

Raadsbesluit

Nr. 95-2024

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 21 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 Tuinmansdwarslaan 5, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1523-ont1, met ingang van 21 december 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, nr. 95-2024, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld de zienswijzen gedeeltelijk 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 Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 21-11-2023:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Tuinmansdwarslaan 5 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1523-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van twee twee-onder-een-kapwoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven;
3. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

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
Tuinsmansdwarslaan 5

Voorstel nr
95-2024

Datum
28-05-2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Tuinsmansdwarslaan 5 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1523-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van twee twee-onder-een-kapwoningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven;
3. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het perceel Tuinsmansdwarslaan 5 is een plangebied wat momenteel bestemd is als een agrarische kwekerij. De initiatiefnemer wenst graag woningen te realiseren. Woningbouw is volgens het bestemmingsplan niet mogelijk. Het verzoek betreft het realiseren van twee twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt. Deze heeft zijn levensduur bereikt waardoor renovatie niet meer realistisch is. Deze wordt vervangen voor een nieuwe vrijstaande woning. Bijgaand bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk.

Bestuurlijk belang

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Bij dit plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om gedeeltelijk aan de zienswijzen tegemoet te komen en enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen.

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 21 december 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.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Tuinmansdwarslaan 5 gewijzigd vast kan stellen.

2. Kader

Omgevingsvisie '*Woest aantrekkelijk Apeldoorn*';

Bestemmingsplan '*Het Loo en Kerschoten*' vastgesteld 16 december 2010;

Wet ruimtelijke ordening;

Algemene wet bestuursrecht.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van twee twee-onder-een-kapwoningen 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 twee twee-onder-een-kapwoningen. 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 verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn voor de huismus. Voor gebouwde bewonende 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 in november 2022 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

Het ontwerpbestemmingsplan is op 21 december 2023 gepubliceerd en heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er vijf zienswijzen ingediend. Op grond van de in de door de gemeenteraad vastgestelde notitie 'Samen voor kwaliteit' beschreven werkwijze is er een bewonersbrief gestuurd naar omwonende. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden. Voorgesteld wordt om enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen. De ambtshalve wijzigingen zien voornamelijk op de positionering van het bouwvlak. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota met ambtshalve wijzigingen.

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 een geen ruimtelijke impact hebben, 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;

in november 2022 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 te bouwen twee twee-onder-een-kapwoningen 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). In verband hiermee worden warmtepompen geïnstalleerd. Het dak van de nieuw te bouwen woningen wordt geschikt gemaakt voor zonnepanelen. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein.

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 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 Tuinmansdwarslaan 5

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingediend. Vier zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is te vroeg te vroeg ingediend.
- 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 21 november 2023 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst gehouden met omwonenden en andere belanghebbenden.

Op 20 december 2023 zijn door de gemeente bewonersbrieven verstuurd, met daarin de mededeling dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Op 20 december 2023 is de bekendmaking van de terinzagelegging van het bestemmingsplan in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 529191). 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 19 december 2023

3.1.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant stelt dat er bij dit bestemmingsplan geen rekening wordt gehouden met de bestaande woning aan de Tuinmansdwarslaan 9. Reclamant is van mening dat door de bouw van de nieuw te bouwen woningen de naastgelegen woning uit het straatbeeld kan verdwijnen. Reclamant stelt daarom voor om de nieuw te bouwen woningen meer naar achteren te situeren.
- b. Reclamant is van mening dat er geen rekening is gehouden met de bestaande bomen die voor de nieuw te bouwen woningen zijn gesitueerd.
- c. Reclamant stelt voor om de groenstrook met de bestemming 'Groen' verder door te trekken naar richting de openbare ruimte.

3.1.2 Beoordeling

- a. Bij de planvorming (van dit bestemmingsplan) is gekeken naar verschillende aspecten, zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten. Verder is getoetst aan geldend beleid en de mogelijke milieutechnische belemmeringen. Zodoende is gekeken naar een stedenbouwkundige inpassing aan de lintbebouwing, maar moet er tegelijkertijd ook rekening gehouden met de milieuzonering (afstanden).

Het aspect milieuzonering is beschreven in paragraaf 4.1.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Door de aanwezigheid van de maatschappelijke bestemming aan de Waldeck-Pyrmontstraat 31 geldt er conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter in het gebiedstype rustige woonwijk. Door de huidige positionering wordt voldaan aan de richtafstand. Daarnaast wordt er tussen de naastgelegen woning en de nieuw te bouwen woning een groenstrook aangelegd. Dit zorgt ervoor dat er geen gebouwen kunnen worden toegevoegd. De afstand tot de grens van de naastgelegen woonbestemming bedraagt ruim 8 meter en de afstand tot het bouwvlak binnen deze woonbestemming bedraagt ongeveer 14 meter. Ook is onderstaande afbeelding te zien dat er rekening wordt gehouden met de naastgelegen woning.

Desondanks is gekeken of het toch mogelijk is de nieuwe twee-onder-een-kapwoningen te verplaatsen. Doordat de nieuwe woningen dan wel binnen de invloedssferen van de maatschappelijke bestemming zijn gelegen, is een motivatie nodig. Dit is terug te lezen in paragraaf 4.1.3. van de toelichting van het bestemmingsplan.



Figuur 1. Referentie van de mogelijke inrichting.

- b. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is gekeken naar de gehele omgeving. Daarbij is ook gekeken naar de bestaande bomen, zowel binnen als buiten het plangebied.

In de nabijheid van de nieuw te bouwen woningen zijn geen bijzondere of monumentale bomen aanwezig. Daarnaast geldt er binnen het plangebied geen kapvergunningsplicht. Om het kappen van bomen zoveel mogelijk tegen te gaan en de nieuw te bouwen woningen op een juiste manier in te passen, is bewust voor deze huidige positionering van de woningen gekozen.

Voor niet beschermde bomen worden de uitgangspunten vanuit het Norminstituut Bomen gehanteerd. Om uit te sluiten dat er enige negatieve effecten kunnen ontstaan, wordt er een minimale graafafstand gehanteerd op basis van de stamdiameter. De grootste afstand die kan worden gehanteerd is bij een stamdiameter van 150 centimeter. Hiervoor geldt een minimale graafafstand van 3,5 meter. De aanwezige bomen hebben een stamdiameter van minder dan 150 centimeter. Daarnaast bedraagt de afstand van de bomen tot de nieuw te bouwen woningen meer dan 3,5 meter. Bij het aanstaande bomenbeleid (bomennota 2024-2040) is het de wens om een kapvergunning in te voeren voor bomen die een stamdiameter hebben vanaf 65 centimeter. Aangezien de bomen niet worden gekapt en de afstand tot de bomen voldoende wordt geacht, is de conclusie dat het realiseren van

- de woningen geen negatieve effecten heeft op de aanwezige bomen.
- c. Door de aanpassing van de bouwvlakken is het parkeren op een andere manier opgelost. Hierdoor wordt ook de bestemming 'Groen' aangepast.

3.1.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen

- De bouwvlakken zijn aangepast;
- De groenbestemming is aangepast.

3.2 (....), (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 10 januari 2024

3.2.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat er geen rekening is gehouden met de bestaande bomen die voor de nieuw te bouwen woningen zijn gesitueerd.
- b. Reclamant is van mening dat volgens het bomenbeleid de afstand van de bomen tot de nieuw te bouwen woningen minimaal 5 meter moet zijn.
- c. Reclamant stelt dat in paragraaf 4.3.2.3 van het bestemmingplan wordt beschreven dat er geen bomen aanwezig zijn. Dit terwijl reclamant van mening is dat er juist wel houtopstanden aanwezig zijn.
- d. Reclamant vraagt welke regels en voorwaarden verbonden zijn aan de bestemming 'groen'. Daarnaast is reclamant van mening dat eventuele voorwaarden of regels vooraf duidelijk moet worden vastgelegd.

3.2.2 Beoordeling

- a. Zie de reactie onder 3.1.2 onder b.
- b. Zie de reactie onder 3.1.2 onder b.
- c. In de toelichting is dit per abuis niet correct beschreven. Er worden geen houtopstanden of groene elementen gekapt die vallen onder paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming of 11.3.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving ('Bal').
- d. Welke regels gelden voor de bestemming 'Groen' zijn terug te vinden in artikel 3 van het bestemmingsplan. Hier staan de nadere bouwregels ook beschreven. Binnen deze bestemming is het aan de initiatiefnemer wat er wordt gerealiseerd. Dit dient te worden uitgevoerd conform de bestemmingsplanomschrijving beschreven in artikel 3.1 van het bestemmingsplan.

3.2.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen

- De bouwvlakken zijn aangepast.

3.3 (....), (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 13 januari 2024.

3.3.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant is van mening dat met de bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen het huidige karakter van de Tuinmansdwarslaan met zijn vrijstaande woningen verloren gaat.
- b. Reclamant woont tegenover de woning. Daarbij wordt aangegeven dat reclamant vindt dat het uitzicht gaat veranderen. Momenteel is dit een groene omgeving. In de beoogde situatie wordt dit bebouwd.
- c. Reclamant stelt dat in hoofdstuk 2.11 van de toelichting van het bestemmingsplan conclusie wordt getrokken, dat het nieuwe bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterkt. Reclamant is van mening dat de ruimtelijke kwaliteit juist wordt aangetast doordat een groot stuk groen wordt vervangen door grote bouwblokken.
- d. Reclamant stelt dat in hoofdstuk 2.4 en voor 2.9.1. van de toelichting van het bestemmingsplan de conclusie over de betekenis bestemmingsplan ontbreekt.
- e. Reclamant stelt dat in bijlage 5 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan, het 'Ecologisch werkprotocol' van Ecofect een onjuiste aanname is gedaan. In dit document wordt over de planlocatie als een gemoderniseerd vrijstaand huis met dubbele oprit, bakhuisje, zeer ruime schuur met 4 garagedeuren. Volgens reclamant slaat dat op een ander plan.
- f. Volgens hoofdstuk 2.8.2 van het bestemmingsplan voldoet het plan aan het parkeerbeleid (1.75 auto per woning). Reclamant stelt dat met het huidige autobezit van twee auto's per woning, dit zal inhouden, dat er acht auto's bijkomen. Volgens reclamant worden vier auto's de openbare weg geparkeerd. Hierdoor is er volgens reclamant geen parkeerplek in de openbare parkeerruimte meer beschikbaar voor eigen bezoek.
- g. In hoofdstuk 4.6.2 van het bestemmingsplan wordt benoemd dat de bestaande woning gesloopt zal worden. Reclamant stelt dat een eventuele sloop van de bestaande woning nog niet bekend was op de informatieavond van 21 november 2023. Reclamant vraagt zich af waarom dit op de informatiebijeenkomst nog niet duidelijk was.
- h. Reclamant vraagt welke regels en voorwaarden verbonden zijn aan de bestemming 'groen'. Daarnaast is reclamant van mening dat eventuele voorwaarden of regels vooraf duidelijk moet worden vastgelegd.
- i. Reclamant stelt dat de bestemming 'Groen' meer toelaat dan dat de bestemming moet ogen. Reclamant vindt dat de bestemmingsregels voor 'Groen' aangeven dat deze gronden bestemd zijn voor "groenvoorzieningen", maar ook voor zaken als speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden en hondenuitlaatplaatsen. Daarnaast stelt reclamant dat zelfs bebouwing tot 2,5 meter hoog is toegestaan.
- j. Reclamant stelt dat in de huidige situatie richting de oostelijke perceelgrens, hagen en schuttingen aanwezig zijn. Reclamant vraagt of er naast de bestaande aanwezigheid nog een groene strook wordt gecreëerd. Reclamant verwijst daarbij naar een nieuwe visie van de gemeente om het kappen van bomen alleen toe te staan met vergunning (zie artikel in De Stentor d.d. 6 januari 2024).
- k. Reclamant stelt dat in bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan, het 'Natuurwaardenonderzoek' van Ecofect ecologisch onderzoek, niet uitgegaan is van een inrichtingsplan. Volgens reclamant staat beschreven dat op moment van het onderzoek er nog geen schetsontwerp beschikbaar was. Daarnaast vindt reclamant dat er geen rekening wordt gehouden met de aanwezige bomen en struiken.

3.3.2 Beoordeling

- a. De Tuinmansdwarslaan is een straat bestaande uit een aantal vrijstaande woningen. Hierin is het mogelijk om woningen te bouwen met een bouwhoogte van 10 meter en met een goothoogte van 6 meter. De nieuw te bouwen woningen hebben dezelfde maatvoeringen. De Tuinmansdwarslaan gaat direct over naar De Colignystraat. Deze straat is vrijwel bebouwd met twee-onder-één-kapwoningen. Ook zijn de nieuw te bouwen woningen in overeenstemming met de twee-onder-één-kapwoning die schuin tegenover het plangebied is gelegen. Op het gebied van de maatvoeringen en bouwaanduiding is het passend in de omgeving.
- b. Er wordt onderkend dat de feitelijke situatie voor reclamanten wijzigt, echter planologisch is op dit moment een agrarische kwekerij toegestaan. Hierdoor is het mogelijk om op die specifieke bestemming een heester-, boom-, en bloemkwekerij te exploiteren. De exploitatie hiervan kan een uitzicht beperkend effect hebben. Daarnaast mogen op grond van het geldende bestemmingsplan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter op de bestemming 'Agrarisch – kwekerij' worden gebouwd. Ook hiervan kan een uitzicht beperkend effect uitgaan.
- c. Het plangebied wordt niet conform de planologisch invulling gebruikt. Op basis van het

geldende bestemmingsplan is op dit moment een agrarische kwekerij toegestaan. Hierin is het mogelijk om op het gehele gebied een heester-, boom-, en bloemkwekerij te exploiteren. Deze vormen van bedrijfsexplotatie zijn dynamisch. Er kunnen verschillende soorten worden gekweekt, wat ook voor meer verkeersbewegingen zorgt. De beoogde situatie is in dat opzicht een statische situatie. Dit sluit aan bij de omgeving die vooral bewoond wordt.

- d. Dit is per abuis niet beschreven. Dit is alsnog in de toelichting opgenomen.
- e. Binnen het ecologisch onderzoek zijn voor de effecten van de ingrepen voor natuur (sloop-/saneringswerkzaamheden, afvoer sloopmateriaal, egaliseren terrein, bouwwerkzaamheden, aan- en afvoer materiaal en herinrichting terrein welke bij de functie wonen verwacht kan worden) onderzocht of deze in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. In de bestaande bebouwing en rondom de omgeving kunnen namelijk verblijf- of rustplaatsen voorkomen van beschermde soorten. Aangezien deze ingrepen de effecten op natuur veroorzaken en deze over het gehele perceel zijn onderzocht, is het tijdens het onderzoek niet noodzakelijk dat er een schetsontwerp beschikbaar was. Uit de beschrijving van het plangebied/onderzoeksgebied (3.2. Planlocatie) en de beschrijving van de onderzochte leefgebieden in hoofdstuk 6 blijkt dat het gehele plangebied is onderzocht. Tijdens het veldbezoek was de onderzoeker en tevens ook de ecooloog aanwezig. De uitgangspunten vanuit dit onderzoek zijn goed onderzocht. Uit het ecologisch onderzoek is naar voren gekomen dat:
 - Er een nader onderzoek naar de huismus en gierzwaluw wordt geadviseerd òf er kan gebruik gemaakt worden van de in Apeldoorn geldende generieke ontheffing soorten middels een Soort Management Plan (SMP);
 - Er een nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk wordt geacht of er zal aangehaakt moeten worden bij de generieke ontheffing van de gemeente Apeldoorn middels het soortmanagementplan.

Om de ontwikkeling doorgang te kunnen laten plaatsvinden zonder een overtreding van de Wet natuurbescherming, is er gekozen om gebruik te maken van het SMP. Hiervoor is een ecologisch werkprotocol opgesteld. Hierin staat beschreven hoe en wordt voldaan aan de vereisten in het SMP. Voor deze ontwikkeling is een machtiging op basis van het Soortenmanagementplan Apeldoorn (SMP) afgegeven waarbij bevestigd wordt dat de maatregelen worden genomen die zijn beschreven in het werkprotocol. De onderzoeken op gebied van flora en fauna zijn daarbij op de juiste manier uitgevoerd en door het volgen van het ecologisch werkprotocol zullen er geen negatieve effecten ontstaan voor beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming.

- f. Op basis van de 'beleidsregels parkeren' (vastgesteld 20 maart 2019), worden bij bijvoorbeeld ruimtelijke ontwikkelingen gekeken naar gebruiksregels die voor de beoogde ontwikkeling gelden. In dit geval worden woningen toegevoegd waar in basis parkeren op eigen terrein moet worden geregeld. In afbeelding 12 van het bestemmingsplan is te zien hoe parkeren is geregeld. Voor deze ontwikkeling geldt een parkeernorm van 1.75 per woning. Dit is inclusief het aandeel bezoekers parkeren. Dit komt neer dat er in totaal 9 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor deze ontwikkeling zijn 10 parkeerplaatsen ingetekend, waarvan er drie in de openbare ruimte zijn. Per woning bestaat de mogelijkheid om de auto te parkeren op de oprit en/of in de garage. Indien er twee auto's achter elkaar worden geparkeerd op een oprit, wordt dit gezien als 'dubbelparkeren'. Conform de beleidsregel wordt dit gezien als één parkeerplaats. Tussen het plangebied en de Tuinsmansdwarslaan 9 is in de huidige situatie verharding aanwezig waarbij wordt geparkeerd. Dit is feitelijk geen parkeerplaats, maar wordt wel in het nieuwe plan meegenomen. Planologisch is conform wordt volgens de beleidsregels voldaan aan het parkeren.
- g. Participatie is een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplanproces. Doel van participeren is een vroegtijdig stadium belanghebbenden bij de planvorming. Tussen een informatiebijeenkomst en de uiteindelijke planvorming bestaat de mogelijkheid dat het plan tot andere inzichten kan leiden en daarmee een verandering. Op het moment van de informatiebijeenkomst was (nog) niet bekend dat de bestaande woning zou worden geamoveerd, omdat de plannen op dat moment nog niet volledig waren uitgekristalliseerd. Ook kan door verschillende reacties vanuit de omgeving of door het indienen van een zienswijzen, een andere keuze worden gemaakt dan in eerste instantie is beoogd. Uit nader onderzoek is gebleken levensduur van de bestaande woning is bereikt. Hierdoor is het verbouwen en behouden van de bestaande woning niet meer realistisch.

- h. Zie de reactie onder 3.2.2 onder d.
- i. De omschrijving conform de bestemming is in lijn met regels die behoren tot de groenbestemmingen. In het huidige bestemmingsplan 'Het Loo en Kerschoten' zijn dezelfde omschrijvingen opgenomen. Bij het bestemmingsplan zijn wel de mogelijkheden tot evenementen weggehaald.
- j. In de nieuwe situatie wordt beoogd de groene elementen binnen de bestemming groen te behouden. Uiteraard geldt dit ook voor de groene elementen binnen de woonbestemming. De groenbestemming groenbestemming zal met groen worden voorzien. De wijze waarop is aangegeven in figuur 1 van deze nota. Voor het kappen of verwijderen van groene elementen wordt verwezen naar de eerder beantwoording. Zie hiervoor de reactie onder 3.1.2 onder b.
- k. Zie de reactie onder 3.3.2 onder e.

3.3.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen

- De bouwvlakken zijn aangepast.

3.4 (....), (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 januari 2024.

3.4.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant woont naast de nieuw te bouwen woningen. Reclamant vreest dat de positie van de nieuw te bouwen woning inbreuk heeft op de privacy als gevolg van de positie en de hoogte van de nieuw te bouwen woning.
- b. Reclamant stelt voor om de nieuw te bouwen woningen meer naar achteren te situeren. Volgens reclamant zorgt dit ervoor dat de bestaande woningen in de omgeving zichtbaar blijven.
- c. Reclamant stelt voor om de mogelijkheid voor een (vergunningsvrije) dakkapel uit te sluiten. Volgens reclamant bevordert dit de privacy.
- d. Reclamant geeft aan dat door een mogelijke verplaatsing van de bouwvlakken er ruimte ontstaat voor meer parkeergelegenheid. Reclamant stelt dat dit ten goede zal komen aan de aan het parkeertekort in de Tuinmansdwarslaan en de Colignystraat.
- e. Reclamant stelt dat het onduidelijk is of de bestaande bomen in de straat blijven staan. Door de positionering van de bouwvlakken is dit volgens reclamant niet duidelijk.
- f. Reclamant vraagt zich af of er eisen worden gesteld aan de opgenomen 'groenstrook'. Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan geen eisen zijn opgenomen. Hierdoor verzoekt reclamant om eisen op te stellen om het behoud van het groen na te streven. Volgens reclamant is dit ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie 'Woest en aantrekkelijk Apeldoorn 2022', waarin als doelstellingen het 'vergroenen van bestaande situaties en 'natuurinclusief bouwen' bij nieuwbouw is opgenomen, omdat verdere vergroening bijdraagt aan het voorkomen van hittestress.
- g. Reclamant stelt dat in paragraaf 4.3.2.3 van het bestemmingplan wordt beschreven dat er geen groen of groene elementen worden aangetast. Dit terwijl reclamanten van mening zijn dat er juist wel groen of groene elementen worden aangetast.

3.4.2 Beoordeling

- a. In eerste instantie wordt privacy beschermd via het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor is privacy een aangelegenheid tussen burgers onderling. In de ruimtelijke ordening spelen privaatrechtelijke aspecten alleen een rol wanneer sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. Van dit laatste is in dit geval geen sprake. 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. Aan de zijde van de woning van reclamant is de afstand tot de grens van de

naastgelegen woonbestemming ruim 8 meter en de afstand tot het binnen de woonbestemming gelegen bouwvlak ongeveer 14 meter. Aan de andere zijde is een bestaande (bedrijfs)woning aanwezig die wordt geamoveerd. In de huidige situatie was er geen bezwaar tegen de locatie van deze woning. Omtrent de maatvoeringen wordt opgemerkt dat de nieuw te bouwen woningen in lijn zijn met de naastgelegen bebouwing. Hierin is het mogelijk om woningen te bouwen met een bouwhoogte van 10 meter en met een goothoogte van 6 meter. De nieuw te bouwen woningen hebben dezelfde maatvoeringen. Planologisch is op dit moment een agrarische kwekerij toegestaan. Hierin is het mogelijk om op het gehele gebied een heester-, boom-, en bloemkwekerij te exploiteren. Planologisch is dit een vorm die ook onwenselijk kan zijn op het gebied van uitzicht. Gelet op het vorenstaande is geen sprake van een aantasting van de privacy.

- b. Naar aanleiding van de zienswijze is het bouwplan aangepast. De woningen zijn naar achteren gesitueerd en daardoor is er ook meer ruimte ontstaan voor het parkeren.
- c. Het uitsluiten van vergunningsvrije bouwwerken is alleen mogelijk op basis van zeer specifieke omstandigheden, zoals bijvoorbeeld een cultuurhistorische waarde. Het uitsluiten van vergunningvrije bouwwerken laat onverlet dat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Wanneer een vergunningplichtig bouwwerk voldoet aan het bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand en het Bouwbesluit is sprake van een 'gebonden beschikking'. Dat wil zeggen dat de gemeente verplicht is om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
- d. Zie de reactie onder 3.4.2 onder b.
- e. Zie hiervoor de reactie onder 3.1.2 onder b.
- f. Zie de reactie onder 3.2.2 onder d.
- g. Zie de reactie onder 3.2.2 onder c.

3.4.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen

- De bouwvlakken zijn aangepast.

3.5 (....), (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 27 januari 2024.

3.5.1 Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant stelt dat de nieuw getekende 'pp2' en 'pp3' op de tekening (afbeelding 12 van het bestemmingsplan) dusdanig verweven zijn met kavel V. Reclamant is van mening dat bezoekers de benoemde parkeerplaatsen niet snel zullen gebruiken. Reclamant is daarnaast van mening dat er geen rekening is gehouden met parkeermogelijkheden voor de huidige bewoners en bezoekers.
- b. Reclamant stelt dat het onduidelijk is of de bestaande bomen in de straat blijven staan. Door de positionering van de bouwvlakken is dit volgens reclamant niet duidelijk.
- c. Reclamant is van mening dat bij nieuwbouw rekening moet worden gehouden met bomen die er al staan en ook dat een afstand van minimaal 5 meter (lieft meer) moet worden aangehouden van de (reeds aanwezige) bomen de straat blijven staan. Door de positionering van de bouwvlakken is dit volgens reclamant niet duidelijk.
- d. Reclamant is van mening dat de bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen te hoog zijn. Op basis van afbeelding 11 van het bestemmingsplan, is reclamant van mening dat de nieuw te bouwen woningen hoger lijken.
- e. Reclamant stelt dat bij de verstuurde bewonersbrief inclusief de bijgevoegde plankaart, twee groenvlakken buiten het plangebieden vallen. Op afbeelding 12 van het bestemmingsplan zijn deze wel weergegeven. Reclamant stelt dat dit een forse vermindering van groen (ca. 40%) is in de Tuinmansdwarslaan.
- f. Reclamant geeft aan dat het delen van de plannen door middel van een informatiebijeenkomst werd gewaardeerd. Wel is reclamant van mening dat er te weinig ruimte was voor direct betrokkenen om in gesprek te gaan met initiatiefnemer en of de

betrokken ambtenaar vanuit de gemeente. Volgens reclamant heeft dit te maken de hoeveelheid uitgenodigde bewoners.

3.5.2 Beoordeling

- a. Zie de reactie onder 3.4.2 onder b.
- b. Zie hiervoor de reactie onder 3.1.2 onder b.
- c. Zie de reactie onder 3.1.2 onder b.
- d. Zie de reactie onder 3.3.2 onder a.
- e. Het aangegeven groen valt buiten het eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente en maken geen onderdeel uit van het plangebied.
- f. Onder dankzegging wordt deze zienswijze voor kennisgeving aangenomen. Daaropvolgend wordt meegegeven dat het betrekken van belanghebbenden in bepaalde gevallen lastig kan zijn. Volgens artikel 1:2 lid 1 Awb, is een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Dit kunnen bewoners in de omgeving zijn, maar ook een wijkraad of een stichting, mits hun statuten daarin voorzien. Het initiatief tot het organiseren van een informatiebijeenkomst heeft de gemeente, via de anterieure overeenkomst, 'opgedragen' aan bij de initiatiefnemer. Een initiatiefnemer mag zelf bepalen hoeveel belanghebbenden voor de informatiebijeenkomst worden uitgenodigd. De gemeente is niet betrokken bij het organiseren van de informatiebijeenkomst.

3.5.3 Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen

- De bouwvlakken zijn aangepast.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

4.1 Verbeelding

4.1.1. De bouwvlakken van de twee-onder-een-kapwoningen zijn naar achteren gesitueerd conform de beantwoording van deze zienswijzennota.

4.1.2. De groenbestemming tussen de Tuinmansdwarslaan 9 en het plangebied is aangepast. Dit is nu tot aan de openbare ruimte.

4.1.3 De overige zone - voorwaardelijke verplichting is opgenomen om de archeologische waarde te beschermen.

4.2 Regels

4.2.1. Artikel 8. De overige zone - voorwaardelijke verplichting is opgenomen om de archeologische waarde te beschermen.