

Raadsbesluit

Nr. 14-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Ugchelseweg 153 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1235-ont1, met ingang van 22 oktober 2015 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 van 23 februari 2016, nr. 14-2016, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om niet aan de zienswijze tegemoet te komen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel 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 grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 20 oktober 2014;

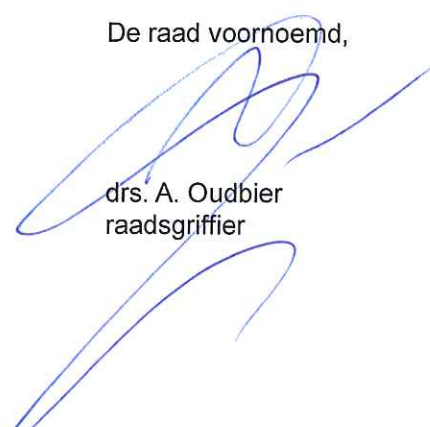
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijze tegen het bestemmingsplan niet tegemoet te komen;
2. Bestemmingsplan Ugchelseweg 153 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1235-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2016

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
3 maart 2016

Onderwerp
Ugchelseweg 153 Ugchelen

Voorstel nr
14-2016

Datum
23-02-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om niet aan de zienswijze tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Ugchelseweg 153 Ugchelen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1235-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een vrijstaande woning en het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere woning op het bedrijfsp perceel Ugchelseweg 153, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van de kwekerij-locatie aan de Ugchelseweg is voornemens het bedrijf te beëindigen. Hij wil de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning gaan gebruiken en ter plaatse van de bestaande bloemenwinkel een vrijstaande woning realiseren. Om dit mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Ugchelseweg 153 Ugchelen heeft met ingang van 22 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 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 Ugchelseweg 153 Ugchelen vast kan stellen.

2. Kader

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Hierin wordt voorzien dat behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. In het programma is ruimte gereserveerd voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Onderhavig plan leidt er toe dat een deel van die woningen daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de functieverandering van kwekerij/bloemisterij-locatie mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het plan tot het toevoegen van een vrijstaande woning in het lint en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere vrijstaande woning past in het beeld van de Ugchelseweg en is een passende nieuwe invulling van een perceel dat zijn functie heeft verloren. Met het vaststellen van de maximale goot- en nokhoogte op respectievelijk 3 en 9 meter is aansluiting gezocht bij de bestaande omliggende bebouwing.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering is het een positief plan omdat een milieubelastende functie in een (gemengde) woonomgeving plaats maakt voor een vergelijkbare (milieugevoelige) functie als de omliggende (milieugevoelige) functies.

5. Maatschappelijk draagvlak

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, dorpsraad en raadsleden. De opkomst van omwonenden was groot en er werden louter positieve geluiden naar voren gebracht. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan had een ieder de mogelijkheid zijn zienswijze kenbaar te maken.

Er is 1 zienswijze naar voren gebracht, namens de dorpsraad Ugchelen. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De dorpsraad geeft in zijn zienswijze ter overweging om het bebouwingsvlak van de nieuw te bouwen woning iets verder terug te leggen van de weg met als argumenten dat daarmee (1) het wooncomfort wordt vergroot en (2) het wegprofiel royaler oogt. Wij stellen u voor om niet aan de zienswijze tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen dit bestemmingsplan is één zienswijze ingediend waarbij het daarin gestelde ter overweging wordt meegegeven. Wij stellen geen wijzigingen voor in het plan. Wij schatten het procesrisico in dit geval dan ook laag in.

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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven.

8. Communicatie van het besluit

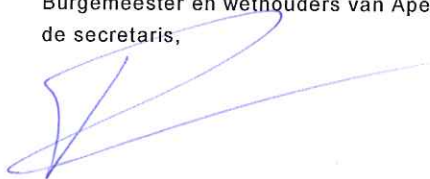
Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke

voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt 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 kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. 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,



Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

raad d.d. 03 MAART 2016

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Ugchelseweg 153 Ugchelen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 22 oktober 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is op 30 november 2015 ontvangen en daarmee binnen de termijn ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 is de zienswijze beoordeeld.

2 Communicatie

Op 28 april 2015 heeft de initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, dorpsraad en raadsleden. Nadien zijn omwonenden per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder zienswijzen kenbaar maken over het ontwerp.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1 Dorpsraad Ugchelen, Brouwersmolenweg 432, 7339 EC Ugchelen

Inhoud van de zienswijze

De Dorpsraad Ugchelen geeft in zijn zienswijze aan akkoord te zijn met de planherziening. De zienswijze gaat daarnaast echter ook meer specifiek in op de positie van het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de Ugchelseweg. De dorpsraad vraagt om te overwegen of deze verder terug gelegd kan worden met als argumenten dat daarmee (1) het wooncomfort vergroot wordt en (2) het wegprofiel royaler oogt.

Beoordeling

De Ugchelseweg is een typische lintstructuur met een grote diversiteit aan bebouwing, hoofdzakelijk bestaande uit vrijstaande woningen en tweekappers in 1 of 2 lagen. Het profiel van de straat zelf is stenig; asfaltweg met aan beide zijden trottoirs. De kavels zijn over het algemeen ruim van opzet met veel ruimte voor groen. Door de relatief lage bebouwingsdichtheid en de riante tuinen heeft de straat een 'ontspannen' karakter. Naast bovenstaande kenmerken kan daar nog aan worden toegevoegd dat de rooilijnen van de bebouwing langs deze straat ten opzichte van elkaar verspringen. De ene woning staat verder weg ten opzichte van de straat dan de andere. Ook dit aspect bepaalt mede het karakter van deze straat. Op deze specifieke locatie ligt het bouwvlak op een 'gemiddelde' afstand ten opzichte van de straat, dat wil zeggen dat hiermee in tegenstelling tot wat in de zienswijze staat hiermee niet het profiel wordt geknepen.

Tevens merken wij in dit verband op dat de woonkwaliteit niet alleen bepaald wordt door de positie ten opzichte van de openbare ruimte. Het kan ook zijn dat iemand juist wonen aan deze straat verkiest om de drukte ('reuring'). Overigens is het binnen het bestemmingsplan mogelijk

om de positie van het bouwvlak te verschuiven dus indien de nieuwe bewoner dit zou wensen zou de afstand ten opzichte van de straat alsnog kunnen worden vergroot.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de positie van het bouwvlak voor de nieuwe woning gelijk is aan de positie van het bouwvlak van de bestaande bloemenwinkel in het geldende bestemmingsplan Bouwhof/De Heeze.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.