

Collegebesluit

Nr. 5090463

Burgemeester en wethouders 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 uitwerkings- en wijzigingsplan, omdat het als ontwerp ter inzage is gelegd op 7 december 2023, voor inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a en sub b van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen, respectievelijk het plan moeten uitwerken;

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.2. lid 2 van het vigerende bestemmingsplan Zuidbroek de verplichting hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming "Woondoeleinden, nader uit te werken", nader uit te werken binnen de daartoe gestelde uitwerkingsregels;

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.3 lid 7 sub b van het vigerende bestemmingsplan Zuidbroek de bevoegdheid hebben om, op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming "Woondoeleinden", te wijzigen ten behoeve van het toestaan van meer woningen op een kavel dan op grond van het plan is toegestaan binnen de daartoe gestelde wijzigingsvoorwaarden;

overwegende dat aan het bovenstaande artikelen gevolg is gegeven door de uitwerking en wijziging van de gronden gelegen aan ten zuiden van de Terwoldseweg in Zuidbroek, deelgebied De Wellen Zuid, in Apeldoorn ten behoeve van de realisatie van 113 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen;

overwegende dat het ontwerp van het uitwerkings- en wijzigingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 46, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.up1050-ont1, met ingang van 7 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;

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, 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. 6 juni 2024;

gelezen het collegevoorstel d.d.2 juli 2024 , nr. 5090463 , met bijbehorende Nota ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat het college de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening:

besluiten:

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het uitwerkings- en wijzigingsplan aan te brengen, zoals verwoord in de Nota ambtshalve wijzigingen.
2. Het uitwerkings- en wijzigingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 46, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.up1050-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit van 2 juli 2024

burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

Digitaal ondertekend door Symone Bruin, de
op 02-07-2024

de secretaris,
S. de Bruin

Digitaal ondertekend door Ton Heerts
op 02-07-2024

de burgemeester,
A.J.M. Heerts

Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 46

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 7 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

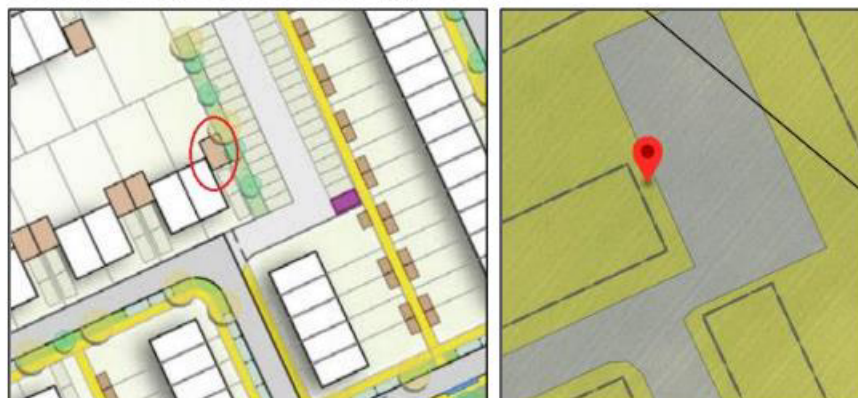
2 Communicatie

- Op 27 november 2023 is de gesloten grondexploitatie-overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling van De Wellen Zuid 2 fase 1 gesloten.
- Op 6 december 2023 is de terinzagelegging van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 46 in het Gemeenteblad van Apeldoorn bekend gemaakt (Gemeenteblad 2023, 518087).

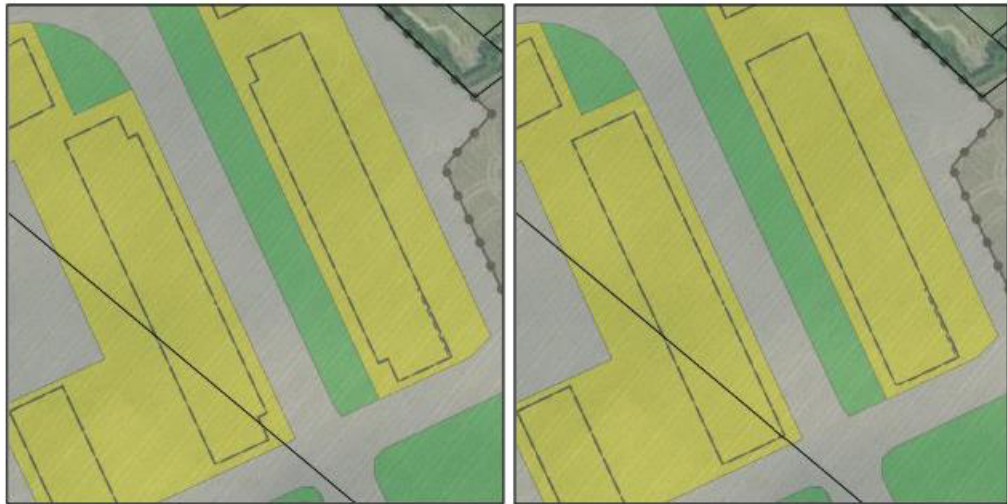
3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. Per abuis was een discrepantie ontstaan in terminologie tussen de regels en de verbeelding van het ontwerpplan. In de regels van het ontwerpplan werd gesproken over maximum aantal woningen, terwijl op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden stond aangegeven. In het vastgestelde plan is deze terminologie met elkaar in overeenstemming gebracht. Zowel in de regels, als op de verbeelding wordt nu gesproken over maximum aantal woningen.
2. In het stedenbouwkundigplan is bij elke woning een bijgebouw gesitueerd. Bij de twee-onder-één-kapwoningen die centraal zijn gelegen in het plangebied wordt het bijgebouw uitgevoerd als aangebouwde garage. De garage bij één van deze twee-onder-één-kapwoning is gesitueerd buiten het bouwvlak, waardoor de realisatie van deze specifieke garage niet mogelijk was op basis van het ontwerpplan. Immers, bijgebouwen zijn alleen toegestaan in het achtererfgebied. In het vastgestelde plan is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen op de verbeelding ter plaatse van deze garage, zodat de realisatie ervan mogelijk wordt. In de regels is aanvullend opgenomen dat bijgebouwen, overkappingen en/of aan- en uitbouwen tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ter verduidelijking is hieronder de specifieke locatie opgenomen.



3. Naast het toevoegen van de aanduiding 'bijgebouwen' is het bestemmingsvlak 'Wonen' ook twee meter breder geworden. Abusievelijk was de haag die in het stedenbouwkundigplan ingetekend was drie meter breed ingetekend. De haag is echter slechts één meter breed. In het vastgestelde plan is om die reden het bestemmingsvlak 'Wonen' twee meter breder geworden. Het bouwvlak ter plaatse is hierbij mee geschoven.
4. In het ontwerpplan hadden de bouwvlakken langs de centrale ontsluitingsweg een verspringing aan beide uiteinden. Om eenduidigheid te creëren is in het vastgestelde plan de verspringing komen te vervallen. Er is één rechte bouwstrook gecreëerd, waardoor de bouw mogelijkheden worden geoptimaliseerd.



Ontwerpplan

Vastgesteld plan

5. Op basis van het ontwerpuitwerkings- en wijzigingsplan was het toegestaan om in het bouwvlak dat evenwijdig aan de Terworldseweg loopt zowel rijwoningen, twee-aaneengebouwde woningen als vrijstaande woningen te realiseren. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit echter niet wenselijk. Om een eenduidig stedenbouwkundig beeld te creëren is het in het vastgestelde plan enkel mogelijk twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen aan de Terworldseweg te realiseren, de aanduiding aaneengebouwd is komen te vervallen voor dit specifieke bouwvlak.
6. Dezelfde aanpassing heeft plaatsgevonden in het meest westelijk gelegen bouwvlak in het plangebied. Dit betreft een zeer lang uitgereikt bouwvlak, waarbij indien aaneengebouwd zou worden een langgerekt volume van ca. 130 meter gerealiseerd zou kunnen worden. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk, om die reden is ook hier de aanduiding aaneengebouwd komen te vervallen.
7. In het ontwerpplan was de aansluiting op de Terwoldseweg niet volledig correct opgenomen op de verbeelding. Daarnaast is na terinzagelegging van het ontwerpplan besloten het trottoir aan de andere kant van de Terwoldseweg aan te leggen, buiten het plangebied. De strook met bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' kon zodoende worden gewijzigd in 'Wonen'.
8. Het meest noordoostelijk gelegen bouwvlak, grenzend aan de Terwoldseweg, is twee meter dichter naar de weg verschoven. Hiervoor is gekozen om meer 'verspringingen' in het bouwlint langs de Terwoldseweg mogelijk te maken. Dit versterkt het beeld van historisch lintbebouwing aan deze weg.

9. De bochten in de meest westelijk gelegen aan te leggen weg, met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn in het vastgestelde plan aangepast. De buitenbocht van de noordelijke bocht is rechthoekig ingetekend en zuidelijk bocht is ruimer gelegd, zodat de draai in de bocht gemakkelijker wordt. Ter verduidelijking is hieronder de specifieke weg opgenomen.



Ontwerpplan



Vastgesteld plan

10. Het bouwvlak centraal gelegen in het plangebied is twee meter verbreed aan de rechterzijde en aan de linkerzijde is aanvullend de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, om dezelfde reden als bij punt 2. Dit geeft ter plaatse een beperkte verruiming van de bouw mogelijkheden, waardoor meer 'lucht' tussen worden kan worden gecreëerd tussen woningen in dit bouwvlak. Dit leidt tot een hogere stedenbouwkundige kwaliteit, wat het totale plan ten goede komt. Het gaat om het hieronder omcirkelde bouwvlak.



Vastgesteld plan