

Raadsbesluit

Nr. 97-2024

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet, het oude recht van toepassing is op dit bestemmingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 13 april 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Molecatenlaan 31 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1506-ont1, met ingang van 13 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 d.d. 28 juni 2024, nummer 97-2024, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld de zienswijzen niet over te nemen en een aantal ambtshalve wijzigingen toe te passen

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. 23-01-2023:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en besluiten niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.

2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen;
3. Bestemmingsplan Molecatenlaan 31 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1506-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 juli 2024

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 07-07-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 08-07-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
4 juli 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Molecatenlaan 31
Ugchelen

Voorstel nr
97-2024

Datum
28 juni 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en besluiten niet tegemoet te komen aan de zienswijzen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Molecatenlaan 31 Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1506-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de Molecatenlaan 31 wensen graag een woning te bouwen naast de bestaande woning. De eigenaren willen graag kleiner wonen, maar wel in Ugchelen. Hiervoor is er een verzoek ingediend voor de realisatie van een (senioren)woning aan de Molecatenlaan.

Dit bestemmingsplan heeft van 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023 ter inzage gelegen. Daarbij is er één zienswijze ingediend. Er wordt niet tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze. Daarnaast worden enige ambtshalve wijzigingen aangebracht. Deze voorziet in de situering van het bouwvlak. Voor de volledige beantwoording verwijs ik u naar de zienswijzennota.

1.2 Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Molecatenlaan 31 Ugchelen heeft met ingang van 13 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

1.3 Centrale vraag

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

2. Kader

Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn';
Bestemmingsplan 'Bouwhof/De Heeze' vigerend 15 januari 2009;
Wet ruimtelijke ordening;
Algemene wet bestuursrecht.

2.1 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Artikel 4.6 lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt: 'Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp ter inzage is gelegd van een besluit tot aanwijzing van een gebied op grond van een verordening als bedoeld in artikel 10.32a van de Wet milieubeheer, of een bestemmingsplan, inpassingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of exploitatieplan, of een beheersverordening is vastgesteld, maar nog niet in werking getreden, blijft het oude recht van toepassing tot dit besluit van kracht is.' Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op 13 april 2023 ter inzage gelegd. Het oude recht (Wet ruimtelijke ordening) is daarom van toepassing op dit besluit. Met het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

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 de woning.

4. Argumentatie

Beoogd wordt naast de bestaande woning een vrijstaande seniorenwoning te bouwen. De omgeving is gekenmerkt met vrijstaande woningen waardoor deze vrijstaande woning zich aansluit bij het bebouwde lint.

4.1 Boom

Achter het plangebied is een boom (geen bijzondere of monumentale boom) gelegen die mogelijk kan ondervinden van deze ontwikkeling. Om de boom te kunnen behouden en te onderzoeken of de boom enige schade kan ondervinden van deze ontwikkeling, is er een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. De conclusie is dat de boom geen schade kan ondervinden, mits er wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden overeenkomstig de Bomen Effect Analyse die ook geborgd zijn in de APV. Voorliggend bouwplan zorgt ervoor dat er geen negatieve effecten kunnen ontstaan voor de boom.

4.2 In- en uitrit

Op basis van de beleidsregels uitwegen 2023 is de voorgestelde in- en uitrit niet passend. Dit voorziet op twee punten, namelijk:

- *"Een uitweg wordt op meer dan 5 meter aangelegd van een rotonde, kruising of splitsing van wegen en/of een voetgangersoversteekplaats."* (Hoofdstuk 2.2.2 van de beleidsregels uitwegen 2023);
- *"Een uitweg heeft een minimale afstand van 4 meter loodrecht gemeten tussen de zijkant van de uitweg en de boomstam"* (Hoofdstuk 2.2.4 van de beleidsregels uitwegen 2023);

Het college heeft op basis van hoofdstuk 2.4 van de beleidsregels uitwegen 2023 besloten hier te kiezen voor maatwerk waardoor de in- en uitrit wordt mogelijk gemaakt (Gemeentebblad 2024, 241929). De aanvraag is getoetst aan de beleidsregel, waarbij de verwachting is dat de frequentie van in- en uitrijden op de weg dusdanig laag is dat er geen onevenredige verkeersbelemmeringen optreden of dat de verkeersveiligheid in het geding is. Hierdoor is besloten dat de uitrit wordt gerealiseerd conform de aanvraag.

4.3 Stikstof

Voor deze ontwikkeling is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Voor de nieuwe berekening komt zowel de gebruiksfase als de realisatiefase opnieuw op 0,00 mol/ha/jaar uit. Geconcludeerd kan worden dat er geen significante effecten zijn voor Natura 2000-gebieden.

5. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woning minimaal moeten voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit) c.q. de energieprestatie eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het aanleggen van zonnepanelen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan is op 13 april 2023 gepubliceerd en heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze 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 daarnaast een informatiebijeenkomst gehouden.

Voor dit ontwerpbestemmingsplan worden ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

7. 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. Deze mogelijkheid is niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor eenieder die geen zienswijzen heeft ingediend om alsnog in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit.

8. 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.

9. 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.

10. 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 Bruin, de
op 28-06-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 28-06-2024

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Molecatenlaan 31 Ugchelen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 13 april 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is een zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Op 2 november 2022 is de bekendmaking omtrent de gesloten grondexploitatie-overeenkomst en de voorbereiding bestemmingsplan voor ruimtelijke ontwikkeling in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2022, 482360).

Op 21 februari 2023 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden met omwonenden en andere belanghebbenden.

Op 11 april 2023 zijn door de gemeente bewonersbrieven verstuurd, met daarin de mededeling dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Op 12 april 2021 is de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 154148). Het bestemmingsplan is digitaal beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en de website van de gemeente Apeldoorn.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (...), (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 22 mei 2023

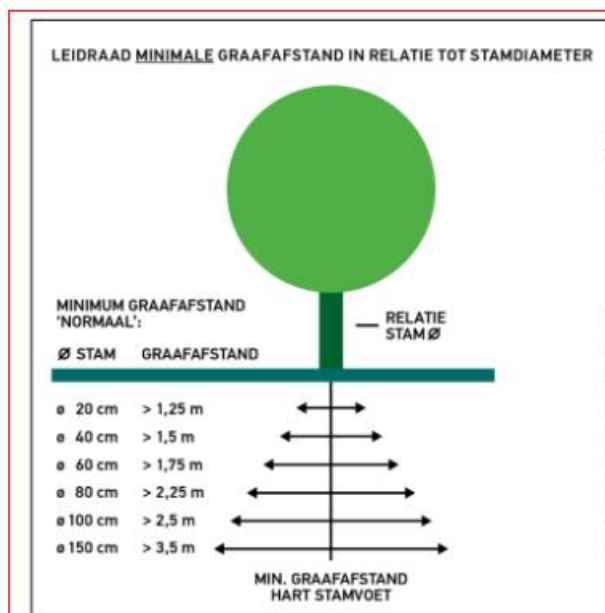
3.1.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten stellen dat bij het realiseren van een in- en uitrit verkeeronveilige situaties ontstaan. Doordat de nieuwe in- en uitrit op de bestaande T-splitsing wordt toegevoegd stellen reclamanten dat door de aanwezige verkeersdruk dit kan zorgen voor verkeeronveilige situaties.
- b. Reclamanten stellen dat de boom achter het plangebied als bijzonder boom moet worden aangemerkt.
- c. Reclamanten stellen dat de benoemde kroondiameter van de boom achter het plangebied

- in werkelijkheid 16 meter bedraagt in plaats van de benoemde 13 meter wat in de Bomen Effect Analyse is benoemd.
- d. Reclamanten stellen dat de minimale graafafstand van 2.25 meter wat in de Bomen Effect Analyse is benoemd niet overeenkomt met de gestelde regelgeving waar de initiatiefnemer naar verwijst. Volgens reclamant moet de werkelijke graafafstand tussen de 3,5 en 3,75 meter zijn.
 - e. Reclamanten stellen dat door de te realiseren woning inclusief bijgebouwen het zicht van de tuin afneemt. Dit gaat ten koste van de privacy. Reclamanten voeren bedrijfsactiviteiten uit in de bijgebouwen die op hun plangebied aanwezig zijn. Reclamanten stellen dat bedrijfsactiviteiten minder representatief zijn als de bijgebouwen vlak tegen hun perceelgrens worden aangebouwd.

3.1.2 Beoordeling

- a. Voor elke nieuwe woning is er ook een uitrit nodig. Hierbij heeft de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor het plaatsen van een in- en uitrit (Gemeentebld 2024, 101087). De aanvraag wordt getoetst aan de Beleidsregel Uitwegen 2023. De verwachting is dat de frequentie van in- en uitrijden op de weg dusdanig laag is dat er geen onevenredige verkeersbelemmeringen optreden of dat de verkeersveiligheid in het geding is. Hierdoor is besloten dat de uitrit wordt gerealiseerd conform de aanvraag.
- b. De bestaande boom achter het plangebied blijft behouden. Hier is ook geen sprake van eventuele negatieve effecten door de realisatie van de woning. Dit wordt ook verder benoemd onder 3.1.2. onder c. Momenteel is de boom achter het plangebied niet als Bijzondere boom aangewezen. Indien deze wel in aanmerking hiervoor moet komen, dan is het altijd mogelijk een verzoek in te dienen om deze boom als Bijzondere boom aan te merken.
- c. Voor de realisatie van deze woning is als eis gesteld dat de naastgelegen boom geen hinder mag ondervinden van de bouw en het gebruik van de woning. Hiervoor hebben de initiatiefnemers een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zowel boven- als ondergronds er geen negatieve effecten ontstaan voor de bestaande boom. Wel dienen de benoemde maatregelen in acht te worden genomen. Indien deze niet in acht worden genomen kan hier handhavend tegen worden opgetreden.
De proefsleuf is gegraven op een afstand van 2.25m vanaf de erfgrens (muur). De boom staat ook nog enkele diameters van de gemeten muur. Daarnaast komt de woning op 3.80m vanaf de muur te staan. De proefsleuf geeft aan dat er op 2.25 vanaf de muur geen beworteling aanwezig is die de instandhouding kan belemmeren.
Wat betreft de kroondiameter zijn wij van mening dat conform het onderzoek de juiste diameters zijn aangehouden.
- d. Welke regelgeving reclamanten bedoelen is onduidelijk. De stamdiameter van de boom is berekend op circa 80 centimeter. Hiervoor geldt een minimale graafafstand van 2,25 meter. Deze boom is niet scheefstaand en heeft geen eenzijdige wortelontwikkeling waardoor de graafafstand van 3,5 meter niet hoeft worden aangehouden. De proefsleuf is gegraven op een afstand van 2.25m vanaf de erfgrens (muur). De boom staat ook nog enkele diameters van de gemeten muur. Daarnaast komt de woning op 3.80m vanaf de muur te staan. De proefsleuf geeft aan dat er op 2.25 vanaf de muur geen beworteling aanwezig is die de instandhouding kan belemmeren. Zowel met beide graafafstanden wordt er voldaan.
Conform de regels van het burennrecht in het Burgerlijk Wetboek., mag op grond van artikel 5:44 van het Burgerlijk Wetboek, de wortels en de takken verwijderd worden indien deze op of over de erfgrens van de nabuur groeit. De initiatiefnemers zijn voornemens om dit niet te doen, omdat zij graag de boom willen behouden. Dat is een van de redenen dat er van te voren een Bomen Effect Analyse is uitgevoerd.



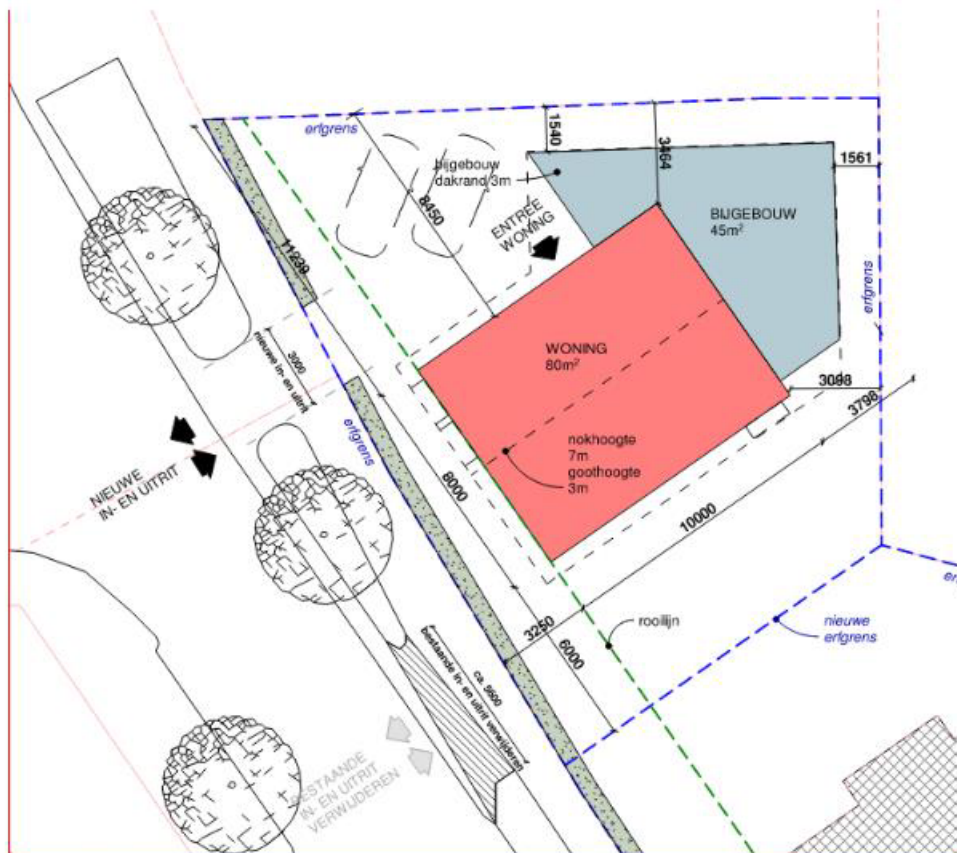
Figuur 1 Richtlijnen minimale graafstand.

- e. Er wordt onderkend dat de situatie voor reclamanten wijzigt. Ondanks dat privacy een aangelegenheid is van burgers onderling, is gekeken of er sprake kan zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de naastgelegen perceelgrenzen bedraagt ruim 3.80 meter. De afstand van de nieuwe woning en daarmee het verlies aan uitzicht is echter niet zodanig kort dat bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Overigens wordt opgemerkt dat een eventueel blijvend 'recht op uitzicht' nergens wettelijk is vastgesteld. Ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van 2,5 meter (conform het ontwerpbestemmingsplan) wordt opgemerkt dat deze afstand geldt binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is deze afstand tot de perceelgrens van de naastgelegen perceel groter. Beide afstanden worden maatschappelijk aanvaardbaar geacht.

Voor wat betreft het aspect privacy zijn de regels van het burennrecht in het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Op grond van artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd om binnen een afstand van 2 meter van de grenslijn van een erf doorzichtige vensters of andere muuropeningen te hebben.

Voor bijgebouwen, overkappingen en aan- of uitbouwen mag de maximale bouwhoogte 5 meter zijn conform het ontwerpbestemmingsplan. Dit sluit aan bij het huidige geldige bestemmingsplan 'Bouwhof/De Heeze'. Het bijgebouw wordt gebouwd in het achtererfgebied waarbij de afstand tot de perceelgrenzen minimaal 1,5 meter is.

Conform het inrichtingsplan is er geen sprake van evidente aantasting van privacy of uitzicht, omdat de woning en het bijgebouw voldoen aan de gestelde eisen.



Figuur 2 Inrichtingsplan

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijziging is in het plan aangebracht:

4.1 Verbeelding

Het bouwvlak van de woning is aangepast. Geconstateerd is dat de plankaart overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan niet overeen kwam met het inrichtingsplan. Met deze ambtshalve wijziging is dit nu aangepast.