

Raadsbesluit

Nr. 1-2022

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 Steenbeek 12-14 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1427-ont1, met ingang van 23 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 19 januari 2022, 1-2022, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan één zienswijze niet tegemoet te komen en aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzennota) 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 Grootschalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 17-09-2020 :

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. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, om aan één zienswijze niet tegemoet te komen en aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. De ambtshalve wijziging die in de Zienswijzennota is beschreven, in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Steenbeek 12-14 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1427-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 27 januari 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 28-01-2022

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 28-01-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 januari 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Steenbeek 12-14 Ugchelen

Voorstel nr
1-2022

Datum
19-01-2022

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één zienswijze niet tegemoet te komen en aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen door aanpassing van het bestemmingsplan, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. De ambtshalve wijziging die in de Zienswijzennota is beschreven, in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Steenbeek 12-14 Ugchelen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1427-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

Aan de Steenbeek 12-14 heeft de eigenaar het initiatief genomen om de huidige twee woningen aan de Steenbeek te slopen en daarvoor aan de zijde van De Oude Klarenbeek een nieuwe, grotere woning te realiseren. Het gehele plangebied kent in het huidige bestemmingsplan "Ugchelen" (vastgesteld d.d. 2 maart 2011) reeds de bestemming "Wonen", inclusief de bijhorende specifieke aanduiding voor vrijstaande woningen. Echter, om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bouwvlak worden verplaatst van de zuidzijde (Steenbeek) naar de noordzijde van het perceel langs De Oude Klarenbeek. Tevens dient dit bouwvlak te worden vergroot om de woonbebouwing mogelijk te maken conform de ruimtelijke voorwaarden zoals gesteld in de gesloten anterieure overeenkomst d.d. 25 juni 2020.

Bestuurlijk belang

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan "Steenbeek 12-14 Ugchelen" opgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 september 2021 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen. Tevens is één zienswijze ingediend buiten de daarvoor gestelde termijn. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde Zienswijzennota. 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 het bestemmingsplan "Steenbeek 12-14 Ugchelen" vast kan stellen met inachtneming van de beantwoording van zienswijzen zoals opgenomen in de Zienswijzennota.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Het verzoek tot partiële herziening van het bestemmingsplan "Ugchelen" (vastgesteld d.d. 2 maart 2011) doet geen afbreuk aan de bestaande beleidskaders. Het verzoek is integraal beoordeeld aan gemeentelijke beleidskaders en wettelijke regelingen.

In het huidige bestemmingsplan "Ugchelen" (vastgesteld d.d. 2 maart 2011) is voor het plangebied reeds de bestemming 'Wonen' opgenomen, inclusief de specifieke aanduiding 'vrijstaande woningen'. Voor de woningen aan de Steenbeek 12 en 14 zijn twee bouwvlakken opgenomen. Het verplaatsen van het bouwvlak om de realisatie van één vervangende nieuwbouwwoning mogelijk te maken langs De Oude Klarenbeek wordt ruimtelijk inpasbaar geacht.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Door de realisatie van een vervangende woning aan De Oude Klarenbeek wordt het braakliggend perceel voorzien van een passende (woon)functie in de omgeving van de Veldekster en wordt het reeds ontwikkeld gebied voltooid.

4. Argumentatie

In het vigerend bestemmingsplan is het plangebied reeds bestemd ten behoeve van 'Wonen', waarbij twee bouwvlakken voor vrijstaande woningen zijn opgenomen langs de Steenbeek. Door deze woningen te slopen en de bouwvlakken te verplaatsen naar een nieuw bouwvlak langs De Oude Klarenbeek wordt het braakliggend terrein ontwikkeld op een ruimtelijk, stedenbouwkundig en landschappelijk goed inpasbare wijze. Voor deze inrichting is een inrichtingsplan opgesteld om te borgen dat het plangebied zorgvuldig wordt gerealiseerd. Dit inrichtingsplan wordt via een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels van het bestemmingsplan "Steenbeek 12-14 Ugchelen".

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens op 23 september 2020 gepubliceerd en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Tevens is één zienswijze ingekomen buiten deze termijn. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de bijgevoegde Zienswijzennota. De zienswijzen richten zich met name op het verdwijnen van het bestaande groen dat aanwezig is op het terrein dat in de huidige situatie braak ligt. Gezien de aard van de bezwaren is verdere afstemming gezocht tussen initiatiefnemer en omwonenden. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het inrichtingsplan om zo tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden en de erfgrenzen passender in te richten.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Door recente jurisprudentie is deze mogelijkheid niet slechts voorbehouden aan indieners van zienswijzen, maar is het ook mogelijk geworden voor een ieder die geen zienswijzen heeft ingediend om alsnog in beroep te gaan tegen het vaststellingsbesluit. Gezien de aard van de bezwaren is verdere afstemming gezocht tussen initiatiefnemer en omwonenden. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het inrichtingsplan om zo tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden en de erfgrenzen passender in te richten. De kans dat beroep ingesteld wordt is hiermee weliswaar verkleind, maar blijft aanwezig.

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;

Met de initiatiefnemer is op 25 juni 2020 een anterieur contract gesloten waarin het plankostenverhaal anderszins is verzekerd.

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 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 19-01-2022
T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 19-01-2022
A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Steenbeek 12-14 Ugchelen

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 23 september 2021 tot en met 3 november 2021, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de daarvoor gestelde termijn ontvangen.
- 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

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is naast de wettelijke publicatievereisten, via een bewonersbrief aan de omgeving kenbaar gemaakt. Daarnaast zijn de plannen digitaal beschikbaar gesteld via de website van de architect. Omwonenden, belangstellenden en raadsleden zijn op deze digitale wijze in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de plannen en hierop te reageren. Daarvoor is door het gemachtigde architectenbureau Henk Leeftang Architectuur op 26 augustus 2020 een kennisgeving gepubliceerd via het huis-aan-huis-blad De Bron, en is de raad via toezending van deze kennisgeving geïnformeerd.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Zienswijze 1 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 31 oktober 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. Wij vinden het bezwaarlijk dat de nieuw te bouwen villa veel meer naar achteren komt, aan De Oude Klarenbeek. Daarbij wordt een pad aangelegd voor aansluiting op De Oude Klarenbeek. We vinden het onwenselijk dat daarbij veel struiken en ander groen op deze plaats het moeten ontgelden.
- b. Opmerkelijk is ook dat deze strook grond geannexeerd gaat worden, mede zonder medeweten van bewoners. Wij zijn destijds naar dit gebied gelokt vanwege de rustige woonhoek en ligging in het vele groen.
- c. In de loop der jaren is hier veel gebouwd. Daardoor zijn verkeersbewegingen en stikstofuitstoot erg toegenomen en zijn daarbij veel bomen en struiken gekapt.
- d. Het Veldekster-gebied maakt deel uit van de zogenaamde Groene Mal, waarbij vooral ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden aan dit gebied toe worden gekend. In dit gebied leven veel beschermde diersoorten o.a. diverse vogels, amfibieën,

en zoogdieren (eekhoorns, konijnen, marters). Ook provincie Gelderland heeft een Uitvoeringsprogramma Biodiversiteit ontworpen met maatregelen voor verbetering, uitbreiding en versterking van natuur in stad en dorp. Wij mogen van gemeente verwachten dat zij zich hieraan conformeren. Op de website van de gemeente staat dat inwoners veel plezier kunnen beleven aan het openbaar groen. De gemeente gaat daarom terughoudend om met verzoeken tot snoeien van bomen of terugdringen van openbaar groen. Gezien het bovenstaande willen wij dat deze groenstrook ongemoeid gelaten wordt.

Beoordeling

- a. In 2019 is voor deze ontwikkeling een principeverzoek ingediend, waarbij de nieuw te bouwen woning gesitueerd wordt aan de zijde van De Oude Klarenbeek. Dit verzoek is positief beoordeeld in de Projectgroep Planinitiatieven (PPI), waarbij het plan ook stedenbouwkundig en landschap is beoordeeld en aangemerkt als kansrijk. Gezien de omvang van de woning is de positionering van de woning op de voorgestelde locatie passend. Voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is een groene begrenzing van het perceel wenselijk. Dit is door middel van het inrichtingsplan Steenbeek 12-14 met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de planregels. Daarmee wordt ook in de nieuwe situatie voorzien in een groene overgang tussen het plangebied en het openbaar gebied.
- b. De groene strook direct grenzend aan De Oude Klarenbeek blijft in eigendom van gemeente Apeldoorn. Deze strook zal overeenkomstig de bermen in de directe omgeving van De Oude Klarenbeek en de Veldekster aangelegd worden als grasberm met bomen. Deze strook openbaar gebied komt in beheer van gemeente Apeldoorn en wordt als zodanig in de beheerplannen opgenomen.
- c. Voor deze ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van stikstofuitstoot als gevolg van deze ontwikkeling. In bijlage 3 van het bestemmingsplan zijn daarvoor de AERIUS-berekeningen opgenomen. Uit deze berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie onder de 0,00 mol/hectare/jaar blijft. Dit betekent dat de ontwikkeling geen negatieve effecten op Natura2000 kent als gevolg van stikstofdepositie.
- d. Bij aanvang van het initiatief was er sprake van de wens van de initiatiefnemer om de strook grond aan De Oude Klarenbeek aan te kopen van gemeente Apeldoorn. Deze strook openbaar gebied is, in tegenstelling tot het plangebied, onderdeel van de Groene mal. Deze strook is onlangs aangeplant met jonge bomen om bij te dragen aan het groene karakter van de wijk. Aangezien deze groenstrook alsnog in eigendom van gemeente Apeldoorn blijft, en daarmee tevens openbaar gebied blijft, voldoet deze ontwikkeling aan de uitgangspunten van het groenbeleid. Er is dan ook geen sprake van aantasting van de waarden van de Groene Mal.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.2 Zienswijze 2 [.....]

Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
.....			
.....			
.....			
.....			

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 3 november 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. Draagvlak en burgerparticipatie hebben niet plaatsgevonden:

Wij waren zeer benieuwd hoe de nieuwbouwplannen ingevuld en vormgegeven zouden worden. Tot aan het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan heeft daarover geen enkel overleg of communicatie plaatsgevonden met ons als bewoners van aangrenzende percelen aan de Veldekster. Het ontwerpbestemmingsplan geeft daar enige duidelijkheid over, maar roept meteen ook een aantal vragen en weerstanden op. De architect heeft een enkeling die (vanuit eigen initiatief) hem aangesproken op een vrij directieve wijze laten weten hoe de kavel wordt ingericht. Dit wordt ervaren als éénrichtingsverkeer.

- b. Privacy en groen wooncomfort moet behouden blijven: bouwvlak opschuiven:
De nieuw te bouwen woning wordt niet gebouwd op de plaats van de woningen Steenbeek 12 en 14 die worden gesloopt, maar wordt opgeschoven richting De Oude Klarenbeek achter de woningen aan de Veldekster 29, 31, 33 en 35. Deze woningen hebben hun tuinen gericht op het zuidwesten met veel privacy en uitzicht op het groen. Dit uitzicht verandert door het zicht op een grote woning met aanbouw. Deze woning wordt veel dichter naar onze woningen gebouwd, omdat de aanbouw/bijgebouwen tot 9 meter buiten het bouwvlak gebouwd worden. Dit is voor ons ongewenst en niet nodig, aangezien er voldoende ruimte is binnen het bouwvlak. Wij zouden dan ook graag zien dat het bouwvlak opgeschoven wordt naar het zuidwesten met een afstand van 9 meter.
- c. Inpraak op inrichtingsplan Steenbeek 12-14:
Overeenkomstig het inrichtingsplan dat in het bestemmingsplan is opgenomen worden er nogal wat (grote) bomen en struiken gekapt worden, en zal herplanting plaats vinden. Echter, onder welke voorwaarden dit plaatsvindt wordt minimaal beschreven en is niet bekend aan welke maatvoering bomen eventueel moeten voldoen. Onze woningen liggen nu beschut met veel privacy, groen en 's-avonds een donkere omgeving. Dit verdwijnt met de kap van de bomen. Graag willen wij inspraak op dit inrichtingsplan, zodat met de plaats en omvang van de bomen rekening gehouden wordt met onze percelen en wij zo weinig mogelijk zicht hebben op de nieuwe woning.
- d. Inrichting en vormgeving erfafscheiding:
Uit het inrichtingsplan blijkt dat er een erfafscheiding tussen het perceel Steenbeek 12-14 en onze percelen langs de Veldekster wordt aangebracht, echter is de inrichting van deze erfafscheiding in de plannen onduidelijk en onvolledig. Zo is er in een eerder stadium met de architect gesproken over een smalle strook voor toegang tot de tuinen, maar deze zien we niet terug in het inrichtingsplan. Graag willen wij ook inspraak hebben op de erfafscheiding.
- e. Inpraak in gemeentelijke groenstrook voor het perceel:
De strook openbare grond aan De Oude Klarenbeek is nu deels begroeid. Indien dit een kale berm wordt, komen met name de woningen aan de Veldekster 33 en 35 in het zicht te liggen. Graag willen wij inspraak op de inrichting van deze strook.
- f. Bestaande eik op perceelsgrens Veldekster 33:
Wij hebben bezwaar tegen het kappen van de grote eik ter hoogte van Veldekster 33. Deze staat voornamelijk op de grond/ erfafscheiding van huisnummer 33 en heeft tevens volgens diverse hoveniers een goede habitus.

Beoordeling

- a. Gemeente Apeldoorn hanteert een nieuwe werkwijze t.a.v. inspraak bij ruimtelijke plannen, waarbij initiatiefnemers hun plannen delen met de omgeving van de ontwikkeling. Het doel is om inwoners, omwonenden, en belanghebbenden en belangstellenden in een vroeg stadium te informeren over plannen. Aangezien het in het voorjaar en de zomer van 2020 niet wenselijk was om fysieke participatiebijeenkomsten te organiseren, is in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer ervoor gekozen om de informatie digitaal beschikbaar te stellen op de website van de architect. Deze aankondiging is op 26 augustus 2020 gepubliceerd in het huis-aan-huis-blad De Bron. Hierover zijn tevens de dorpsraad en gemeenteraad geïnformeerd per e-mail van 20 juli 2020.
- b. In 2019 is voor deze ontwikkeling een principeverzoek ingediend. Dit is beoordeeld in de Projectgroep Planinitiatieven (PPI), waarbij het plan ook stedenbouwkundig en landschappelijk is beoordeeld. Gezien de omvang van de woning, met een maximaal volume van 1.200 m³, wordt de positionering van de woning op de voorgestelde locatie als passend beoordeeld. Op deze wijze resteert voldoende ruimte rondom de woning waardoor de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in evenwicht is. Voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is een groene begrenzing

van het perceel wenselijk. In het inrichtingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen bij de planregels, is vastgelegd dat de perceelsgrenzen op een groene wijze worden vormgegeven. Daarmee wordt ook in de nieuwe situatie voorzien in een groene overgang tussen het plangebied en aangrenzende percelen. Dit geldt ook voor de overgang met het openbaar gebied. Derhalve is het verschuiven van het bouwvlak in zuidwestelijke richting niet wenselijk.

- c. Ten aanzien van bomenkap is het uitgangspunt van gemeente Apeldoorn dat gezonde en toekomstbestendige bomen behouden blijven door inpassing in een bouwplan. Voor deze locatie is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 2 opgenomen bij de planregels van het bestemmingsplan "Steenbeek 12-14 Ugchelen". In dit inrichtingsplan is bepaald welke bomen behouden blijven en welke gewenst zijn om te kappen. Dit inrichtingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden door de bomencommissie en dient als basis voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag voor het kappen van de bomen. Het inrichtingsplan is daarmee getoetst aan het gemeentelijk beleid. Deze beoordeling is gebaseerd op het feit dat het voornamelijk onderstandig opstand betreft en grote waardevolle bomen behouden. Op de locatie is voldoende ruimte om de te kappen bomen te compenseren met herplant overeenkomstig het inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan zijn de verplichte elementen, waaronder de groene erfafscheiding, te behouden en te verwijderen bomen, en de verplichte herplant vastgelegd. Overige inrichtingselementen van het tuinperceel zijn voorbehouden aan de initiatiefnemer c.q. eigenaar van het perceel.

Op 22 november 2021 heeft op de planlocatie, ter plaatse van de erfafscheiding, overleg plaatsgevonden tussen de omwonenden en gemachtigde architect namens de initiatiefnemer. Daarbij is toegezegd dat met de inrichting van het private tuinperceel -daar waar mogelijk- rekening gehouden wordt met omwonenden. Zo blijft onder meer de zomereik ter hoogte van Veldekster 33 behouden.

- d. In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan "Steenbeek 12-14 Ugchelen" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarmee is vastgelegd dat het perceel aangelegd dient te worden overeenkomstig het Inrichtingsplan Steenbeek 12 en 14 Ugchelen, bijlage 2 van de planregels. Onderdeel van het inrichtingsplan is de erfafscheiding tussen het plangebied en de percelen aan de Veldekster, tussen nummer 25 en 35. Daarin is deze erfafscheiding opgenomen als groene haag.

Op 22 november 2021 heeft op de planlocatie, ter plaatse van de erfafscheiding, overleg plaatsgevonden tussen de omwonenden en gemachtigde architect namens de initiatiefnemer. In dit overleg is overeengekomen dat de erfafscheiding opgericht wordt als een (dubbele) haag inclusief hekwerk, ter afsluiting van het terrein. Hiervoor wordt de erfafscheiding 0,50 meter naar binnen geplaatst in het plangebied. Deze overeengekomen invulling wordt als zodanig aangepast in het inrichtingsplan. Ter plaatse van deze erfafscheiding is geen smalle strook voorzien die de bewoners van de Veldekster toegang geeft tot hun percelen. Deze toegang dient in dat geval namelijk aangelegd te worden op terrein dat eigendom is van initiatiefnemer. Dit is onwenselijk. De erfafscheiding wordt dan ook ingericht zoals overeengekomen op 22 november 2021, conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage 2 van de planregels.

- e. Deze strook aan De Oude Klarenbeek blijft eigendom van de gemeente en blijft zodoende openbaar gebied. Dit perceel wordt ingericht als grasberm met bomen, overeenkomstig de indeling van het overig deel van De Oude Klarenbeek en de Veldekster. Dit openbaar gebied wordt ook als zodanig in de beheerplannen opgenomen. Met het plaatsen van bomen in deze strook wordt daar waar mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden, met name van de bewoners aan de Veldekster 33 en 35. Het planten van de bomen gebeurt dan ook zodanig dat deze woningen niet volledig in de openheid staan, vanaf De Oude Klarenbeek gezien.

- f. De betreffende zomereik is in het inrichtingsplan, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Steenbeek 12-14 Ugchelen", aangemerkt als 'te behouden boom', waarbij aangetekend is dat de boom geen habitus meer heeft en is gemanipuleerd. Op 22 november 2021 heeft afstemming plaatsgevonden tussen omwonenden en initiatiefnemer. Aan dit afstemmingsoverleg nam namens initiatiefnemer ook de tuinarchitect, tevens opsteller van het inrichtingsplan, deel. Naar aanleiding van deze afstemming is onderzocht wat de exacte locatie van de zomereik is en of zijn conditie behoudenswaardig is. Daaruit blijkt dat deze eik alsnog te behouden is. De eik zal dan ook niet worden gekapt.

Conclusie:

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen: het inrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 2 van de planregels en bijlage 1 van de toelichting wordt aangepast overeenkomstig de uitkomsten van het afstemmingsoverleg d.d. 22 november 2021.

3.3 Zienswijze 3 [.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 15 november 2021. Daarmee is deze zienswijzen buiten de daarvoor gestelde termijn ingediend.

Inhoud van de zienswijze

- a. Wij hebben begrepen dat enkele omwonenden bezwaar hebben tegen de situering van het bouwvlak en wensen dat deze verplaatst wordt richting De Oude Klarenbeek 39 (zuidwestelijk). Dit vinden wij onwenselijk, omdat de nieuwe woning daarmee veel dichterbij ons huis zou komen. Gezien de omvang van deze nieuwe woningen vinden wij dat bezwaarlijk en deze verplaatsing zou afbreuk aan onze privacy en leefomgeving onevenredig vergroten dan de voorliggende plannen.

Beoordeling

- a. De zienswijze is ingediend buiten de daarvoor gestelde termijn en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. Ten aanzien van de situering van het bouwvlak ligt een stedenbouwkundige beoordeling en advisering ten grondslag. De nieuw te bouwen woning wordt op voorgestelde wijze op verantwoorde wijze ingepast in de omgeving. Daarmee is ook de beoordeling op stedenbouwkundig niveau onderdeel van de integrale belangenafweging.

Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

In het initiatief kent de nieuw te bouwen woning bovengronds een inhoud van 1.200 m³, waarbij de woning tevens deels wordt onderkelderde. Bij de positieve beoordeling van het principeverzoek in het PPI-traject is het uitgangspunt genomen dat deze inhoud van de woning goed inpasbaar is op deze specifieke locatie aan De Oude Klarenbeek. In het ontwerpbestemmingsplan is per abuis onvoldoende expliciet opgenomen dat de ondergrondse ruimten buiten beschouwing worden gelaten bij de berekening van de maximaal toegestane inhoudsmaat van de nieuw te bouwen woning. Dit is hersteld door in het bebouwingsschema van artikel 3.2.2. op te nemen dat de inhoud bovengronds maximaal 1.200 m³ bedraagt, waarbij kelders buiten beschouwing worden gelaten.