

Raadsbesluit

Nr. 130-2024

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 Adelaarslaan 24, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1536-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. 13 september 2024, nummer 130-204, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijze niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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. 06-07-2023 :

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het

bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;

- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Adelaarslaan 24, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1536-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 19 september 2024

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
op 23-09-2024

S.M. Stam
raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
op 23-09-2024

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
19 september 2024

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Adelaarslaan 24

Voorstel nr
130-2024

Datum
13 september 2024

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Aan de zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het ontwerpbestemmingsplan Adelaarslaan 24, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1536-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De locatie Adelaarslaan 24 bestaat momenteel uit een bedrijfshal met kantoorruimte en buitenterrein. De woning aan de Adelaarslaan 24 is de huidige bedrijfswoning bijhorende het achterliggende bedrijf. De bedrijfsbebouwing is in het verleden gebruikt ten behoeve van een glashandel, maar deze bedrijfsactiviteiten zijn reeds gestaakt. Thans wordt de bebouwing gebruikt als sporthal. De eigenaar van de locatie heeft de wens de bestaande bebouwing te slopen en een appartementencomplex op te richten. De huidige bedrijfswoning (nummer 24a) zal dan als reguliere woning worden gebruikt.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Adelaarslaan 24 heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is 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

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Adelaarslaan 24 vast kan stellen.

2. Kader

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Stadsdeel Zuid-Midden'. De gronden hebben hierin de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - glasbewerkingsbedrijf'. Het geldende bestemmingsplan staat de realisatie van een appartementencomplex niet toe.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet luidt als volgt: '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.

Duurzaamheid

Het appartementencomplex zal gasloos worden gebouwd. De infiltratie van regenwater zal plaatsvinden op eigen terrein. De benodigde parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd in een parkeerkelder zodat op het maaiveld veel ruimte is voor groen. Ook wordt een daktuin gerealiseerd. Dit draagt bij aan vergroening en meer groen draagt vervolgens weer bij aan verkoeling en betere waterberging.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex voor 38 appartementen 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 dit bestemmingsplan wordt het mogelijk 38 wooneenheden toe te voegen. De woningen worden gerealiseerd in het segment 'middenduur' en 'duur'. Juist naar deze woningen is veel vraag in de huidige markt. In de wijk zijn bovendien reeds veel sociale woningen aanwezig. Het toevoegen van deze 38 woningen draagt daarom bij aan een gevarieerder woningaanbod en meer veerkracht in de wijk. Daarnaast komen de woningen in de plaats van bedrijfsbebouwing die al langere tijd niet meer wordt gebruikt voor een glasbewerkingsbedrijf.

5. Maatschappelijk draagvlak

Initiatiefnemer heeft op 1 december 2023 een inloopavond op de locatie georganiseerd voor omwonenden en gemeenteraadsleden waar het initiatief is toegelicht. Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is er één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De essentie van de ingediende zienswijze is dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd waardoor de parkeerdruk in de wijk verder toeneemt. Er wordt in dit geval voorzien in 48 parkeerplaatsen (38 in de kelder en 10 op het maaiveld). Het plan voldoet daarmee aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Wij stellen u derhalve voor aan de zienswijze niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijziging in het plan aan te brengen:

- Wijzigen van artikel 7 van de planregels tezamen met de aanduiding op de plankaart voor wat betreft archeologie. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan, moest er nog proefsleuvenonderzoek plaats vinden. Dit is inmiddels uitgevoerd en naar aanleiding daarvan is de aanduiding van het plangebied met de daarbij behorende planregel gewijzigd van 'overige zone – hoge archeologische verwachtingswaarde' naar 'overige zone – archeologische waarden'.

Uit het proefsleuvenonderzoek volgde dat voorafgaand aan de geplande bodemingrepen, die met de in dit plan beschreven ontwikkeling gepaard gaan, een archeologische opgraving noodzakelijk is. Het gewijzigde artikel 7 van de planregels waarborgt dit.

Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u verder naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Het procesrisico is bij dit plan enigszins reëel, omdat er een zienswijze is ingediend ten aanzien waarvan het voorstel is daaraan niet tegemoet te komen. Echter schatten wij het procesrisico ook niet hoger in dan gebruikelijk.

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. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. 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 Simone Bruin, de
op 17-09-2024

S. de Bruin

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door ton heerts
op 17-09-2024

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Adelaarslaan 24

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 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

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daaraan voorafgaand heeft initiatiefnemer op 1 december een inloopavond georganiseerd voor buurtbewoners en raadsleden, waar men met initiatiefnemer en betrokken ambtenaar in gesprek kon over het voorgenomen plan.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

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

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 2 januari 2024

Inhoud van de zienswijze

- a. Het aantal parkeerplekken zoals nu opgenomen in het ontwerp zijn er te weinig. Dit moeten meer parkeerplaatsen per appartement zijn. Door het te weinig aan parkeerplaatsen komt de verkeersveiligheid op de Adelaarslaan en de Roerdompweg nabij basisschool PCBO de Fakkel in het geding. Van een verkeersonveilige situatie is nu al sprake en de parkeerdruk zal alleen maar toenemen omdat de bewoners van de Adelaarslaan al jaren parkeren op het terrein van de Adelaarslaan 24. Dat kan straks niet meer, waardoor er nog meer op de straat geparkeerd moet worden.
- b. Indiener van de zienswijze vermoedt dat er een rekenfout is gemaakt bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen en twijfelt of het plan wel voldoet aan de parkeernormen uit het parkeerbeleid van de gemeente Apeldoorn.

Beoordeling

- a. Het plan voorziet in 48 parkeerplaatsen (38 in de kelder en 10 op het maaiveld) en voldoet daarmee aan de gemeentelijke Beleidsregel Parkeren van 21 maart 2019 (zie ook hierna

onder b.). Het is de gemeente bekend dat er vanuit de buurtbewoners klachten zijn geweest over het parkeren voor hun deur/uitrit. In die zin begrijpen wij de zorg, echter is dit niet een situatie die veroorzaakt wordt vanuit het perceel Adelaarslaan 24 en dus ook niet met de ontwikkeling van dit perceel opgelost kan worden. Een eventueel reeds bestaand parkeerprobleem in de buurt staat los van een bestemmingsplanherziening voor de Adelaarslaan 24 en kan met dit bestemmingsplan ook niet worden opgelost omdat dat buiten het plangebied valt.

- b. Met het bestemmingsplan wordt het mogelijk een appartementencomplex met 38 appartementen op te richten. Van die 38 appartementen zullen 23 appartementen tussen de 65 m² en 75 m² zijn. 15 appartementen zullen groter dan 75 m² zijn. Op grond van de Beleidsregel Parkeren van 21 maart 2019 geldt voor appartementen tussen de 40 m² en 75 m² in dit geval een parkeernorm van 1 parkeerplaats per wooneenheid. Voor de 23 appartementen betekent dit derhalve 23 parkeerplaatsen. Als gezegd zijn er daarnaast 15 appartementen gepland, groter dan 75 m². Voor deze appartementen geldt in dit geval een parkeernorm van 1,50 parkeerplaatsen per wooneenheid, zijnde 22,5. In totaal zijn op grond van het parkeerbeleid voor dit plan dus afgerond 46 parkeerplaatsen nodig. Er wordt in dit geval voorzien in 48 parkeerplaatsen (38 in de kelder en 10 op het maaiveld). Het plan voldoet derhalve aan het parkeerbeleid. Overigens is in artikel 6.3.1 van de planregels opgenomen dat als gebruik in strijd met de bestemming geldt, het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte aanwezig is voor het parkeren conform het gemeentelijke parkeerbeleid. Ook op deze manier is de realisatie van voldoende parkeerruimte verzekerd.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijziging is in het plan aangebracht:

- Voor wat betreft het onderwerp "Archeologie" is artikel 7 van de planregels gewijzigd tezamen met de aanduiding op de plankaart. Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan, moest er nog proefsleuvenonderzoek plaats vinden. Dit is inmiddels uitgevoerd en naar aanleiding daarvan is de aanduiding van het plangebied met de daarbij behorende planregel gewijzigd van 'overige zone – hoge archeologische verwachtingswaarde' naar 'overige zone – archeologische waarden'. Uit het proefsleuvenonderzoek volgde dat voorafgaand aan de geplande bodemingrepen, die met de in dit plan beschreven ontwikkeling gepaard gaan, een archeologische opgraving noodzakelijk is. Het gewijzigde artikel 7 van de planregels waarborgt dit.