtstraat, achter nr. 6A en 4A-F te Apeldoorn staan al enige jaren enkele bedrijfspanden grotendeels leeg. De bedrijfspanden zijn omringd door woningen. Perspectief op een nieuwe bedrijfsmatige invulling is er niet, terwijl de vraag naar woningen in Apeldoorn groot is. De panden zijn echter niet te transformeren in woningen. Sloop met nieuwbouw biedt hier uitkomst. In het plangebied is ruimte voor een tweekapper achter Eendrachtstraat 6A, en voor een (kleine) vrijstaande schuurwoning achter Eendrachtstraat 4A-F. Daartoe moet de bedrijfsbestemming van de percelen worden gewijzigd in een woonbestemming. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet daarin.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Eendrachtstraat 4, 6B en 6C heeft met ingang van 25 mei 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn drie 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 bestemmingsplan Eendrachtstraat 4, 6B en 6C vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Het plan betreft de bouw van drie duurzame nieuwbouwwoningen ter vervanging van leegstaande bedrijfspanden. De woningen betreffen een vrijstaande woning en een twee-onder-een kap met een tuin. Dit betreft een woningtype dat nog niet in de directe omgeving aanwezig is. Dit plan is getoetst aan kaders, waaronder het NOVI, onze Apeldoornse Omgevingsvisie, en het woonbeleid. In hoofdstuk 2 van de Toelichting is het resultaat van die toetsing neergelegd. Samengevat past het plan binnen de kaders, doordat het bijdraagt aan een gevarieerd woningaanbod, voor verschillende levensfasen en prijsniveaus, binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij leidt het plan met de afbraak van leegstaande bedrijfspanden en vervanging door woningen met groen eromheen tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Het plan past daarmee in het beleid.

Verder is het plan getoetst op ruimtelijke aspecten. In de toelichting bij het bestemmingsplan is deze toetsing uiteengezet, met als conclusie dat het plan ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar is. Daarbij is onderbouwd dat met de vaststelling van het bestemmingsplan geen significante gevolgen op Natura-2000-gebied De Veluwe te verwachten is. Ook wordt voldaan aan regelgeving en beleid.

Tot slot heeft de ontwikkelaar bij de planontwikkeling rekening gehouden met de inbreng van omwonenden. Zo is op wens van zienswijzers afgezien van een dubbele ontsluiting met doorgang tussen De Zeis en de Eendrachtstraat ter voorkoming van overlast; en is de locatie van de geplande bomen aangepast zodat zonnepaneelbezitters geen hinder van de bomen zullen ondervinden. Hiermee is gehandeld conform woord en bedoeling van de Participatieverordening.

Strategische doelen

Dit bestemmingsplan kan door zijn aard en omvang – de bouw van drie woningen - slechts beperkt bijdragen aan de strategische doelen.

Wonen en Energie en circulariteit

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van drie woningen met tuin mogelijk, in de plaats van leegstaande bedrijfsbebouwing. Daarmee draagt het plan bij aan een gevarieerd woningaanbod, voor verschillende levensfasen en prijsniveaus, binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij leidt het plan met de afbraak van leegstaande bedrijfspanden en vervanging door woningen met groen eromheen tot het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving.

Zoals bij ieder actueel woningbouwplan wordt in ieder geval op de volgende wijzen rekening gehouden met klimaat en duurzaamheid: door de voorwaarde te stellen dat hemelwater moet worden geïnfiltreerd op eigen terrein en doordat woningen niet meer mogen worden aangesloten op het aardgasnet.

Verder moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG) zijn en moet rekening worden gehouden met overige duurzaamheidsnormen uit onder andere het Bouwbesluit, waaronder eisen op het vlak van isolatie. In dit plan zal er circulair gebouwd worden, wat een stap hoger is dan BENG.

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Eendrachtstraat 4, 6B en 6C

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 25 mei 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie 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

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 mei 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente. Het ontwerpbestemmingsplan was via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Er zijn drie ontvankelijke zienswijzen ingediend.

De ontwikkelaar heeft naar aanleiding van de inhoud van de zienswijzen de schetsmatige opzet van het toekomstige plangebied aangepast. Vervolgens is de ontwikkelaar over deze aangepaste opzet met de omwonenden in overleg getreden. Belangrijkste aanpassing is dat de dubbele ontsluiting, aan zowel de Eendrachtstraat als De Zeis, is gewijzigd in een enkele ontsluiting aan De Eendrachtstraat. Verder zijn de beoogde bomen verplaatst naar de rechterzijde van de nieuwbouw, zodat van schaduwwerking op de omliggende woningen geen sprake zal zijn. In dat laatste overleg met omwonenden hebben de omwonenden aangegeven dat deze nieuwe opzet akkoord is.

3 Zienswijzen

3.1 Overeenkomende argumenten

In de ontvangen zienswijzen komen enkele argumenten meermaals naar voren. Het gaat om de volgende argumenten:

- A. De ontsluiting van het plangebied aan zowel De Zeis als de Eendrachtstraat, waarmee een doorgang tussen beide straten ontstaat, en waarvoor een stuk groenstrook aan De Zeis verdwijnt
- B. De te planten bomen moeten geen schaduw werpen op daken en daarmee op zonnepanelen

Op deze gemeenschappelijke argumenten wordt in deze paragraaf ingegaan. Vanaf paragraaf 3.2 worden de afzonderlijke zienswijzen besproken, waarin ook andere dan de onder A en B genoemde argumenten aan de orde komen.

A. Dubbele ontsluiting met doorgang tussen De Zeis en de Eendrachtstraat

Reclamanten vinden het bezwaarlijk dat het plangebied een ontsluiting kent aan zowel De Zeis als aan de Eendrachtstraat. Door deze dubbele ontsluiting ontstaat een 'sluiproute'. In het

verleden bestond ook een doorgang van De Zeis naar de Eendrachtstraat en waren er veel inbraken. Nadat de doorgang werd afgesloten, waren er geen inbraken meer. Zienswijzers vrezen met deze nieuwe doorgang voor dezelfde problematiek.

Bovendien verdwijnt met de ontsluiting aan De Zeis een zeldzaam stukje groen in de directe omgeving.

Beoordeling

De zienswijzen zijn voor de ontwikkelaar aanleiding geweest om nog eens naar de toekomstige opzet van het plangebied te kijken. Hij is tot een opzet gekomen waarbij het plangebied enkel wordt ontsloten aan de Eendrachtstraat, in feite via de bestaande ontsluiting.



Door deze nieuwe opzet zal er geen sprake zijn van een doorgaande route tussen Eendrachtstraat en De Zeis, en dus ook niet van een potentiële sluiproute met overlast tot gevolg. Bovendien laat deze nieuwe opzet de groenstrook aan De Zeis in stand.

Zienswijzers hebben in het overleg met ontwikkelaar aangegeven positief te staan tegenover deze nieuwe opzet.

Conclusie

Aan de argumenten wordt tegemoet gekomen doordat de nieuwe planopzet een enkelvoudige ontsluiting kent, aan de Eendrachtstraat. In de Toelichting bij het bestemmingsplan is 3.2 gewijzigd doordat de oude planopzet is vervangen door de nieuwe. Daarbij vermeldt de tekst van 3.2 nu dat de ontsluiting van het plangebied zich bevindt aan de Eendrachtstraat. De wijziging leidt niet tot een wijziging in de verbeelding of de regels.

B. Schaduw bomen op zonnepanelen

Zienschwyzers zyn enerzijds blij dat in de planopzet bomen zyn verwerkt. Echter om te voorkomen dat de geplande bomen schaduw werpen op daken en daarmee op zonnepanelen, zien zienschwyzers graag een laag boomtype, als Acer of fruitbomen.

Beoordeling

In de nieuw planopzet, zie hiervoor onder A, zyn de bomen verplaatst naar de rechterzijde van de nieuwbouw. Daarmee zal sowieso geen sprake zyn van hinderlijke schaduwwerking/het ontnemen van licht aan omliggende woningen (die aan de linkerzijde van het plangebied te vinden zyn).

Conclusie

Aan de zienswijze is tegemoetgekomen doordat in de nieuwe planopzet de bomen zyn verplaatst naar de rechterzijde van de nieuwbouw. De nieuwe planopzet is in de Toelichting bij het bestemmingsplan is 3.2 opgenomen. De wijziging leidt niet tot een wijziging in de verbeelding of de regels.

3.2 Zienswijze 1: [naam] en [naam], [adres] Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 7 juni 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Zienschwyzers hebben bezwaar tegen de dubbele ontsluiting, aan zowel de Eendrachtstraat als De Zeis. Door deze ontsluiting ontstaat een 'sluiproute'. In het verleden bestond ook een doorgang en waren er veel inbraken. Nadat de doorgang werd afgesloten, waren er geen inbraken meer. Zienschwyzers vrezen met deze nieuwe doorgang voor dezelfde problematiek. Daarom zien ze graag alleen een ontsluiting aan De Zeis.
- b. Ten tweede zyn zienschwyzers blij met de bomen in het plan, te meer omdat er een stukje groen verloren gaat aan De Zeis. Echter om te voorkomen dat de geplande bomen schaduw werpen op daken en daarmee op zonnepanelen, zien zienschwyzers graag een laag boomtype, als Acer of fruitbomen.
- c. Tot slot zien zienschwyzers graag een laadpaal voor elektrische auto's.

Beoordeling

- a. Voor wat betreft de bezwaren tegen de dubbele ontsluiting van het plangebied zij verwezen naar 3.1 onder A.
- b. Voor wat betreft de zorg ten aanzien van schaduwwerking van bomen op zonnepanelen wordt verwezen naar 3.1 onder B.
- c. Er is geen sprake van een plicht tot het realiseren van een laadvoorziening voor elektrische auto's binnen het plangebied en in het onderhavige plan zyn geen laadpalen opgenomen. Laadvoorzieningen binnen het plangebied zouden overigens geen effect voor de omgeving hebben, omdat de parkeerplekken in het plangebied op privéterrein zullen liggen en dus niet voor de buurt beschikbaar zyn. Overigens staat het inwoners altijd vrij om bij de gemeente een (privé) laadvoorziening aan te vragen, maar dat gaat het bestek van het onderhavige bestemmingsplan te buiten.

Conclusie

Aan de zienswijzen op het punt van de ontsluiting en de bomen wordt tegemoet gekomen zoals hiervoor onder 3.1 onder A en B is weergegeven. Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

3.3 Zienswijze 2: [naam], [adres] Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 29 juni 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Zienswijzer ziet graag dat alle woningen in het plan worden ontsloten via de Eendrachtstraat, en dat de ontsluiting aan De Zeis verdwijnt. De ontsluiting aan De Zeis gaat ten koste van een zeldzaam stukje groen. Ook is er een tekort aan parkeermogelijkheden en zienswijzer vreest dat dit nog verergert door dit plan. Dit plan zal deze situatie nog verergeren, zo vreest zienswijzer.
- b. Ook is de straat De Zeis zo krap dat vrachtauto's nauwelijks door de straat kunnen en zienswijzer vreest dan ook voor flinke overlast tijdens de bouw.

Beoordeling

- a. Voor wat betreft de bezwaren tegen de dubbele ontsluiting van het plangebied zij verwezen naar 3.1 onder A. Voor wat betreft de parkeeroplossing wordt verwezen naar de uitleg in de Toelichting onder 3.2: het parkeren wordt opgelost op eigen terrein, en er wordt aan het parkeerbeleid voldaan. Geheel ten overvloede geldt daarbij dat met de nieuwe planopzet hoe dan ook geen extra parkeerdruk aan De Zeis te verwachten is, nu wordt afgezien van de voorgenomen ontsluiting van het plangebied aan De Zeis.
- b. Hinder ten gevolge van bouwwerkzaamheden ziet op de uitvoering van het bestemmingsplan. Volgens vaste jurisprudentie kunnen bezwaren die zien op een uitvoeringsaspect van het plan in de bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State 1 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3124). De raad kan dit argument daarom in deze bestemmingsplanprocedure niet meewegen.
Overigens zal de aanvrager van het bestemmingsplan bij het aanvragen van een omgevingsvergunning een verkeerplan moeten indienen, dat vervolgens wordt beoordeeld door de wegbeheerder. In de vergunningenprocedure komt dit uitvoeringsaspect dus aan bod. Pas in dat stadium zal ook bekend worden of het bouwverkeer via De Zeis zal lopen, of via de Eendrachtstraat.

Conclusie

Aan de zienswijze op het punt van de ontsluiting wordt tegemoet gekomen zoals hiervoor onder 3.1 onder A is weergegeven. Voor het overige wordt aan de zienswijze niet tegemoet gekomen.

3.4 Zienswijze 3: [naam] en [naam], [adres] Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 3 juli 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. Allereerst vrezen zienswijzers dat door de ontsluiting aan zowel De Zeis als aan de Eendrachtstraat een doorgang en daarmee een 'sluiproute' ontstaat voor ongewenste bezoekers. In het verleden is al eens een dergelijke doorgang / sluiproute op advies van de politie afgesloten. Nu keert dit probleem weer terug. Bovendien is er al een ontsluiting, aan de Eendrachtstraat. Het is zonde, zo stelt de zienswijze, dat een stuk van de groenstrook aan De Zeis plaats zal maken voor bestrating voor toegang naar de huizen.
- b. Aan de kant van De Zeis zijn bomen gepland. Zienswijzers geven aan dat hoge bomen ten koste kunnen gaan van zonlicht en daarmee van de opbrengst van zonnepanelen. Daarom zien zij graag bomen van een lage soort.

Beoordeling

- a. Voor wat betreft de bezwaren tegen de dubbele ontsluiting van het plangebied zij verwezen naar 3.1 onder A.
- b. Voor wat betreft de zorg ten aanzien van schaduwwerking van bomen op zonnepanelen wordt verwezen naar 3.1 onder B.

Conclusie

Aan de zienswijze op het punt van de ontsluiting wordt tegemoet gekomen zoals hiervoor onder 3.1 onder A is weergegeven. Aan de zienswijzen op het punt van de bomen wordt tegemoet gekomen zoals hiervoor onder 3.1 onder B is weergegeven.

4 Ambtshalve wijzigingen

Update AERIUS 5 oktober 2023

Op 5 oktober 2023 vond de jaarlijkse actualisatie van AERIUS Calculator plaats. De AERIUS calculator is het programma waarmee stikstofdepositie wordt berekend. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het nieuwe bestemmingsplan geen toename met zich mee brengt van stikstofdepositie op kritieke gebieden. Uit jurisprudentie blijkt dat dit berekend moet worden met de meest actuele versie van de AERIUS calculator. Dat betekent dat plannen die door de raad na 5 oktober 2023 worden vastgesteld, vergezeld moeten gaan van een berekening met de nieuwe AERIUS calculator van 5 oktober 2023. Daarom is in dit plan de stikstofberekening van 13 maart 2023 vervangen door een berekening met de geactualiseerde AERIUS calculator 2023.

5 Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt is de planopzet enigszins aangepast. Daarbij is de stikstofberekening van 13 maart 2023 vervangen door een berekening met de geactualiseerde AERIUS calculator 2023. Dit betreft wijzigingen van de Toelichting op het bestemmingsplan. De Toelichting is (in tegenstelling tot de Regels en de Verbeelding) geen juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan dus ongewijzigd vaststellen.