

Raadsbesluit

Nr. 66-2023

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 Richtersweg 53 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1490-ont1, met ingang van 6 april 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 nr. 66-2023, d.d. 13 juni 2023, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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. 01-07-2022 :

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening {optie: en de Woningwet};

besluit:

1. Aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Richtersweg 53 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1490-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 juni 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 19-06-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 19-06-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 juni 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Richtersweg 53
Ugchelen

Voorstel nr
66-2023

Datum
13-06-2023

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 niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Richtersweg 53 Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1490-vas1, dat betrekking heeft op realisatie van zes woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm {optie: gewijzigd} vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaren aan de Richtersweg 53 hebben een garagebedrijf achter de woning. De eigenaren van dit bedrijf zijn voornemens om te gaan stoppen met deze werkzaamheden. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en vervangen voor zes woningen. In het huidige bestemmingsplan is wonen niet toegestaan, waardoor in dit bestemmingsplan de bestemming wordt aangepast. Bij dit plan zijn twee zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om niet tegemoet te komen aan de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te laten stellen.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Richtersweg 53 Ugchelen heeft met ingang van 6 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee 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

Kan de gemeenteraad door vaststelling van voorliggend (ontwerp) bestemmingsplan instemmen met de omschreven ruimtelijke ontwikkeling?

2. Kader

Het plan komt tegemoet aan het strategische doel 'Vitale dorpen' omdat in dit geval zes nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen bebouwing minimaal moeten voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit). Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van zonnepanelen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Als het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in werking treedt bestaat er daarmee een formeel recht voor het verlenen van omgevingsvergunningen. Met deze vergunningen kan worden overgegaan tot de bouw van zes woningen.

4. Argumentatie

Voorliggende plan voldoet aan de landschappelijk en stedenbouwkundige eisen. Om een achterterrein situatie te voorkomen is er een grondovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor het in eigendom nemen van de gronden die als vooraanzicht dienen van de zes nieuwe woningen. Deze separate procedure is afgerond waarbij de waterleiding, een laagspanningskabel en een lichtmast als opstalrecht zijn geregeld.

Voor het bestemmingsplan is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Voor zowel de gebruiksfase als voor de aanlegfase kom de berekening uit op 0,00 mol/ha/jaar.

5. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan is op 5 april 2023 gepubliceerd en heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.. In het voortraject is er overleg geweest tussen initiatiefnemer en omwonenden. Op grond van de in de door de gemeenteraad vastgestelde notitie 'Samen voor kwaliteit' beschreven werkwijze is er een bewonersbrief gestuurd naar omwonende. De initiatiefnemer heeft meerdere gesprekken gevoerd met belanghebbenden en heeft daarbij ook een informatiebijeenkomst gehouden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer door middel van een nieuwsbrief de stand van zaken omtrent de procedure verspreid richting omwonenden.

6. Risico's

De mogelijkheid is aanwezig dat een verzoek om vergoeding van planschade wordt ingediend. Eventueel kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld, omdat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhalen van kosten en planschade en over grondoverdracht van en naar de gemeente en inrichting van de openbare ruimte.

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Door recente jurisprudentie is deze mogelijkheid niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor een ieder die geen zienswijzen heeft ingediend om alsnog in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit.

7. Financiële paragraaf

Er zijn geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro. Met de initiatiefnemer is een anterieur contract gesloten waarin het plankostenverhaal is verzekerd.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de communicatie staat vermeld wie beroep in kan stellen.

9. Realisatie van het besluit

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde plan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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,

Digitaal ondertekend door Symone de Bruin
op 15-06-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 16-06-2023

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Richtersweg 53 Ugchelen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 6 april 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen 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.

2 Communicatie

Op 15 november 2022 en 16 december 2022 heeft de initiatiefnemer informatiebrieven gestuurd over de stand van zaken omtrent de ontwikkeling.

Op 20 januari 2023 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden met omwonenden en andere belanghebbenden.

Op 4 april 2023 zijn door de gemeente bewonersbrieven verstuurd.

Op 5 april 2023 is de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 126540).

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 ()

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 6 april 2023

3.1.1. Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant stelt dat in vergelijking met de huidige situatie de woonbestemming groter is dan de huidige bedrijfsbestemming. Daarnaast stelt reclamant dat de voorgestelde goot- en bouwhoogten van 3 en 6 meter van het huidige plan naar 6 en 9 meter in het nieuwe plan niet passend is. Reclamant verzoekt om de woningen aan te passen conform de bedrijfsbestemming.

3.1.2 Beoordeling

- a. De huidige bedrijfsbestemming van circa 1050m² met een bouwvlak van circa 821m² is omgezet naar een woonbestemming van circa 860m² met een bouwvlak van circa 303m². De woonbestemming is dus niet groter geworden dan de huidige bedrijfsbestemming. Ook zijn de bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak verminderd. De woonbestemming is wel breder bestemd dan de bedrijfsbestemming. Dit is in nauw overleg gegaan met de

omwonenden en dit is toegepast om de zes woningen passend te maken en goed aan te laten sluiten bij de omgeving. Ook voor de verhoging van de goot- en bouwhoogte is voor deze zelfde keuze gekozen. De huidige naastgelegen woningen mogen volgens het bestemmingsplan van 'Bouwhof/De Heeze' ook deze maatvoering hebben. Hierdoor sluiten de woningen goed aan bij de omgeving.

3.1.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 ()

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 12 mei 2023

3.2.1 *Inhoud van de zienswijze*

- a. Reclamant woont naast de Richtersweg 51 te Ugchelen en grenzend aan de aan de oprit van Richtersweg 53. Reclamant wenst graag dat er een afscheidingswand wordt gerealiseerd die het verkeersgeluid van inkomend- en uitgaand verkeer van de toekomstige bewoners tegenhoudt. Daarnaast wenst reclamant ook dat er verharding wordt aangelegd die zo min mogelijk geluidbelasting kan veroorzaken.

3.2.2 *Beoordeling*

- a. Er wordt onderkend dat de situatie voor reclamanten wijzigt. Om hier zo weinig mogelijk in te willen veranderen of zelfs te willen verbeteren is de initiatiefnemer op 11 januari jl. in gesprek met gegaan om de zorgen op te lossen. Dit heeft de initiatiefnemer op 17 januari jl. via de mail teruggekoppeld. De besproken gespreksonderwerpen die zijn doorgenomen zal de initiatiefnemer nog verder uitwerken. In dit overleg is besloten dat de erfafscheiding in gezamenlijk overleg wordt bepaald en dat er wordt gekeken welk materiaal voor de inrit het best geschikt is voor het voorkomen van geluidsoverschrijdingen. Met de gemaakte afspraken zien wij in dat er de zorgen worden opgelost of zelfs worden verbeterd.

3.2.3 *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.