

Raadsbesluit

Nr. 97-2023

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 Hessen-Allee naast 6 Klarenbeek, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1499-ont1, met ingang van 11 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. 15 september 2023, nr. 97-2023, waarbij wordt voorgesteld om twee ambtshalve wijzigingen aan te brengen;

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. 27-09-2022

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Hessen-Allee naast 6 Klarenbeek, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1499-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ambtshalve gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 september 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 22-09-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 22-09-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21 september 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hessen-Allee naast
6 Klarenbeek

Voorstel nr
97-2023

Datum
15 september 2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Hessen-Allee naast 6 Klarenbeek als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1499-vas1, dat betrekking heeft op het realiseren van een kantoorpand, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het perceel Hessen-Allee naast 6 Klarenbeek is aangekocht door het naastgelegen bedrijf Dijkhof Bouw. In de bebouwing op perceel was een bakkerij met woning aanwezig. De bebouwing is inmiddels gesloopt en Dijkhof Bouw wenst op het perceel vervangende nieuwbouw en parkeerruimte te realiseren. De gewenste vervangende nieuwbouw zal gebruikt worden als kantoorpand ten behoeve van Dijkhof Bouw en zal verbonden worden met het bestaande pand van Dijkhof Bouw aan de Klarenbeekseweg 92 Klarenbeek.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Klarenbeek heeft het perceel Hessen-Allee naast 6 de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Het realiseren van een kantoorpand past niet binnen deze bestemming, zodat een bestemmingsplanherziening is verzocht.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Hessen-Allee naast 6 Klarenbeek heeft met ingang van 11 mei 2023 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 Hessen-Allee naast 6 Klarenbeek vast kan stellen.

2. Kader

De locatie heeft op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'detailhandel'. Voorheen was hier een bakkerij met woning aanwezig, maar de bebouwing is inmiddels gesloopt en thans ligt het terrein braak. Een kantoorpand past niet binnen de geldende bestemming, zodat initiatiefnemer heeft verzocht om een bestemmingsplanherziening.

Het kantoorpand wordt aangebouwd aan het bestaande bedrijfspand van Dijkhof Bouw en faciliteert het bedrijf daarmee in de economische ontwikkeling.

Duurzaamheid

Het voorgebied zal een groene invulling krijgen en bijdragen aan een vergroening van de Hessen Allee. Het gedeelte van het pand met plat dak zal worden voorzien van een vegetatiedak.

In het plangebied wordt het regenwater terplekke vastgehouden en geïnfiltreerd in de ondergrond.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt realiseren van een kantoorpand 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

Met het plan is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls, omdat er sprake is van invulling van een thans braakliggend terrein waar voorheen sprake was van leegstaande bebouwing.

Daarnaast faciliteert het plan een bedrijf in de economische ontwikkeling.

Het voorgebied krijgt voorts een groene invulling, hetgeen bijdraagt aan een vergroening van de Hessen – Allee.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Voorgesteld wordt om de volgende ambtshalve wijzigingen aan te brengen:

- Op de plankaart is het bouwvlak rondom verbreed met 0,5 meter;
- De maximaal toegestane bouwhoogte is verhoogd met 0,5 meter, van 8,5 naar 9 meter.

Deze geringe wijzigingen worden voorgesteld om de door initiatiefnemer voorgestelde bebouwing passend te maken en te voorkomen dat nog weer een omgevingsvergunning nodig is om af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en de wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

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. In brief en 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 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 Bruin, de
op 15-09-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 15-09-2023

A.J.M. Heerts