

Collegebesluit

Nr. DOS 2021-022320

Burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.2 van het geldende bestemmingsplan Zuidbroek de verplichting hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming Woondoeleinden, uit te werken nader uit te werken binnen de daartoe gestelde uitwerkingsregels;

overwegende dat aan het bovenstaande gevolg is gegeven door bestemming Woondoeleinden, uit te werken nader te detailleren ten behoeve van de bouw van 16 aaneengesloten woningen aan de Satijnzwam in twee bouwblokken van acht en vier twee half vrijstaande woningen aan de Vliegenzwam;

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.3. lid 7 van het geldende bestemmingsplan Zuidbroek de bevoegdheid hebben om het bestemmingsplan te wijzigen door meer woningen op de kavel toe te staan. Van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt door de woning Nijbroekseweg 34 te legaliseren, waarvoor al eerder een gedoogbesluit was afgegeven;

overwegende dat het ontwerp van het uitwerkingsplan met ingang van 10 december 2020 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzagelegging 2 zienswijzen zijn ingediend, die zijn vervat in de bij dit besluit behorende zienswijzennota, waarvan de inhoud geacht wordt hier te zijn opgenomen;

overwegende dat de goot- en bouwhoogte op de plankaart voor Nijbroekseweg 34 foutief op de plankaart staat aangegeven en dient te worden aangepast naar een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 9 m;

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. [invullen datum ondergrondbestand];

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening:

besluiten:

1. Aan de naar voren gebrachte zienswijzen niet tegemoet te komen;.
2. Een ambtshalve wijziging voor Nijbroekseweg 34 in het plan aan te brengen door het aanpassen van de goot- en bouwhoogte.
3. Het bestemmingsplan Zuidbroek, uitwerking en wijziging 42, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.up1044-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit van 20 april 2021
burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

de secretaris,

de burgemeester,



Dit document is ondertekend door T.J.H.M. Berben op 21-04-2021

T.J.H.M. Berben



Dit document is ondertekend door A.J.M. Heerts op 21-04-2021

A.J.M. Heerts

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van Bestemmingsplan Zuidbroek, uitwerking en wijziging 42.

1 Inleiding

- Het ontwerp van bovengenoemd uitwerking en wijzigingsplan heeft met ingang van 10 december 2020 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- In paragraaf 2 van deze nota worden deze zienswijzen beoordeeld.
- Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

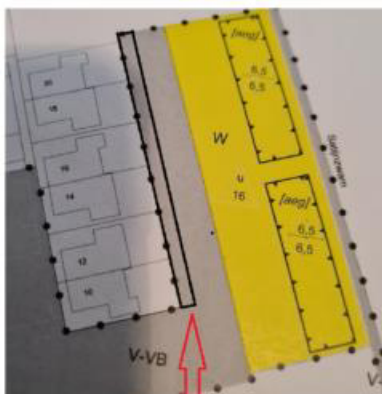
2.1 De {****}, Honingzwam **, 7323 **Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 december 2020.

Inhoud van de zienswijze

De familie (****) wil graag een stoep achter de tuinen van de percelen Honingzwam 10-10 voor de nog te realiseren parkeerplaatsen.



Beoordeling

De achtertuinen van de half vrijstaande bestaande woningen aan de Honingzwam zijn prima bereikbaar vanaf voorzijde van de woningen (kant Honingzwam) via de zijkant naar achteren. Een groot deel van de bewoners van deze bestaande woningen hebben zelf poorten gecreëerd in de achtererfgrens van hun achtertuin en kunnen dan tevens hun achtertuin in en uit via de parkeerplaatsen die daaraan grenzen. De wens van de bewoners van Honingzwam is om een voetpad of stoep te hebben tussen de parkeerplaatsen en de achtererfgrens.

Dit zou, gelet op de inrichting (inrit, omvang en aantal parkeerplaatsen) alleen mogelijk zijn

als:

1. de tuinen van de nieuwe woningen aan de Satijnzwam zouden worden ingekort of
2. de nieuwe woningen zouden worden opgeschoven richting de groene wig waaraan de woningen aan de Satijnzwam grenzen.

Beide oplossingen zijn om meerdere redenen niet wenselijk en niet in verhouding met het relatieve belang van de bewoners van Honingzwam omdat:

1. de omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woningen aan de Satijnzwam inmiddels onherroepelijk is ;
1. de nieuwe eigenaren c.q. kopers niet zullen instemmen met inkorting van hun tuinen ten gunste van de woningen Honingzwam. Zij hebben recht op datgene zij gekocht hebben;
2. geheel opschuiven is dermate ingrijpend, in verband met de ondergrondse infrastructuur aan de zijde van de Satijnzwam. In het trottoir aldaar zijn namelijk alle nutsleidingen en het VWA-riool aangebracht.

Dit alles afwegende is de wens om een voetpad aan de achterkant van de woningen Honingzwam niet in verhouding met de belangen van de kopers van de nieuw te bouwen woningen. Te meer nu de verleende omgevingsvergunningen voor de aanleg en de bouw van de woningen onherroepelijk zijn en de koopovereenkomsten met de toekomstige bewoners gesloten zijn.

Aan de zijde van de Honingzwam komen parkeerplaatsen. De parkeerplaats wordt 4,50 m met 0,75 m overstek, zodat aanrijdschade van de erfafscheiding wordt voorkomen. Daarnaast is het mogelijk om de positionering van de parkeerplaatsen bij de Honingzwam enigszins af te stemmen met de aanwezige tuindeuren, zodat de scheiding van de parkeervakken samenvallen met de positie tuindeur.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.2 Bewoners Honingzwam {**}:**

Familie {*} Honingzwam {***}, 7324 **Apeldoorn;**

Familie {**} Honingzwam {**} , 7324 ** Apeldoorn**

Familie {**}. Honingzwam {***}, 7324 **Apeldoorn**

Familie. {**} Honingzwam {**}, 7324 ** Apeldoorn**

Familie {**}Honingzwam {**}, 7324 ** Apeldoorn**

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 19 januari 2021.

Inhoud van de zienswijze

a. Aantal woningen Satijnzwam

Aan Uitwerking 42 wordt een limiet gesteld van maximum 16 nieuw te bouwen woningen; en in de stikstofberekening is een gedetailleerde plattegrond van 2x8 woningen zichtbaar. Dit aantal wijkt af van het aantal woningen, dat zichtbaar is gemaakt in Uitwerking 31 (d.d. 06-12-2016, zie afbeelding 15) en Uitwerking 41 (d.d. 13-01-2021, zie afbeelding 5); ook in het Stedenbouwkundige plan (d.d. 04-03-2019). In deze gerefereerde plannen zijn telkens 2x6 woningen weergegeven

Bij de aankoop van de woningen aan reclamanten is altijd de indruk gegeven, dat de Satijnzwam een rustige straat zou worden met niet te veel woningen. Reclamanten zijn van mening dat het uitbreiden van 2x6 woningen naar 2x8 woningen (binnen hetzelfde plangebied) een afbreuk zal doen aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de leefbaarheid.

- De uitbreiding van 2 x 6 woningen naar 2 x 8 woningen zal ervoor zorgen, dat het drukker wordt. Het aantal personen/gezinnen zal toenemen, waardoor er een extra toename van activiteiten rondom de woningen zal plaatsvinden. De achtertuin van de Honingzwam is niet diep, waardoor eventuele rumoer en overlast eerder zal worden ervaren. Daarnaast zal het verkeer van en naar Satijnzwam verlopen via de voor- en achterzijde van Honingzwam. Een toename van woningen zal gepaard gaan met een toename van verkeer.
- Daarnaast verwachten reclamanten, dat het aantal parkeerplaatsen (24 stuks) niet toereikend zijn voor de Satijnzwam. Ondanks dat de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning voorschrijft, valt in het Rooster op dat er veel wild wordt geparkeerd. Aangezien aan de voorzijde van de Satijnzwam geen straat en/of parkeergelegenheid wordt geboden, verwachten zij parkeeroverlast aan de achterzijde van Honingzwam. Hetgeen aansluitend is op hun achtertuin. Tevens geven zij aan dat er sprake is van een zeer kinderrijke buurt. Er ontstaan nu al gevaarlijke situaties als gevolg van verkeer, zoals hardrijdende auto's (zoals bestelbussen) in combinatie met geparkeerde auto's.
- Tenslotte lijkt de beukmaat van de woningen van Uitwerking 42 flink af te wijken van Stedenbouwkundig Plan Zuidbroek-Deelgebied Het Rooster (juni 2008 — vastgesteld 17 december 2009), paragraaf 4.7 Woningbouwprogramma. Hierin wordt gesteld dat woningen wordt gerealiseerd met een minimale beukmaat van 5,70 meter. Wij vinden het toelaten van smallere woningen een afbreuk doet aan het aanzicht van de huidige buurt. De beukmaat voor de Satijnzwam neigt naar 4,30 meter.

Bewoners verzoeken om het maximum aantal nieuw te bouwen woning vast te stellen op 12 woningen (2 x 6).

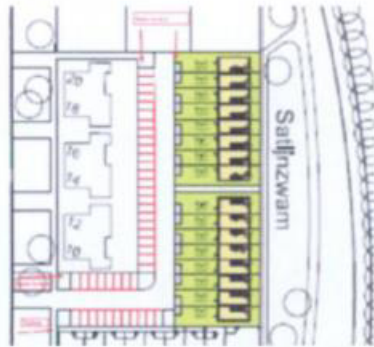


b. Parkeervoorzieningen Honingzwam - Satijnzwam

In Uitwerking 42 zijn parkeervoorzieningen weergegeven tussen Honingzwam - Satijnzwam - Rumbastraat. De wijze waarop de parkeervoorzieningen zijn weergegeven zien reclamanten graag op een andere wijze worden ingevuld:

- Zij verzoeken om de situatie omtrent de parkeervoorzieningen te wijzigen door aan de zijde van de achtertuinen van de Honingzwam en Satijnzwam een trottoir aan te brengen. Daarnaast verzoeken zij om de parkeervoorzieningen te verplaatsen naar de achterzijde van de achtertuinen van Satijnzwam.
- Aan de zijde van de achtertuinen van Rumbastraat is een trottoir weergegeven, terwijl dit niet terugkomt aan de zijde van de achtertuinen van Honingzwam en Satijnzwam. Reclamanten zien hier graag ook een trottoir terugkomen, zodat er ruimte is om de achtertuinen (veilig) te kunnen verlaten. Daarnaast biedt het trottoir uitwijkmogelijkheden voor voetgangers en spelende kinderen wanneer voertuigen naderen. Ten slotte denken reclamanten dat een trottoir bij zal bijdragen aan het beschermen van de erfafscheidingen tegen eventuele parkeerschade. De parkeervoorzieningen zijn weergegeven aan de zijde

van Honingzwam. Volgens reclamanten is het praktischer om deze parkeervoorzieningen aan de zijde van de achtertuinen van de Satijnzwam te situeren, aangezien deze parkeervoorzieningen voornamelijk zullen zijn bedoeld voor de bewoners van Satijnzwam. Het verzoek van reclamanten is om de situatie omtrent de parkeervoorzieningen te wijzigen door aan de zijde van de achtertuinen van de Honingzwam en Satijnzwam een trottoir aan te brengen. Daarnaast wordt verzocht om de parkeervoorzieningen te verplaatsen naar de achterzijde van de achtertuinen van Satijnzwam



Parkeervoorziening Honingzwam - Satijnzwam - Rumbastraat

c. Marktconforme kavelgrootte Honingzwam (#10-20)

Uitwerking 42 met betrekking tot Satijnzwam ligt aansluitend aan de achtertuinen van Honingzwam (nrs.10-20). In 2020 is er contact geweest tussen****, gemeente Apeldoorn (****) en Bemog (****) over de mogelijkheid tot het aankopen van extra grond voor de percelen van Honingzwam (#10-20). Daarnaast heeft {****}contact gehad met Bemog (****). Echter de bewoners van Honingzwam (#****) hebben nog steeds de wens om de percelen uit te breiden. Deze wens komt voort uit de onvrede van de verhouding tussen het type woning (twee-onder-een-kap, circa 700m3) en de grootte/diepte van de achtertuin (8 meter). Daarnaast komt de behoefte voort de wens voor een grotere buiten leefruimte waar plek is om kinderen in de tuin te kunnen laten spelen en welke tegelijkertijd ruimte biedt om zelf tot rust te komen in de tuin.

Reclamanten lichten vervolgens toe waarom een uitbreiding van de percelen van Honingzwam (nrs. 10-20) geen afbreuk zal doen aan de omgeving en past binnen het stedenbouwkundig plan.

De voorgevellijn van deze woningen tot voorzijde perceelgrens betreft circa 2 meter; de achtergevellijn tot achterzijde perceelgrens betreft circa 8 meter. Het stedenbouwkundige plan voor deelgebied het rooster beschrijft "relatief kleine voortuinen" en 'de achtertuinen maximaal benut worden (grotendeels minimaal 10 meter)".

Reclamanten vinden hun voortuinen relatief klein, maar hun achtertuinen variëren van 8 tot 10 meter. Aan het uitgangpunt voorachtertuinten met een minimale diepte van 10 meter wordt niet voldaan. Ook wordt in het stedenbouwkundige plan voor deelgebied het rooster het uitgangspunt gehanteerd van marktconforme kavels. De woningen van reclamanten aan de Honingzwam beschikken ieder over een perceeloppervlak van 252 m2. Vergelijkbare twee-onder-een-kap woningen in Zuidbroek beschikken over een perceeloppervlak van gemiddeld 275 m2; modus 284 m2 (gebaseerd op de referentiewoningen voor het bepalen van de WOZ-waarde). In vergelijking met andere kavels in Zuidbroek zijn de percelen aan de Honingzwam niet marktconform.

Uitwerking 42 grens enerzijds aan de Honingzwam (#****) en anderzijds aan een brede diepe groenstrook.

Reclamanten verzoeken om Uitwerking 42 geheel op te schuiven en ons de mogelijkheid te bieden om de achtertuinen met circa 3 meter uit te breiden, zodat aan beide uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan kan worden voldaan en hun wens kan worden vervuld.



Opschuiven Uiterwerking 42

Beoordeling

- a. Het stedenbouwkundig plan is inderdaad aangepast van twee blokjes van 6 woningen naar twee blokjes van 8 woningen. Dit heeft geen gevolgen voor de beoogde ruimtelijke kwaliteit van dit deel van Zuidbroek. De rijtjes vormen een oostelijke beëindiging van plandeel "Het Rooster" en kijken uit over de hier geplande groenzone. De verdichting met 4 extra woningen wordt ruimschoots gecompenseerd door een grotere afstand tussen de achtertuinen van de woningen aan de Honingzwam en de Satijnzwam. In de oorspronkelijke plannen voor dit plandeel zat er slechts een voetpad tussen de achtertuinen. Eventueel overlast van burengerucht zou daardoor veel groter zijn geweest dan in de huidige verkaveling, waarbij de parkeerhof de afstand vergroot tot 11 meter. Zie hieronder de verkavelingstekening uit het PvE (Programma van Eisen) voor Cluster 34 uit 2009 (is vastgesteld door de Raad op 15 december 2009).



- b. Zie beantwoording zienswijze onder 2.1.
- c. Reclamanten wisten toen ze hun huis kochten welke diepte hun achtertuinen zouden krijgen en hebben dit dus als zodanig geaccepteerd via de koopovereenkomst. Deze diepte word deels wel gecompenseerd door de breedte het perceel. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat er nooit iets meer kan worden gewijzigd aan een situatie. Echter, zoals in de beantwoording bij zienswijze 2.1. aangegeven zijn de nadelen om aan de wens van reclamanten tegemoet te komen dusdanig, dat hieraan niet tegemoet wordt gekomen. Belangrijk argument is dat er voor de nieuw te bouwen woningen inmiddels een **onherroepelijke omgevingsvergunning** is het belang van de kopers van de nieuwe woningen in verhouding zwaarder wegen dan de wens van reclamanten.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3 Ambtshalve aanpassing

De goot en bouwhoogte voor de woning aan de Nijbroekseweg staat op de plankaart per abuis aangegeven met 2 m respectievelijk 5 m. Dit moet echter een goothoogte zijn van 4 m en een bouwhoogte van 9 m. De plankaart zal hierop worden aangepast.