

Raadsbesluit

Nr. 55-2024

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 28 december 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 Dennenkamp tussen 8 en 16, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1519-ont1, met ingang van 28 februari 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. 12 april 2024, nummer 55-2024, met bijbehorende Nota 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. 02-09-2022:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Enkele wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

2. Bestemmingsplan Dennenkamp tussen 8 en 16, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1519-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 april 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 19-04-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 19-04-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 april 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Dennenkamp tussen
8 en 16

Voorstel nr
55-2024

Datum
12 april 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. De wijzigingen die in de Zienswijzennota zijn beschreven, in het bestemmingsplan (bijlagen en verbeelding) aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan Dennenkamp tussen 8 en 16 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1519-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 17 sociale grondgebonden woningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Woningcorporatie Stichting de Woonmensen wil sociale woningbouw realiseren op het perceel gelegen tussen Dennenkamp 8 en 16 te Apeldoorn. Op de planlocatie is op dit moment geen bebouwing aanwezig. Het plan bestaat uit de realisatie van 17 grondgebonden woningen voor de sociale huur.

Het perceel Dennenkamp tussen 8 en 16 te Apeldoorn is in eigendom bij de gemeente Apeldoorn. Met betrekking tot dit perceel is een ruil overeengekomen met een perceel van Stichting de Woonmensen bij winkelcentrum Kerschoten ten behoeve van de realisatie van parkeerplaatsen op die locatie. Op beide percelen berustte een wijzigingsbevoegdheid naar 12 woningen.

In de ruilovereenkomst is bepaald dat (indien ruimtelijk aanvaardbaar) het aantal woningen op deze locatie mag worden vergroot. Dat plan verder uitgewerkt is in een ontwerp bestemmingsplan en voor het kostenverhaal is een anterieur contract opgesteld.

In de nieuwe situatie krijgen de gronden de bestemming Wonen. Zo kunnen 17 sociale grondgebonden woningen met bijbehorende bijgebouwen gerealiseerd worden.

Om medewerking te verlenen is het bestemmingsplan 'Dennenkamp tussen 8 en 16' opgesteld.

Bestuurlijk belang

Om genoemde ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Dennenkamp tussen 8 en 16' opgesteld. Het bestemmingsplan heeft vervolgens als ontwerp ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024. Ten aanzien van het plan zijn twee zienswijzen ingediend, beide binnen de termijn. Deze zienswijzen zijn beantwoord via de Zienswijzennota en leiden er toe dat het plan stedenbouwkundig is aangepast en een overgebleven deel van de Groen bestemming gewijzigd zal worden naar Wonen. Na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de behandeling van de zienswijzen dient de gemeenteraad 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 bestemmingsplan 'Dennenkamp tussen 8 en 16' gewijzigd vast kan stellen.

2. Kader

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 16 februari 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.

Omgevingsvisie '*Woest aantrekkelijk Apeldoorn*';

Bestemmingsplan "*Osseveld-Woudhuis*", vigerend sinds 17 december 2009;

Wet ruimtelijke ordening;

Algemene wet bestuursrecht.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van zeventien nieuwe sociale grondgebonden woningen mogelijk. 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 woningen. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waardoor de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

4.1 Stikstof

Voor het bestemmingsplan 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.

4.2 Soortenmanagementplan (SMP).

Voor dit initiatief is gebruik gemaakt van een machtiging door middel van het soortenmanagementplan (SMP). Er is namelijk aangetoond dat er mogelijke verblijfsplaatsen aanwezig kunnen zijn voor de huismus. Voor gebouwbewonende beschermde diersoorten (huismus, gierzwaluw en vleermuizen) binnen de bebouwde kom Apeldoorn/Ugchelen is door de gemeente een soortenmanagementsplan (SMP) opgesteld. Op basis van het SMP is door de provincie Gelderland een langdurige ontheffing Wet natuurbescherming verleend.

4.3 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Met de initiatiefnemer is op 13 december 2023 een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten. Hierin is geregeld dat de initiatiefnemer de kosten die de gemeente maakt ter uitvoering van zijn initiatief voor hun rekening komen. Alle met deze planwijziging samenhangende kosten komen dus ten laste van de initiatiefnemer. Deze wijziging heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen. Er behoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. Wij stellen wij u voor de volgende wijzigingen in het plan aan te brengen. De wijzigingen zien voornamelijk toe op het stedenbouwkundig plan. Beide percelen krijgen hierdoor ook een achteruitgang grenzend aan openbaar terrein. Verder zal een resterend deel van de bestemming Groen (dat op gronden in een achtertuin ligt) omgezet worden naar Wonen. Voor de volledige motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de bijgevoegde Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan zienswijzen zijn ingediend en maar gedeeltelijk tegemoet wordt gekomen met de wijzigingen die wij u voorstellen, bestaat de kans dat men in beroep gaat.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalde 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;

Op 13 december 2023 is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin in het kostenverhaal geregeld. Er zijn ook afspraken gemaakt omtrent planschade.

8. Duurzaamheid

Voor wat betreft het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de twee nieuw te bouwen woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast zullen de woningen minimaal voldoen aan de BENG-normering (normering Bouwbesluit) c.q. de energieprestatie eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het dak van de nieuw te bouwen woningen wordt geschikt gemaakt voor zonnepanelen. Verder zal worden voldaan aan Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen (NiKA).

9. Communicatie van het besluit

Het 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 12-04-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 12-04-2024

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Dennenkamp tussen 8 en 16

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 28 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 2 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. Als het plan ambtshalve is gewijzigd wordt dit in paragraaf 4 van deze nota beschreven.

2 Communicatie

De zienswijzen zijn beide schriftelijk ingediend. Tevens is telefonisch contact geweest met een indiener van een zienswijze binnen de ter inzage termijn van het bestemmingsplan.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

3.1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 en 5 januari 2024, binnen de daarvoor gestelde termijn.

Inhoud van de zienswijze

- a. Wij en de burens krijgen als enigen aan de [REDACTED] geen achteruitgang in dit plan, terwijl wij deze de afgelopen 50 jaar wel hebben gehad. Verzocht wordt om voor zowel [REDACTED] het plan aan te passen zodat er wel een achteruitgang aanwezig is.
- b. Wij verzoeken de zijtuin van Blok 3 te vervangen door een gezamenlijk pad voor ons en de burens. Ook vragen wij om de schuur in het plan te verplaatsen en het achterpad door te trekken zodat de mensen op de hoek ook een achteruitgang hebben. En wij de caravan achter op ons perceel kunnen stallen.
- c. Wij verzoeken te kijken of het mogelijk is Blok 3 anders te situeren zodat het uitzicht van uit onze woning wordt verbeterd. Een verplaatsing van 4 meter is voldoende.
- d. Wij en de burens zullen hinder ondervinden bij de opbrengst van de zonnepanelen door de wijze waarop Blok 3 geplaatst is. Hiervoor willen wij indien het plan niet aan te passen is, compensatie ontvangen.
- e. Bij ons is het achterste deel van het perceel nog als Groen bestemd. Hier ligt onze achtertuin. Wij verzoeken om dit aan te passen en de gronden een Woon bestemming te geven, zodat het aansluit bij de Woon bestemming op [REDACTED]. Zie voor de volledigheid de onderstaande afbeelding.



Afbeelding uit het ontwerpbestemmingsplan

Beoordeling

- a. Zie het antwoord onder b.
- b. Een achteruitgang voor fietsers/voetgangers is ruimtelijk inpasbaar en doet weinig tot geen afbreuk aan het stedenbouwkundig plan. Voor een grotere in-uitgang voor bijvoorbeeld een caravan of camper is geen ruimte. Daarnaast is het niet wenselijk dat dit mogelijk wordt gemaakt. In de huidige situatie ligt aan de achterzijde van de tuin behorende bij de [redacted] een groenstrook. Deze strook is nooit bedoeld als ontsluiting voor een voertuig dan wel een aanhangwagen. De zienswijze op dit punt leidt tot een kleine aanpassing van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan openbare ruimte.
- c. De gronden waar de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd zijn hebben nu de bestemming Groen. Binnen de bestemming bestaan directe bouw mogelijkheden voor speeltoestellen en geluidschermen. Dit tot een maximale hoogte van 4 meter. Voorts ligt er een wijzigingsbevoegdheid waarmee 12 woningen gebouwd kunnen worden. Voor deze geldt een maximale **bouw- en nokhoogte** van respectievelijk 10 en 6 meter. In het nieuwe bestemmingsplan wordt een gelijke **bouw- en goothoogte** van respectievelijk 10 en 6 meter toegestaan. Met een uitzichtstudie is inzichtelijk gemaakt in hoeverre het uitzicht wijzigt ten opzichte van de huidige situatie voor de woningen aan [redacted]. Voor de volledigheid verwijzen wij u naar de bijlage bij deze nota van zienswijzen.
Gezien de diepte van de tuinen (minimaal 30 meter) en de aanwezige bebouwing in de tuinen is de impact van een kopgevel zonder ramen nihil. Dit geldt ook voor de zonlicht toetreding in de tuin en woningen aan de Deventerstraat.
Omdat er bouw mogelijkheden bestonden in het geldende bestemmingsplan was het niet ondenkbaar dat er ooit bebouwing gerealiseerd wordt.
Wel wil Stichting De Woonmensen de mogelijkheid bekijken om de kopgevel te vergroenen door middel van het planten van klimplanten als de clematis of Duitse pijp.
- d. Er is door Stichting De Woonmensen een zonnestudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de opbrengst van de zonnepanelen juist zal verbeteren ten opzichte van de oorspronkelijke situatie waar nog schaduwwerking van bomen aanwezig was. Compensatie voor derving van inkomsten is niet opportuun. Voor de volledigheid is de zonnestudie als bijlage bij deze nota bijgevoegd.
- e. De omzetting van de bestemming Groen in de achtertuin van [redacted] naar Wonen is niet ondenkbaar. De bestemming Groen behouden dient geen doel.
Medewerking aan de zienswijze op dit punt leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Dit leidt tot aanpassing van de bestemming Groen naar Wonen en een kleine aanpassing van het stedenbouwkundige plan en de openbare inrichting om een achteruitgang voor fietsers en voetgangers mogelijk te maken.

3.2

Datum zienswijze

De zienswijze is ontvangen op 28 januari 2024, binnen de daarvoor gestelde termijn.

Algemene opmerking van de indiener: dit plan is gemaakt zonder ons als aanwonenden te betrekken.

Deze opmerking nemen wij voor kennisneming aan. Zowel Stichting de Woonmensen als de gemeente kunnen zich niet vinden in deze opmerking. Omwonenden zijn door Stichting De Woonmensen op de hoogte gesteld van het plan en hebben allen de mogelijkheid gehad hierop te reageren. Dit doormiddel van zogeheten keukengesprekken alsmede een informatieavond. Hiervan is ook een verslag gemaakt en als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Inhoud van de zienswijze

- a. Wij constateren dat onze achteruitgang van onze tuin [REDACTED] is verdwenen door het nieuwe plan. Deze willen wij behouden.
- b. Wij denken minder opbrengst van onze zonnepanelen te krijgen door het plan.

Beoordeling

- a. Zie beantwoording onder 3.1 lid b.
- b. Zie beantwoording onder 3.1 lid d.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Dit leidt tot aanpassing van het stedenbouwkundige plan en de openbare inrichting om een achteruitgang voor fietser en voetgangers mogelijk te maken.

4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht.