

Raadsbesluit

Nr. 158-2023

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 Malkenschoten 9, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1516-ont1, met ingang van 6 juli 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 december 2023, nr. 158-2023, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enkele 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;

besluit:

1. Aan de zienswijzen niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Malkenschoten 9, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1516-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 december 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 22-12-2023

S.M. Stam
waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 22-12-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
21 december 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Malkenschoten 9

Voorstel nr
158-2023

Datum
15 december 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. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen;
3. Het bestemmingsplan Malkenschoten 9 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1516-vas1, dat betrekking heeft op realisatie van negenentwintig woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Op 27 juli 2021 heeft De Bunte Vastgoed een verzoek ingediend voor de sloop van een voormalig tuincentrum en de realisering van woningbouw. Dit heeft geresulteerd in een plan voor de realisatie van 29 woningen bestaande uit:

- 12 rug-aan-rug-woningen:
 - 8 rug-aan-rug tussenwoningen (< 75 m² bvo) in de categorie sociale koop en/of sociale huur;
 - 4 rug-aan-rug hoekwoningen (< 75 m² bvo) in de categorie middelduur 1.
- 12 rijwoningen (75 m² bvo) in de categorie middelduur 2.
- Vijf woningen in de categorie duur:
- één twee-onder-een-kap woning;
- Twee nieuw te realiseren vrijstaande woningen;

- De bestaande bedrijfswoning te transformeren vrijstaande woning met de bestemming wonen.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Malkenschoten 9 heeft met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er één zienswijze 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

Dit plan heeft een relatie met 'Stadmaken'. Namelijk, bestaande wijken verder transformeren naar een kindvriendelijk, duurzaam en slim woongebied. Wat aansluit op de gezinsstad van Apeldoorn.

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. Ook wordt er een wadi aangelegd en wordt de bestaande bedrijfswoning niet gesloopt.

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

Het plangebied is gelegen in Apeldoorn en wordt omringd door andere stedelijke functies zoals wonen, dagrecreatie, bedrijvigheid en horeca. In de huidige situatie heeft het plangebied eveneens een stedelijke functie namelijk detailhandel-tuincentrum. Er is met dit plan sprake van herstructurering als ook functiewijziging van detailhandel naar een woonfunctie. Er worden 29 woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Door het opheffen van het tuincentrum is er genoeg ruimte voor wonen.

Voorliggende plan voldoet aan de landschappelijk en stedenbouwkundige eisen. Voor dit plan wordt een voormalig tuincentrum gesloopt en vervangen voor woningbouw. Voor het bestemmingsplan is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Voor zowel de gebruiksfase als voor de aanlegfase komt de berekening uit op 0,00 mol/ha/jaar. Voor deze ontwikkeling worden De rijwoningen en de rug-aan-rug woningen in het betaalbare woningen. De woningen kunnen zowel in de koop als vrije huursector worden aangeboden. Waarvan acht rug-aan-rug woningen in het segment sociale koop- of huursector worden aangeboden. De twee-onder-één-kap woningen en de vrijstaande woningen worden levensloop bestendig uitgevoerd in de categorie duur.

Met behulp van dit initiatief wordt er een bijdrage geleverd aan het voorzien in de kwantitatieve behoefte voor Apeldoorn.

5. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan is op 6 juli 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 heeft meerdere gesprekken gevoerd met belanghebbenden en heeft daarbij ook een informatiebijeenkomst gehouden.

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. Deze mogelijkheid is 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 Bruin, de
op 18-12-2023

S. de Bruin

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 18-12-2023

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Malkenschoten 9

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 6 juli 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één 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 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Op 26 oktober 2022 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden met omwonenden en andere belanghebbenden.

Op 5 juli 2023 zijn door de gemeente bewonersbrieven verstuurd.

Op 5 juli 2023 is de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 290782).

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 (.....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 4 augustus 2023 en aangevuld op 11 augustus 2023

3.1.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant stelt dat er weinig parkeerplekken worden gerealiseerd.
- b. Reclamant stelt dat er te veel woningen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Hierdoor ontstaat er volgens reclamant te weinig ruimte voor bewoners en wordt de druk op de omgeving groter.

3.1.2 Beoordeling

- a. Voor het regelen van het aantal parkeerplekken hebben wij de beleidsregel parkeren uit 2019. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:
 - Voor de 12 rijwoningen en 12 rug-aan-rug woningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Dit maakt een totaal van 24 parkeerplaatsen;
 - Drie vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoning geldt een parkeernorm van 2,25 parkeerplaatsen per woning. Dit maakt een totaal 12 (11,25

afgerond naar boven) parkeerplaatsen.

Voor de 12 rijwoningen en 12 rug-aan-rug woningen is het parkeren geregeld in de parkeerkoffers. De parkeerplaatsen voor de drie vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoning is geregeld op eigen terrein en bezoekers kunnen parkeren in de parkeerkoffer. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

- b. Deze ontwikkeling is in nauw overleg tot stand gekomen, waarbij nadrukkelijk naar de omgeving is gekeken. Binnen het plangebied is gekeken naar zoveel mogelijk ruimte voor ontmoeten. Dit is geregeld in de collectieve buitenruimte. In het verleden was hier een tuincentrum gelegen. Dit tuincentrum zorgde voor een grotere verkeersdruk op de omgeving. De nieuwe ontwikkeling draagt bij aan de omgeving.

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Verbeelding

Verkeers-verblijfsgebied

De bestemming 'Groen' is iets verminderd. Dit doordat de nutsvoorzieningen rondom de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Voorwaardelijke verplichting 1

De voorwaardelijke verplichting 1 is nu ook gelegd op de bestemming 'Wonen'. Hierdoor komt de voorwaardelijke verplichting overeen met de regels.

Voorwaardelijke verplichting 2

De voorwaardelijke verplichting 2 is toegevoegd. Dit ter bescherming van de archeologische waarden.

Regels

Artikel 10

De voorwaardelijke verplichting is aangepast. Het volgende moet minimaal worden ingericht:

- Groene zoom van heesters en bomen in de collectieve buitenruimte;
- Het aanplanten van de 'solitaire erfboom'.

Dit conform het inrichtingsplan