

Raadsbesluit

Nr. 75-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Waterloseweg tussen 45 en 49 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1450-vas1 met ingang van 24 maart 2022 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 9 juni 2022, nr. 75-2022;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat het verhaal van kosten verloopt via de gronduitgifte/verkoop door de gemeente, zodat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen;

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. 10-06-2021;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Waterloseweg tussen 45 en 49 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.BP1450-vas1, dat betrekking heeft op het toevoegen van een bouwvlak voor een woning, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 juni 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 28-06-2022

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 28-06-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 juni 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan voor een bouwvlak op Waterloseweg
tussen 45 en 49

Voorstel nr
75-2022

Datum
09-06-2022

Portefeuille
P. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Het bestemmingsplan Waterloseweg tussen 45 en 49 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.BP1450-vas1, dat betrekking heeft op het toevoegen van een bouwvlak voor een woning, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Waterloseweg, tussen nummer 45 en nummer 49, ligt een perceel dat gemeentelijk eigendom is. Het perceel heeft de bestemming Wonen zonder bouwvlak. Zonder bouwvlak kan er geen woning worden gerealiseerd. De vraag naar woningen binnen Apeldoorn is hoog. Bovendien vormt het onbebouwde perceel een afwijking in de lintbebouwing met Apeldoornse huisjes aan de Waterloseweg. De gemeente wenst de kavel in verkoop te brengen zodat een toekomstige bewoner de grond kan kopen en er een woning op kan realiseren. Daartoe voegt het onderhavige bestemmingsplan een bouwvlak aan de kavel toe.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Waterloseweg tussen 45 en 49 heeft met ingang van 24 maart 2022 gedurende zes weken 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 bestemmingsplan Waterloseweg tussen 45 en 49 vast kan stellen.

2. **Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen**

Het plan betreft de toevoeging van een bouwvlak, zodat de gemeente haar kavel kan verkopen en een (toekomstig) inwoner er een woning kan realiseren. Het gaat daarmee om één woning. Dergelijke kleine initiatieven worden per geval 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 overigens wordt voldaan aan regelgeving en beleid.

Strategische doelen

Dit bestemmingsplan kan door zijn aard en omvang – het betreft een bouwvlak voor één woning – slechts beperkt bijdragen aan de strategische doelen.

Stadmaken en Vitale dorpen en buitengebied: Wonen

Het voorliggende bestemmingsplan maakt aan de Waterloseweg, tussen de bestaande woningen, een nieuwe woning mogelijk. Daarmee draagt het plan, zij het bescheiden, bij aan uitbreiding van de woningvoorraad, binnen de bestaande contouren van de stad.

Energie en circulariteit, en klimaatadaptatie

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. Door deze regels is verzekerd dat nieuwbouwwoningen duurzaam zijn.

3. **Beoogd (maatschappelijk) resultaat**

Het plan zorgt ervoor dat op de planlocatie, tussen de bestaande woningen aan de Waterloseweg, een nieuwe woning gebouwd kan worden. Daarmee draagt het plan bij aan uitbreiding van de woningvoorraad, binnen de bestaande woonomgeving.

Wij stellen u voor dit bestemmingsplan vast te stellen. Daarmee wordt realisatie van dit plan mogelijk.

4. **Argumentatie** De locatie betreft een onbebouwde kavel tussen bebouwde woonkavels in. De vraag naar woningen binnen Apeldoorn is hoog. Bovendien vormt het onbebouwde perceel een afwijking in de lintbebouwing met Apeldoornse huisjes aan de Waterloseweg. De gemeente wenst de kavel in verkoop te brengen zodat een toekomstige bewoner de grond kan kopen en er een woning op kan realiseren. Zo draagt het bestemmingsplan, zij het bescheiden, bij aan het oplossen van de woningbehoefte, en kan de 'lege' plek tussen woningen aan de Waterloseweg worden ingevuld.

In het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat de nieuwbouw qua schaal en vormgeving moet passen in de omgeving. Daaruit volgen bijvoorbeeld de voorwaarden dat enkel een vrijstaande woning gebouwd mag worden met de nokrichting haaks op de weg, een maximale goothoogte van 4 meter en maximale dakhoogte van 8 meter. Ook is het bouwvlak met 6,5 bij 12 kleiner dan de Apeldoornse standaard voor vrijstaande woningen, omdat dit beter past in de omgeving.

De Grift, Groene Mal en Verordening Groene Balans

Achter de planlocatie loopt de beekzone van De Grift. De beek met beekzone en omliggend groen, zoals de bijzondere bomen die achter de planlocatie staan, hebben een bijzondere status binnen de gemeente.

De achterste circa helft van de planlocatie maakt onderdeel uit van de Groene Mal. Op grond van de Verordening Groene Balans geldt een compensatieplicht wanneer meer dan 100 m² groen of natuur ofwel van bestemming wijzigt, ofwel feitelijk aan de bestemming wordt onttrokken. Omdat hier geen bestemming wordt gewijzigd, noch groen of natuur aan zijn feitelijke bestemming wordt onttrokken, is deze compensatieplicht niet aan de orde.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

De gemeente heeft vroegtijdig de eigenaren van de buurpercelen benaderd over het voornemen om van de planlocatie een bebouwbare woonkavel te maken. Vervolgens heeft de gemeente de wijkraad Brink en Orden geïnformeerd en voorts in de buurt een informatiebrief verspreid. De reacties die op deze communicatie zijn binnen gekomen waren positief.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep tegen een bestemmingsplan, brengt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico met zich mee. Echter, omdat tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht, schatten we het procesrisico laag in.

7. Financiële paragraaf

De kavel in kwestie is eigendom van de gemeente. Na toevoeging van een bouwvlak kan de gemeente de kavel als woningbouwkwavel verkopen, wat in de huidige markt met een (zeer) grote vraag naar woningen financieel interessant is.

Geen exploitatieplan

De gemeenteraad hoeft geen exploitatieplan op te stellen. De gemeente is zelf eigenaar van de grond en zal deze uitgeven/verkopen: het verhalen van kosten verloopt via de gronduitgifte/verkoop.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de 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 kan beroep worden ingesteld. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kan de gemeente overgaan tot verkoop van de kavel.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 09-06-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 09-06-2022

A.J.M. Heerts