

Raadsbesluit

Nr. 132-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 2, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.1471-ont1, met ingang van 15 september 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 nummer 132-2022;

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 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. 27-06-2022 :

besluit:

1. Het bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 2, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1471-vas1, dat betrekking heeft op het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' en de realisatie van 4 burgerwoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22 december 2022

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 23-12-2022

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 23-12-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
22 december 2022

Onderwerp
Bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 2 Apeldoorn

Voorstel nr
132-2022

Datum
19-12-2022

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 2, als vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1471-vas1, dat betrekking heeft op het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' en de realisatie van 4 burgerwoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Installatiebedrijf Bisseling heeft een verzoek gedaan voor het saneren van bedrijfsbebouwing aan de Frans van Mierisstraat 2 te Apeldoorn en realisatie van 4 grondgebonden woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente heeft een anterieur contract gesloten om voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf' (specifiek ten behoeve van een installatiebedrijf) gewijzigd in de bestemming 'Wonen', waarmee de realisatie van 2 vrijstaande woningen en 1 twee-onder-een-kap mogelijk wordt gemaakt.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend en er is een ambtshalve wijziging aangebracht. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het aan de gemeenteraad om binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan te nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan 'Frans van Mierisstraat 2' vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de [strategische doelen](#)

Het verzoek tot bestemmingswijziging doet geen afbreuk aan bestaande beleidskaders. Het verzoek is integraal beoordeeld aan gemeentelijke beleidskaders en wettelijke regelgeving en is daarmee in overeenstemming. Het plan komt tegemoet aan het strategische doel 'Stadsmaken'. Het betreft een binnenstedelijke transformatie van een bedrijfslocatie naar 4 grondgebonden woningen.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het bestemmingsplan voorziet in de bestemming 'wonen' met mogelijkheid tot het realiseren van 4 grondgebonden woningen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De planlocatie ligt in een woonomgeving in de wijk Orden. De transformatie van deze locatie sluit aan op het voornemen uit de Apeldoornse Omgevingsvisie, waarmee bij woningbouw wordt ingezet op verdichting in stedelijk gebied. De grondgebonden woningen sluiten aan bij de woningtypen en bebouwingsmassa's in de omgeving, waarmee een ontwikkeling wordt gerealiseerd passend in de historische en stedenbouwkundige structuur. Het programma van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zorgt voor een gevarieerd aanbod. Het perceel is gelegen op de hoek van de Frans van Mierisstraat en Zanderijweg. Om hier een groene inpassing te borgen, is een inrichtingsplan opgesteld en als voorwaardelijke verplichting verbonden aan het bestemmingsplan. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgevangen.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn omwonenden door de initiatiefnemer geïnformeerd. Hierna heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 15 september 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De eerste zienswijze is een positieve reactie op het plan. De tweede zienswijze gaat in op het woningaantal en de positionering van de woningen. In de zienswijzennota is nader onderbouwd waarom de ontwikkeling stedenbouwkundig acceptabel is. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. Als ambtshalve wijziging is een nadere stikstofdepositieberekening aan het bestemmingsplan toegevoegd.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep, houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. De mogelijkheid is aanwezig dat reclamant zich niet kan vinden in de beoordeling van de zienswijze. Daarnaast is het niet meer vereist dat eerst een zienswijze wordt ingediend om beroep te kunnen instellen. De gemeenteraad heeft binnen de wettelijke kaders echter een grote mate van beleidsvrijheid om bestemmingen aan percelen toe te kennen. Het risico voor dit bestemmingsplan achten wij laag aangezien deze ruimtelijke ontwikkeling klein is.

7. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit). In verband hiermee worden warmtepompen geïnstalleerd. Verder zullen de woningen met zonnepanelen worden uitgerust. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. Voor realisering van de woningen is het niet nodig om bomen te kappen.

8. 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 (de bouw van een hoofdgebouw) waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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 (de initiatiefnemer draagt de kosten); 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.

9. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt.

10. Realisatie van het besluit

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt uw besluit bekendgemaakt en moet een beroepstermijn van 6 weken worden aangehouden. Dit is wettelijk verplicht. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en is het onherroepelijk indien er geen beroep tegen is ingediend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer. De beleidsnotitie 'Beperking realisatieduur woningbouw private partijen' uit 2014 is daarbij wel van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 19-12-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 19-12-2022

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Frans van Mierisstraat 2

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 15 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Op het ontwerp zijn twee 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. In paragraaf 4 van deze nota worden ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Indieners hebben een schriftelijke ontvangstbevestiging op hun zienswijze ontvangen.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Reclamant 1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 september 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. Prima plan, verbetering van de leefomgeving.

Beoordeling

- a. De zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt ter kennisneming aangenomen.

3.2 Reclamant 2

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 12 oktober 2022.

Inhoud van de zienswijze

- a. De huidige woning/bedrijfspannd ligt nagenoeg aan het trottoir. Dat zal historisch zo gegroeid zijn. Wanneer we over nieuwbouw/herinrichting spreken, zou je op zijn minst

- verwachten dat daar de rooilijn (gevel) van de panden 4 en 6 wordt aangehouden.
- b. Het is voor het aanzien beter als het pand Zanderijweg 56 (eigendom initiatiefnemer) wordt gesaneerd, zodat er dan ruimte is voor 4 volwaardige woningen. Een andere optie is, dat er aan de Frans van Mierisstraat 2 geen twee-onder-een-kapwoning wordt gebouwd, maar een vrijstaande woning. Alleen zo kan er recht worden gedaan aan de goede inrichting van de straat en omgeving. Met al die versnipperde stukjes tuin, kan niemand blij van worden.

Beoordeling

- a. De twee-onder-een-kapwoningen, georiënteerd op de Frans van Mierisstraat, volgen de rooilijn van het pand op huisnummer 4. Door de hoeksituatie ligt de woning op kavel 3 inderdaad dicht op de erfgrans met het trottoir, maar dit is stedenbouwkundig acceptabel. De woning accentueert hierdoor de hoek, passend in de stedenbouwkundige structuur van de straat. Ook verwijst dit naar de positie van het voormalige buurthuis en volgt daarmee de historische context van de wijk. Tussen de kavels en de straat wordt een groene erfafscheiding aangebracht, waardoor er een duidelijke scheiding is tussen privé en openbaar. De positie van de woning op kavel 3 leidt niet tot een belemmering van een goede ruimtelijke ordening. De positionering is daarom akkoord bevonden. Het is niet wenselijk om de woning verder naar achteren te plaatsen, omdat daarmee te weinig ruimte overblijft voor een gebruikelijke achtertuin.
- b. De korrelgrootte van de woningen sluit aan op omliggende bebouwing. De woningen houden minstens 2,5 meter afstand tot de buurpercelen. Deze norm wordt ook gehanteerd in het bestaande bestemmingsplan 'Brink en Orden'. Het realiseren van 1 vrijstaande woning in plaats van 2 twee-onder-een-kapwoningen kan leiden tot meer "lucht" en is stedenbouwkundig ook prima, maar het voorliggende plan is niet te krap. Er blijft voldoende ruimte tussen de nieuwbouw en de bestaande panden. Het realiseren van een divers woningprogramma, met vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen, vormt een meerwaarde. Het plan sluit daarmee aan op de behoefte van meerdere doelgroepen. De groene erfafscheidingen borgen één duidelijke afscheiding van de voortuinen, met dezelfde hagen. Daarmee krijgen de voortuinen een vergelijkbare uitstraling, waardoor het beeld van versnippering wordt voorkomen. De realisatie en instandhouding van de erfafscheidingen zijn als verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

- Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de vrijstelling van de stikstofdepositieberekening voor de bouwfase/aanlegfase. Deze vrijstelling is vervallen. Als gevolg is een nadere stikstofdepositieberekening voor de aanlegfase uitgevoerd. Deze is toegevoegd aan het stikstofdepositieonderzoek, aan dit bestemmingsplan verbonden als bijlage 4 van de bijlagen van de toelichting. Uit de rekenresultaten blijkt dat op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden in nabijgelegen Natura 2000-gebieden geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr plaatsvindt. Het aanvullende onderzoek leidt niet tot een wijziging van het plan.