

Raadsbesluit

52-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Hoenderloo Apeldoornseweg 16, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1375-ont1, met ingang van 16 september 2021 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. 16 mei 2022, 52-2022, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen behalve op het punt van de ervaren overlast door laden en lossen, door laden en lossen tussen 19:00 uur en 7:00 uur te verbieden, 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. 13-10-2020:

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 zienswijzen niet tegemoet te komen behalve op het punt van de ervaren overlast door laden en lossen, door laden en lossen tussen 19:00 uur en 7:00 uur te verbieden.
2. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Hoenderloo Apeldoornseweg 16, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1375-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 mei 2022

De raad voornoemd,

 Digital ondertekend door S.M. Stam
op 23-05-2022

S.M. Stam
Wvd raadsgriffier

 Digital ondertekend door A.J.M. Heerts
op 31-05-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
19 mei 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Hoenderloo,
Apeldoornseweg 16

Voorstel nr
52-2022

Datum
16-05-2022

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan de zienswijzen niet tegemoet te komen behalve op het punt van de overlast door laden en lossen, door laden en lossen tussen 19:00 uur en 7:00 uur te verbieden, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
1. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan Hoenderloo Apeldoornseweg 16 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1375-vas1, dat betrekking heeft op een lunchroom met winkeltje en VVV, alsmede maximaal 2 woningen op de verdieping van het pand, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Op het adres Apeldoornseweg 16 te Hoenderloo was tot 2015 een bakkerij annex lunchroom gevestigd, genaamd 'Bakkerij Van der Poel'. Nadat dit bedrijf in 2015 failliet was gegaan, ging het pand over in nieuwe handen en werd de exploitatie enigszins gewijzigd. In plaats van zelf brood te bakken en dat vervolgens te verkopen, verkocht men in het pand sindsdien door een ambachtelijke bakker aangeleverd brood. De grote ovens zijn in die tijd uit het pand verwijderd. Daarnaast exploiteerden de nieuwe eigenaren als voorheen een lunchroom in het pand en hielden zij de aanwezige winkel voor brood en streekproducten en het VVV-agentschap in stand.

Er is een verzoek gedaan tot herziening van het bestemmingsplan om de nieuwe exploitatie planologisch te verwerken. Daarbij is het verzoek gedaan om reguliere bewoning mogelijk te maken van de op de verdieping aanwezige bedrijfswoning. Volgens het vigerende bestemmingsplan is aldaar alleen een bedrijfswoning toegestaan. De woning is in 2015, in strijd met het bestemmingsplan, verhuurd aan derden, omdat er geen behoefte meer bestaat aan bewoning door de uitbater. Daarbij wil men de bovenverdieping splitsen in twee appartementen. Het voorliggend bestemmingsplan past de planologische situatie aan, aan de feitelijke situatie, die al enige tijd geleden is veranderd.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Hoenderloo Apeldoornseweg 16 heeft met ingang van 16 september 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen 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. Dat de termijn van 12 weken niet is gehaald, wordt veroorzaakt doordat de heroverweging waartoe de zienswijzen aanleiding hebben gegeven tijd heeft gekost. In het kader van die heroverweging heeft onder meer een mondeling overleg tussen reclamanten en de wethouder RO plaats gevonden.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Hoenderloo Apeldoornseweg 16 (gewijzigd) vast kan stellen.

2. Kader

Het plan betreft de uitbreiding van de maximum-oppervlakte van de daghoreca-activiteiten van 90 m² naar 100 m². De mogelijkheid om brood te bakken voor eigen winkel verdwijnt. Verder maakt het bestemmingsplan reguliere bewoning mogelijk van de verdieping; en waar het huidige bestemmingsplan maximaal 1 woning toestaat, maakt het voorliggend bestemmingsplan 2 woningen mogelijk.

Uitbreiding van de mogelijkheden met 1 extra woning geldt als een 'klein initiatief' en wordt daarom op zichzelf getoetst op ruimtelijke aspecten. In de toelichting bij het bestemmingsplan is deze toetsing uiteengezet, met als conclusie dat het plan ruimtelijk inpasbaar en uitvoerbaar is. Ook de (beperkte) uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is getoetst en blijkt inpasbaar en uitvoerbaar. Daarbij is onderbouwd dat met de vaststelling van het bestemmingsplan geen significante gevolgen op Natura-2000-gebied De Veluwe te verwachten is. Ook overigens wordt voldaan aan regelgeving en beleid.

Strategische doelen

Dit bestemmingsplan kan door zijn aard en omvang slechts beperkt bijdragen aan de strategische doelen.

Comfortabele gezinsstad en Toeristisch toplandschap

Het plan draagt bij aan het creëren van een gedifferentieerd, passend woningaanbod met betaalbare woningen voor iedere levensfase in Hoenderloo. Ook ondersteunt het plan de leefbaarheid van het dorp Hoenderloo doordat het bijdraagt aan het behoud van voorzieningen. Tot slot draagt het plan bij aan kleinschalige horeca-activiteiten op de planlocatie en daarmee aan de toeristische aantrekkelijkheid van dit deel van Hoenderloo.

Duurzaamheid

Het plan vindt grotendeels plaats binnen de bestaande contouren van het pand. Bij verbouw van de verdieping voor het realiseren van 2 woningen moet aanvrager voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Op de locatie bevindt zich een lunchroom, met een klein winkeltje en VVV-agentschap. Het bestemmingsplan maakt voortzetting van deze activiteiten mogelijk. Daarbij verruimt het bestemmingsplan de maximale oppervlakte van de lunchroom van 90 m² naar 100 m², overeenkomstig de feitelijke situatie. Verder maakt het plan maximaal 2 woningen op de verdieping van het pand mogelijk. Planologisch is op de verdieping nu een bedrijfswoning toegestaan, maar deze ruimte wordt al geruime tijd door derden bewoond; aan gebruik als bedrijfswoning is geen behoefte. De mogelijkheid om zelf brood te bakken, waarvan geen gebruik meer wordt gemaakt, vervalt.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd c.q. planologisch wordt geborgd.

4. Argumentatie

In het pand op de planlocatie is een lunchroom gevestigd. Deze serveert koffie, frisdrank, belegde broodjes en een kleine lunchkaart. Ook verkoopt men er zelfgemaakt ijs. Daarnaast

wordt er een winkeltje voor (ingekocht) brood en streekproducten gerund, alsmede een VVV-agentschap. Deze activiteiten vinden al jaren op de planlocatie plaats. In dit bestemmingsplan vervalt de mogelijkheid om zelf brood te bakken en verruimt de maximumoppervlakte voor de daghoreca-mogelijkheden met 10 m² bvo, van 90 m² naar 100 m², omdat de lunchroom 100 m² is. Een grotere lunchroom dan de huidige lunchroom is dus niet toegestaan. Deze activiteiten passen in het beleid, zoals het horecabeleid: het betreft kleinschalige daghoreca langs de toeristische fiets- en wandelroutes van Hoenderloo, waar de gemeente positief tegenover staat. Dit bestemmingsplan draagt zo bij aan het behouden van het geheel van daghoreca, kleine winkel en VVV-agentschap en daarmee aan de toeristische aantrekkelijkheid van dit stukje Hoenderloo. Ook zijn deze bedrijfsmatige activiteiten op uitvoerbaarheid getoetst, onder meer aan milieuregels, en er blijken geen belemmeringen te zijn voor deze activiteiten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt reguliere bewoning op de verdieping mogelijk, en vergroot het maximum aantal woningen van 1 naar 2. Zo kunnen 2 betaalbare woningen gecreëerd worden, waaraan veel behoefte bestaat in Hoenderloo. Anderzijds brengt een extra woning enige extra parkeerbehoefte en extra verkeerbewegingen met zich mee, maar deze zijn minimaal en zijn geen belemmering. Wel overschrijdt de geluidsbelasting van het wegverkeer op de voorgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de wet geluidshinder, maar blijft deze geluidsbelasting binnen het maximum. De Omgevingsdienst Veluwe IJssel heeft daarom, in overeenstemming met de Apeldoornse Beleidsregel hogere waarden Wet geluidshinder, een hogere geluidswaarde vastgesteld. Daarbij stelt het bestemmingsplan de voorwaarde dat de gevelisolatie gelijk moet zijn aan het verschil tussen de werkelijke geluidbelasting en het niveau van 33 dB.

5. Maatschappelijk draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De reclamanten hebben de zienswijzen aanvullend toegelicht in een overleg met de wethouder RO. Deze toelichting is meegenomen in de beoordeling van de zienswijzen. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is de inhoud van de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben betrekking op: geluidsoverlast, parkeren, een gestelde toezegging geen uitbreiding van activiteiten op de planlocatie meer toe te staan, toename van verkeersonveiligheid en van verkeerslawaai, borging van beperking van de woonmogelijkheden tot de bovenverdieping, toetsing aan beleid, andere vormen van overlast dan geluid, een trap aan de achterzijde in relatie tot privacy, en (later ingetrokken) op het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid.

Wij stellen u voor aan één aspect in de zienswijzen tegemoet te komen, te weten de overlast door laden/lossen om 4:00 uur. De uitbater heeft aangegeven het bevoorradingsmoment te kunnen verplaatsen tot na 7:00 uur. Dit gebruik wordt planologisch verankerd door aan het bestemmingsplan een regeling toe te voegen die laden en lossen tussen 19:00 uur en 7:00 uur verbiedt. Wij stellen u voor aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen: het toevoegen van de situatietekening parkeren, die de parkeersituatie inzichtelijk maakt, en het wijzigen van 3.2 van de Toelichting (de paragraaf Verkeersontsluiting en parkeren) zodat deze op alle plaatsen aangeeft dat er 14 parkeerplaatsen vereist zijn. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u 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 bestaat met name uit de kosten die de gemeente maakt voor het procederen bij de Raad van State. Het procesrisico is bij dit plan reëel, omdat er zienswijzen zijn ingediend en bovendien over het vorige bestemmingsplan voor dezelfde locatie en (nagenoeg) dezelfde activiteiten ook is geprocedeerd bij de Raad van State. Overigens is het beroep toentertijd afgewezen. De gemeente probeert een proces te voorkomen door zorgvuldige afweging van de naar voren gebracht zienswijzen, en door de reclamanten een luisterend oor te bieden. Maar, zoals ook uit de zienswijzennota blijkt, wordt niet aan alle argumenten tegemoetgekomen, en men heeft uiteraard het recht om de rechter daarnaar te laten kijken.

7. Financiële paragraaf

In het plan dat door dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt is sprake van 'verhaalbare kosten van grondexploitatie' als bedoeld in artikel 6.13 Wro. Daarbij 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. Desondanks hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan 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

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kan tegen het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij 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 T.J.H.M. Berben
op 16-05-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 16-05-2022

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Hoenderloo Apeldoornseweg 16

1. Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 16 september 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 16 september 2021 tot en met 27 oktober 2021, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

Het ontwerpbestemmingsplan was via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Er zijn 2 ontvankelijke zienswijzen ingediend. De reclamanten hebben de zienswijzen mondeling toegelicht in een overleg met de wethouder RO. De mondelinge toelichting is meegenomen in de beoordeling van de zienswijzen.

De indieners van zienswijzen zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het bestemmingsplan (inclusief zienswijzen) in de PMA en door de gemeenteraad.

3. Zienswijzen

3.1 Gemeenschappelijke argumenten

In de ontvangen zienswijzen is een aantal gemeenschappelijke argumenten dat toeziet op:

A Geluidsoverlast

B Parkeren

Op deze gemeenschappelijke argumenten wordt eerst ingegaan. In paragraaf 3.2 en 3.3, bij de bespreking van de afzonderlijke zienswijzen, komen de nadere argumenten tegen het ontwerpbestemmingsplan aan de orde.

A Geluidsoverlast

- a. Reclamanten zijn van oordeel dat ten onrechte geen aandacht is besteed aan de geluidshinder voor de omliggende woningen, bijvoorbeeld door stemgeluid en aankomst en vertrek van bezoekers. Daarbij geven zij aan in het verleden al veel (geluids)overlast van de aanwezige horeca te hebben ondervonden. Ook de koelunit, die achter op het erf van Apeldoornseweg 16 staat, maakt 's-nachts herrie.
- b. Verder ervaren reclamanten geluidsoverlast doordat om 4:00 's-nachts wordt geladen / gelost.

Beoordeling

a. Koelunit en Stemgeluid

Geluidsmeting 2020

In 2020 is door milieudienst OVIJ een geluidsmeting uitgevoerd bij de woning van indieners van de zienswijze, waarbij het geluidsniveau vanwege het geluid van de koelunit is vastgesteld. Daarbij is gebleken dat na correcties er net geen overtreding was van de geluidsnormen.

Medio 2021 is met de indieners van de zienswijze afgesproken dat de OVIJ de situatie opnieuw zou beoordelen. Daarnaast heeft een gesprek met de eigenaresse van de lunchroom plaatsgevonden. Op 7 juli 2021 is een medewerker van de OVIJ ter plaatse geweest. In de naburige tuin was het geluid van de koelunit te horen. In de woning was het geluid niet waar te nemen. Vervolgens is gesproken met de eigenaresse van de lunchroom en ook partijen onderling hebben gesprekken gevoerd. De lunchroom heeft aangegeven welwillend te zijn de situatie omtrent de koelunit aan te passen als er verbouwd zou gaan worden.

Kort en goed is er overleg geweest vanwege klachten over het geluid van de koelunit. Maar er is niet gebleken van een overtreding van de geluidsnormen.

Stemgeluid

Stemgeluid vanwege bezoekers op het terras is in het onderzoek als bijlage bij het plan, d.d. 30-01-2020, meegenomen. Dit was ook al het geval in het onderzoek voor het plan uit 2013. Stemgeluid vanwege het gebruik van het terras is gezien de gehanteerde uitgangspunten *worst-case* ten opzichte van stemgeluid van bezoekers die komen en gaan. Er is daarmee geen reden om het stemgeluid van bezoekers die komen en gaan nog apart mee te nemen in het onderzoek.

Overigens handelt het handhavingdossier alleen over geluid van de koelunit; er zijn nooit meldingen/klachten ontvangen over andere geluidsbronnen, zoals stemgeluid.

Minder geluidruimte voor horeca

Het onderzoek als bijlage bij het plan, d.d. 30-01-2020, waarin onder meer stemgeluid van het terras is meegenomen, is uitgevoerd om inzicht te geven in de geluidsniveaus op de nieuwe bovenwoningen in het pand aan de Apeldoornseweg 16. Het had niet tot doel inzicht te geven in de geluidsniveaus op de omgeving. Het plan gaat immers over het toevoegen van woningen in het pand waarin zich ook de lunchroom bevindt; de horecabestemming en de daarbinnen toegestane activiteiten leiden niet tot meer geluid (voor de omgeving). De komst van woningen boven de lunchroom maakt juist dat er minder geluidruimte is voor de lunchroom; daarbij hebben reclamanten baat.

b. Laden en lossen

Tot slot geldt ten aanzien van het laden en lossen het volgende. De lunchroom ontving het brood van de bakker om 4:00 uur. De initiatiefnemer /eigenaresse van de lunchroom heeft

naar aanleiding van de zienswijze deze werkwijze in overleg met de bakker gewijzigd. In de toekomst (vanaf ca. maart 2022) vindt het laden en lossen plaats na 7:00 uur.

Dit wordt geborgd doordat in de Regels wordt opgenomen:

6.1 Gebruik in strijd met de bestemming

Als gebruik in strijd met de bestemming geldt in ieder geval:

“g. het gebruik van de niet-bebouwde grond als laad- en losplaats van goederen of producten ten behoeve van detailhandel en/of daghoreca tussen 19:00 en 07:00 uur”

B Parkeren

- a. De zienswijzen geven aan dat er nu al regelmatig sprake is van parkeeroverlast, zodat het realiseren van 1 extra parkeerplaats (15 i.p.v. de huidige 14) onvoldoende zal zijn om de parkeerdruk op te vangen. Auto's staan ook regelmatig half op de weg.
- b. Bovendien zou toepassing van de norm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bovendien onterecht zijn, omdat de lunchroom meer vergelijkbaar zou zijn met een restaurant dan met een café. Daarbij wijzen de zienswijzers er op dat de lunchroom beschikt over 100 zitplaatsen aan tafels: 60 binnen en 40 op het terras.

Beoordeling

- a. Plannen worden getoetst aan het door de gemeenteraad opgestelde parkeerbeleid, dat parkeernormen bevat. Volgens de Apeldoornse Beleidsregel parkeren zijn er 14,3 parkeerplaatsen benodigd. In het ontwerpbestemmingsplan is dit naar boven afgerond op 15 parkeerplaatsen. Zie ook 3.2 van de Toelichting. Volgens 3.6 van de Beleidsregel Parkeren wordt bij de berekening het aantal benodigde parkeerplaatsen afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Dat is 14 in plaats van 15, zodat, in tegenstelling tot wat het ontwerpbestemmingsplan aangeeft, niet 15 maar 14 parkeerplaatsen benodigd zijn. Er zijn 15 parkeerplaatsen van 2,5 bij 5m op eigen terrein beschikbaar, zie de situatietekening parkeren, bijgevoegd als **bijlage 1**. Er is dus genoeg parkeerruimte. Mocht het zo zijn dat er in de huidige situatie overlast wordt ervaren door fout parkeren, bijvoorbeeld gedeeltelijk op de weg, dan betekent dat niet dat de parkeernorm wordt geschonden :
- b. Voor de lunchroom is een parkeernorm toegepast van 8 parkeerplaatsen per 100 m². Er bestaat geen norm voor een 'lunchroom' zodat de gemeente aansluiting heeft gezocht bij vergelijkbare horeca-vormen. De gekozen norm zit tussen de norm voor cafetaria (6 parkeerplaatsen per 100 m²) en voor restaurants (11 parkeerplaatsen per 100 m²) in. Een lunchroom staat qua functie dicht bij een cafetaria dan een restaurant. Dit onder meer vanwege het feit dat in een restaurant in de avond diner wordt genuttigd, terwijl in een lunchroom en cafetaria (ook) overdag bezoekers komen eten. Denk ook aan de duur van een bezoek: een lunch of het eten van een snack duurt korter dan het nuttigen van een avondmaal in een restaurant. Door niet 6 maar 8 parkeerplaatsen per 100 m² te rekenen, houdt de gemeente rekening met een iets hogere parkeerdruk van een lunchroom ten opzichte van cafetaria.
De parkeernorm is berekend op basis van de 60 binnen-zitplaatsen. In het parkeerbeleid wordt het terras buiten beschouwing gelaten. Een terras is alleen bij mooi weer bezet, en in die omstandigheden is het binnengedeelte niet of minder bezet. Daarnaast komen bezoekers bij mooi weer vaker op de fiets of wandelend, zodat de parkeerdruk bij gebruik van het terras lager ligt dan wanneer men vanwege de weersomstandigheden binnen verblijft.

Conclusie:

Aan bovengenoemde argumenten uit de zienswijzen wordt in zoverre tegemoet gekomen dat in de Regels wordt opgenomen:

6.1 Gebruik in strijd met de bestemming

Als gebruik in strijd met de bestemming geldt in ieder geval:

(..)

“g. het gebruik van de niet-bebouwde grond als laad- en losplaats van goederen of producten ten behoeve van detailhandel en/of daghoreca tussen 19:00 en 07:00 uur”

3.2 Zienswijze [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is mondeling ingediend op 20 oktober 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamante geeft aan dat de uitbreiding van mogelijkheden op dit adres in strijd is met toezeggingen gedaan door de gemeente in het kader van totstandkoming van het vorige bestemmingsplan (2013), op een bewonersbijeenkomst. Toentertijd is toegezegd dat de gemeente weliswaar zou meewerken aan legalisatie van de lunchroom en van de woning op de verdieping, maar dat in de toekomst geen uitbreiding van activiteiten meer mogelijk zou zijn. Reclamante heeft het gevoel dat steeds de grenzen worden verlegd, zoals ook weer blijkt uit het aanvragen van hogere waarden.
- b. De indiener vreest ook dat het qua verkeer nog drukker wordt rond de planlocatie, wat zorgt voor toename van onveiligheid en van verkeerslawaaï.
- c. Daarbij geeft reclamante aan dat er te weinig parkeerruimte is. Auto's staan regelmatig half op de weg. Door uitbreiding naar 2 woningen wordt de parkeerdruk nog hoger.
- d. Tot slot ervaart de indiener geluidsoverlast. Zo maakt de koelunit, die achter op het erf staat, 's-nachts herrie. Ook wordt er regelmatig 's-nachts/'s-ochtends vroeg om 4:00 gelost.

Beoordeling

- a. Voor wat betreft het argument onder a geldt dat de toenmalig wethouder is benaderd en dat is gezocht naar schriftelijke stukken waaruit blijkt wat er destijds is gezegd op de bewonersavond. Dergelijke stukken zijn niet gevonden en de voormalig wethouder geeft aan zich niet te kunnen herinneren een dergelijke toezegging te hebben gedaan. Er is dus niet gebleken van de toezegging waarnaar de zienswijze verwijst.
Voor wat betreft het gevoel dat de grenzen worden verlegd, zoals ook weer zou blijken uit het aanvragen van hogere geluidswaarden, geldt dat dit zo kan lijken, maar dat de gemeente zich steeds baseert op objectieve kaders, zoals het door de raad vastgestelde (parkeer)beleid, geluidsmetingen of de wetgeving en het beleid rond Hogere Geluidswaarden.
- b. Voor wat betreft de gevreesde verkeersdruk en verkeersonveiligheid geldt dat de planologische wijziging toevoeging van één woning betreft (van 1 naar 2 appartementen op de verdieping) en toevoeging van 10 m² verkoopvloeroppervlakte. De toename van verkeer en verkeerslawaaï als gevolg van deze wijzigingen is minimaal. Hierdoor is van een onaanvaardbare toename dus geen sprake.

- c. Voor beantwoording van de argumenten onder c en d wordt verwezen naar onderdeel 3.1 van deze nota.

Conclusie

Aan deze argumenten (a en b) uit de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 Zienswijze [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 25 oktober 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. Ten eerste geeft de zienswijze aan dat het onjuist is, zoals in 2.1 van de Toelichting staat, dat "het plan planologisch niet meer mogelijk maakt dan op grond van het huidige bestemmingsplan aanwezig was of kan worden gerealiseerd". Daarom zou nogmaals gekeken moeten worden naar de ladder duurzame verstedelijking.
- b. Ten tweede stelt de zienswijze dat het ontwerpbestemmingsplan niet borgt dat bewoning uitsluitend op de eerste verdieping zou mogen plaatsvinden.
- c. Verder zou de Toelichting onvoldoende onderbouwen waarom het plan past binnen het (woon)beleid.
- d. Met betrekking tot het parkeren wijzen reclamanten er op dat er nu al regelmatig sprake is van parkeeroverlast, zodat het realiseren van 1 extra parkeerplaats (15 i.p.v. de huidige 14) onvoldoende zal zijn, zeker nu sprake is van een toename van het aantal woningen en van de verkoopvloeroppervlakte.
- e. Verder kunnen reclamanten zich niet vinden in toepassing van de norm van 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de lunchroom. Een lunchroom is volgens reclamanten beter vergelijkbaar met een restaurant dan met een café.
- f. Voorts zou de typering van de betreffende buurt als "drukke in functie gevarieerde omgeving" in paragraaf 4.1.3 van de Toelichting onterecht zijn.
- g. In reactie op paragraaf 4.1.4 zijn reclamanten van oordeel dat ten onrechte geen aandacht besteed wordt aan de geluidshinder van bezoekers/gasten en bewoners op de omliggende woningen.
- h. Vervolgens voert de zienswijze aan dat, naast geluidshinder, ook aan andere vormen van overlast aandacht had moeten worden besteed, zoals zwerfafval en de mogelijkheid dat de te realiseren woningen gebruikt zullen worden voor kamerverhuur of huisvesting van arbeidsmigranten.
- i. Daarbij geeft de zienswijze aan dat de aanvrager van zins is de tweede woning te ontsluiten middels een trap aan de achterzijde, die nagenoeg op de erfgrans van het buurperceel zou komen. Dit zou een ernstige inbreuk op de privacy zijn.
- j. Tot slot gaat de zienswijze in tegen het *ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid*.

Beoordeling

- a. Het eerste bezwaar, dat het onjuist is dat "het plan planologisch niet meer mogelijk maakt dan op grond van het huidige bestemmingsplan aanwezig was of kan worden gerealiseerd", mist grond, omdat het aangehaalde citaat gaat over de vraag of voor wat betreft *detailhandelsactiviteiten* sprake is van een uitbreiding van de activiteiten c.q. planologische

mogelijkheden; zie 2.1.1. in de Toelichting. De detailhandelsactiviteiten c.q. planologische mogelijkheden daarvoor worden met dit bestemmingsplan niet uitgebreid. Er wordt in de Toelichting niet beweerd dat er van geen enkele uitbreiding van mogelijkheden sprake is. Op de ladder duurzame verstedelijking is in het bestemmingsplan afdoende ingegaan; zie 2.2.1 van de Toelichting.

- b. Verder stelt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan niet borgt dat bewoning uitsluitend op de eerste verdieping zou mogen plaatsvinden. Deze claim mist eveneens grondslag nu artikel 3.1 luidt dat de bestemming Gemengd bestemd is voor: "wonen, beperkt tot maximaal twee woningen per bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - maximaal 2 woningen op de verdieping'. Bovendien stelt het Bouwschema, artikel 3.2: "-een woning is uitsluitend toegestaan op bouwlagen boven de eerste bovengrondse bouwlaag".
- c. Verder zou de Toelichting onvoldoende onderbouwen waarom het plan past binnen het (woon)beleid. Ook voor dit argument bestaat geen grond: de Toelichting toetst op meerdere plaatsen aan het beleid, zie bijv. 2.4.1. dat aangeeft waarom het plan voldoet aan het Afwegingskader Woningbouw of 2.4.3 waarin wordt uitgelegd waarom het plan past in de Detailhandelsvisie.
- d. Het argument onder d gaat over parkeren. Voor beantwoording van dit argument wordt verwezen naar onderdeel 3.1 van deze nota.
- e. Het argument sub e ziet op de toegepaste parkeernorm. Voor beantwoording van dit argument wordt eveneens verwezen naar onderdeel 3.1 van deze nota.
- f. Voor wat betreft het argument onder f geldt dat niet relevant is welk gebiedstype qua milieuzonering is aangehouden. Er is immers een onderzoek uitgevoerd (stap 2 uit de VNG-publicatie) waarmee is aangetoond dat het plan inpasbaar is en dat er geen onaanvaardbare situatie ontstaat als gevolg van de activiteiten van de lunchroom. Bovendien was dat al gemotiveerd in het vigerende bestemmingsplan: daarin is gemotiveerd waarom een bakkerij met een lunchroom en terras niet leidt tot onaanvaardbare situatie. Ook in het onderhavige bestemmingsplan is enkel de gedefinieerde vorm van daghoreca mogelijk en mag bovendien niet meer gebakken worden voor eigen winkel; juist een afname van bedrijfsmatige mogelijkheden derhalve.
- g. Het argument onder g ziet op het thema geluidshinder, en voor beantwoording ervan wordt verwezen naar onderdeel 3.1 van deze nota.
- h. Vervolgens wordt aangevoerd dat, naast geluidshinder, ook aan andere vormen van overlast aandacht had moeten worden besteed, zoals zwerfafval en de mogelijkheid dat de te realiseren woningen gebruikt zullen worden voor kamerverhuur of huisvesting van arbeidsmigranten. Voor wat betreft zwerfafval ontbreekt het aan iedere onderbouwing. Zonder enige onderbouwing valt niet in te zien waarom dit bestemmingsplan een toename van zwerfafval met zich zou meebrengen.
Ten tweede is niet ruimtelijk relevant wie in de 2 bovenwoningen komen te wonen. Dat kan anders zijn in een bijzonder geval, zoals het huisvesten van honderden asielzoekers of studenten, maar een dergelijk geval is hier niet aan de orde. Eisen omtrent de nieuwe bewoners mogen dan ook niet meegenomen worden in het bestemmingsplan.
Daarbij wordt opgemerkt dat voor kamerverhuur en het onderbrengen van arbeidsmigranten een vergunning noodzakelijk is, die een ieder te allen tijde kan aanvragen; dat staat geheel los van en is dus geen gevolg van dit bestemmingsplan.
- i. Vervolgens voert de zienswijze nog aan dat de aanvrager van zins is de tweede woning te ontsluiten middels een trap aan de achterzijde die nagenoeg op de erfgrans van het

buurperceel zou komen. Dit zou een ernstige inbreuk op de privacy zijn. Dit betreft echter een kwestie die niet via het bestemmingsplan maar via het burendrecht beoordeeld zal moeten worden. Desondanks wordt wel opgemerkt dat de trap niet nagenoeg op de erfgrans met het buurperceel komt: de afstand tot de erfgrans is ruim 6m. Ten overvloede wordt opgemerkt dat ieder bouwwerk, zoals een trap, zal moeten voldoen aan de bouwregels zoals het bestemmingsplan die stelt. Deze bouwregels zijn voor werken gelijk aan de regels in het huidige bestemmingsplan.

- j. Tot slot ging de zienswijze in eerste instantie ook in tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid. Echter, bij brief van 12 november 2021 is door DAS aangegeven dat dit argument is vervallen. Dit behoeft dus geen bespreking meer.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

1. In 3.2 van de Toelichting in de paragraaf *Verkeersontsluiting en parkeren* wordt ten onrechte aangegeven dat de nieuwe situatie 15 parkeerplaatsen vereist volgens de Beleidsregel Parkeren. Zoals uit de tabel blijkt, vereist de nieuwe situatie 14,3 parkeerplaatsen. Volgens 3.6 van de Beleidsregel wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Dat is derhalve 14. Daarbij staat in de zin direct boven de tabel abusievelijk het getal 16 vermeld. Ook dit moet 14 zijn.
Derhalve wordt in 3.2 van de Toelichting de paragraaf *Verkeersontsluiting en parkeren* gewijzigd zodat deze op alle plaatsen aangeeft dat er 14 parkeerplaatsen vereist zijn.
2. Als bijlage bij de toelichting wordt de **situatietekening parkeren** opgenomen.