

Raadsbesluit

Nr. 25-2022

De raad van de gemeente Apeldoorn,

gelezen het raadsvoorstel van 18 februari 2022, nr. 25-2022, in verband met het voornemen van de realisatie van een zeven nieuwe woningen ter hoogte van het noordelijk deel van de Burgemeester Jhr Quarles van Uffordlaan met een bijbehorende parkeerplaats aan het Kanaalpad, het bestemmen van een viertal woningen aan de Deventerstraat overeenkomstig de bestaande situatie (wonen), en het juridisch implementeren van de verleende vergunning van een kantoorgebouw gelegen tussen Kanaalpad, Burgemeester Jhr Quarles van Uffordlaan en Deventerstraat;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Burgemeester Jhr Quarles van Uffordlaan, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bpNL.IMRO.0200.bp1436-ont1, met ingang van 24 juni 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 18 februari 2022, nr. 25-2022, met bijbehorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld om niet aan de ingediende zienswijze tegemoet te komen en waarin enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende) Nota van 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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins is verzekerd;

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. 09--1-2021;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, om hieraan niet tegemoet komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Burgemeester Jhr Quarles van Uffordlaan , als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1389-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 24 februari 2022

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 02-03-2022

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 05-03-2022

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
24 Februari 2022

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan

Voorstel nr
25-2022

Datum
18-02-2022

Portefeuille
W. Willems

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om hieraan niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. Ambtshalve wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
3. Het bestemmingsplan Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1436-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het gebied in het noordelijke deel van de Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan is in stedenbouwkundig-ruimtelijk opzicht op een aantal onderdelen nog niet afgerond. Het nu voorliggende plan voorziet in de invulling van dit gebied. Het omvat in feite drie componenten:

- De realisatie van zes nieuwe woningen gelegen tussen het Kanaalpad en de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan in Apeldoorn, en van één tegenover gelegen vrijstaande woning aan de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan. Voor aanvullende parkeergelegenheid wordt een klein parkeerterrein ingericht.
De zes woningen dienen ter invulling van een braakliggende strook grond, waar voorheen kantoren/bedrijven waren voorzien. De vrijstaande woning dient ter afronding van de situatie ter plekke.
- Het implementeren in het bestemmingsplan van de verleende vergunning voor het oprichten van een kantoor op de hoek van de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan en de Deventerstraat. Voor deze kavel is namelijk in december 2020 een omgevingsvergunning verleend (middels afwijking van het bestemmingsplan), die nu juridisch wordt geïmplementeerd in een bestemmingsplan. Doordat de omgevingsvergunning al is verleend (en onherroepelijk is), betreft dit in feite geen nieuwe bouwmogelijkheid.

- Het afstemmen van de bestemming van de bestaande woningen Deventerstraat 90, 98 100 en 102 op de bestaande situatie en het dienovereenkomstig toekennen van een woonbestemming

Om het bovenstaande juridisch-planologisch mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan heeft van 24 juni 2021 tot en met 4 augustus 2021 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De gemeenteraad moet nu een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Daartoe dient dit voorstel.

Bestuurlijk belang

Met het voorliggende plan kan het nog in te vullen gebied (noordelijke deel Burgemeester Jhr. Quarles van Uffordlaan/Kanaalpad) ruimtelijk worden afgerond ten behoeve van woningen.

Centrale vraag

Wat vindt uw raad van de invulling van het plangebied met woningen, de wijze waarop hieraan in het ontwerpbestemmingsplan gestalte wordt gegeven en de beantwoording van de hiertegen ingediende zienswijzen zoals verwoord in de Zienswijzennota?

2. Kader

Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost. De beoogde ontwikkelingen passen hier niet binnen, reden waarom planherziening noodzakelijk is.

Woonbeleid

Het voorliggende plan biedt op kleine schaal mogelijkheden voor de bouw van woningen in het middeldure segment. De ontwikkeling sluit goed aan bij zowel de Woonagenda Apeldoorn 2018-2021 als ook het Afwegingskader woningbouw 2018-2027.

Parkeren

Ten aanzien van het onderdeel 'parkeren' is de gemeentelijke Beleidsregel Parkeren kaderstellend. Hieraan wordt voldaan.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Na realisatie van de beoogde plannen, waarvoor het bestemmingsplan de weg vrij maakt, kan een bijdrage worden geleverd aan de invulling van de behoefte aan woningbouw. Daarnaast wordt voorzien in een goede stedenbouwkundig-ruimtelijke afronding van het gebied. Daardoor vindt een opwaardering van de uitstraling van het gebied plaats.

4. Argumentatie

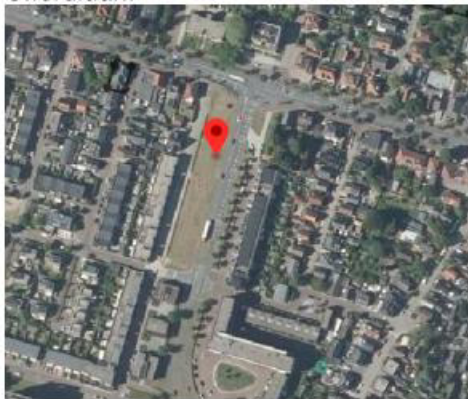
Het plan

Het voorliggende plan voorziet in een invulling van de braakliggende strook grond aan de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan, en aan een herontwikkeling van de locaties links en rechts van de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan. Een eerdere invulling ten behoeve van onder meer kantoren is vanwege de verminderde behoefte daaraan niet doorgegaan. Inmiddels is er veel behoefte aan woningbouw. Daarom is gezocht naar een invulling van de strook met een combinatie van woningbouw en een bescheidener kantoorprogramma. Dit heeft geresulteerd in een plan voor een strook met woningen met op de kop aan de Deventerstraat een kantoor. Voor het kantoor is al een omgevingsvergunning verleend. Deze is inmiddels onherroepelijk en wordt nu technisch 'ingeregeld' in het bestemmingsplan. Voor de woningen wordt een kleine parkeerplaats gerealiseerd als aanvulling op de overige parkeergelegenheid.

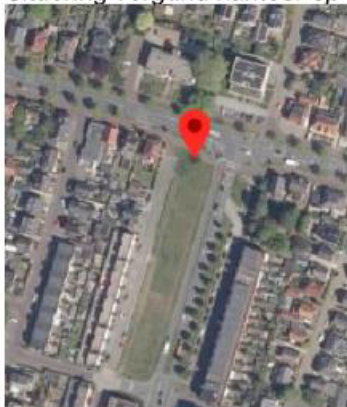
Verder is het gewenst de bestemming van de bestaande woningen Deventerstraat 90, 98 100 en 102 af te stemmen op de momenteel bestaande situatie. In het vigerende bestemmingsplan was op deze locaties voorzien in een (niet gerealiseerde) kantoorbestemming. Deze ambitie is inmiddels vervallen en de woningen zijn in gebruik als anti-kraakwoningen. Het bestaande

gebruik als woning zal worden voortgezet. Daarom is het gewenst om voor deze woningen te voorzien in een woonbestemming. Verder is het gewenst om het zuidelijke perceelsgedeelte van Deventerstraat 90 de (niet gerealiseerde) kantoorbestemming om te vormen naar een verkeersbestemming. Dit ten behoeve van parkeergelegenheid voor de woningen. Tot slot is er een nieuwe woning beoogd op het achterste deel van perceel Deventerstraat 98. Deze woning zal het bebouwingsbeeld langs de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan afronden als overgang naar de bebouwing aan de Deventerstraat.

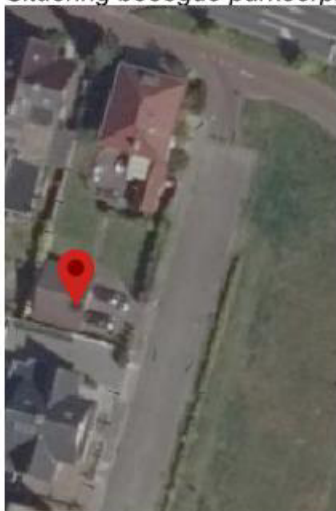
Situering beoogde zes half vrijstaande woningen tussen Kanaalpad en Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan:



Situering vergund kantoor op hoek Kanaalpad -Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan-Deventerstraat:



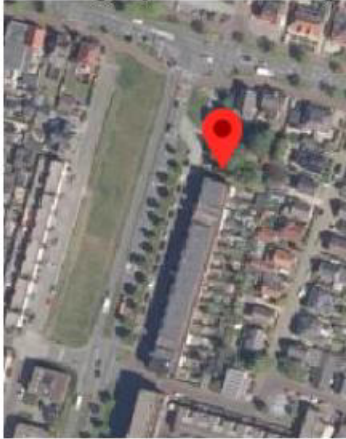
Situering beoogde parkeerplaats achter Deventerstraat 98:



Situering woningen Deventerstraat 90, 98, 100, 102:



Situering vrijstaande woning achter Deventerstraat 98:



Stedenbouwkundige opzet en inpassing

De geprojecteerde woningen voorzien samen met het kantoorgebouw in de invulling en afronding van het laatste stukje Welgelegen. De halfvrijstaande woningen langs het Kanaalpad voorzien in een ritme van gebouwen met daartussen openbaar groen geprojecteerd. Er zal worden voorzien in tuinafscheidingen in de vorm van groene hagen. De woningen zijn bereikbaar vanaf het Kanaalpad; aan deze zijde zijn ook de bijgebouwen gedacht. Aan de zijde van de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan worden geen bijgebouwen geplaatst.

Het al vergunde kantoorgebouw sluit aan bij de schaal en korrelgrootte van de bebouwing aan de Deventerstraat. Het doet geen afbreuk aan het lintkarakter van de Deventerstraat. Ook met het handhaven van vier bestaande woningen aan de Deventerstraat blijft het lintkarakter behouden. De geprojecteerde vrijstaande woning aan de oostzijde van de Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan sluit daarop aan en wordt gebouwd in de karakteristiek van de Deventerstraat.

Voor de woningen aan de Deventerstraat 98, 100 en 102, alsmede voor de nieuwe woning achter Deventerstraat 98, wordt voorzien in een ontsluiting langs de achterzijde c.q. zijkant van de woningen. Daarmee kan worden voorzien in de bereikbaarheid van de benodigde parkeerplaatsen op eigen erf. Verder is er nog voorzien in parkeergelegenheid achter de woning aan de Deventerstraat nr. 90.

Stikstof

Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Gebleken is dat het effect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk effect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Er is daarom geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Wegverkeerslawaaai

Er is onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege het verkeer op de omliggende wegen. Gebleken is, dat het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen. Daarmee kan worden voldaan aan de vereisten uit de Wet geluidhinder. Op 31 augustus 2021 is besloten de benodigde beschikking Hogere grenswaarden Wet geluidhinder afgegeven door het college.

Het bovenstaande betekent dat voldaan wordt aan de verplichtingen zoals deze voortvloeien uit de Wet geluidhinder.

Relatie met Strategische doelen

Het voorliggende plan levert een bijdrage aan de doelstelling van Comfortabele Gezinsstad. Het speelt in op op de actuele behoefte en wensen die leven bij de huidige gezinnen als het gaat om huisvesting.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Traject tot aan ter inzagelegging

Op 9 oktober 2019 is een bewonersavond georganiseerd.

Omwonenden zijn toen middels een presentatie meegenomen in de gedachten die er waren voor de locatie en hen is gevraagd naar aandachtspunten voor de verdere uitwerking. De aanwezigen hebben naderhand de presentatie en een verslag van de avond ontvangen. Daarnaast is aan deze omwonenden in 2020 nog een drietal updates per mail gestuurd.

Daarnaast is eind 2020 aan 68 huishoudens een brief gestuurd met daarin een link naar een webpagina waar zij de informatie en plannen konden bekijken. Zij konden zich daarnaast aanmelden voor een digitaal vragenuurtje. Naast een tweetal reacties van bewoners waarvan één geïnteresseerde in de koop van een van de woningen aan de Deventerstraat, en een andere geïnteresseerde in de koop van een stukje grond van een van de woningen aan de Deventerstraat, zijn hier geen reacties/aanmeldingen op binnengekomen.

Zienswijzen naar aanleiding van terinzagelegging

Er is één zienswijze naar voren gebracht. Deze heeft vooral betrekking op de vrees voor overlast en vrije inrij, door de realisatie van de parkeerplaats op het naastgelegen perceel (achterzijde Deventerstraat 90). Met indier heeft overleg plaatsgevonden. Daarbij is besproken of en hoe zijn zorgen ten aanzien van de uitvoering van het bestemmingsplan kunnen worden verminderd. Dit heeft geleid tot een positief resultaat waarbij afspraken zijn gemaakt over de overdracht van de eigendom van de muur naast zijn inrij en over de aanleg van groenblijvende bomen. Verder worden nog enkele nog ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Dit betreft enkele ondergeschikte aanpassingen als afstemming op het definitieve bouwplan.

In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij de ingekomen zienswijze samengevat en beoordeeld. Ook wordt daarbij ingegaan op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

6. Risico's

Elk bestemmingsplan is vatbaar voor beroep bij de Raad van State en kan daar (deels) worden vernietigd. Verder zijn er geen bijzondere juridische dan wel financiële risico's (zie hierna).

7. Financiële paragraaf

De gronden, die in eigendom van de gemeente Apeldoorn zijn, worden verkocht aan private partijen voor ontwikkeling. In het voorliggende geval is sprake van uitgeefbare gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie vindt plaats door verkoop van deze gronden. Kosten en vergoeding van kosten (door bijvoorbeeld planschade) komen voor rekening van de uitvoerende particuliere partijen. Het bestemmingsplan is daarmee vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

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

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Het instellen van beroep bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit is mogelijk tijdens deze terinzagelegging. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. In de situatie dat wél sprake is van beroep, moet de besluitvorming van de Raad van State worden afgewacht.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 18-02-2022
T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 18-02-2022
A.J.M. Heerts

Zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Burg. Jhr. Quarles van Uffordlaan.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 24 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 wordt de zienswijze beoordeeld.
- d. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota zijn de ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen is ontvangen:

Bewoner Kanaalpad Apeldoorn

2.2 Bewoner Kanaalpad Apeldoorn

Datum zienswijze

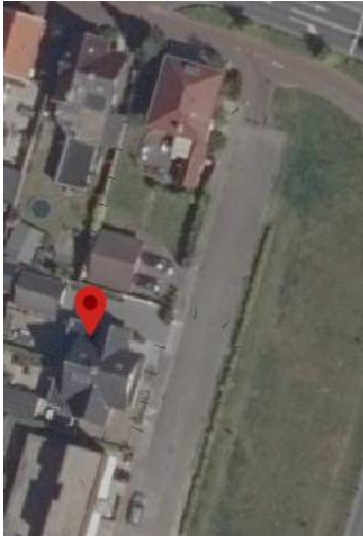
De zienswijze is binnen de termijn ingediend op 23 juli 2021 en is derhalve ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Indiener heeft moeite met de beoogde aanleg van de parkeerplaats direct naast zijn perceel. Hij is bang voor overlast vanwege de verkeersbewegingen langs zijn woningen door de nieuwe parkeerplaats. Ook vreest hij hinder vanwege het zicht op de parkeerplaatsen en vanwege inkijk vanuit het tegenover gelegen kantoorpand. Daarnaast vreest hij inkijk vanuit de woning aan de Deventerstraat 90 als de nu aanwezige garage plaats moet maken voor de parkeerplaats. Daarom zou hij deze grond graag willen kopen. Als dat niet mogelijk is zou hij graag overleggen over de mogelijkheid voor het plaatsen van groenblijvende bomen.
- b. Indiener vreest waardevermindering van de woning doordat deze wordt ingesloten door parkeerplaatsen.
- c. Indiener vraagt zich af waarom het bouwvlak voor zijn woning is betrokken bij het bestemmingsplan.

Beoordeling

- a. De woning is zoals aangegeven direct naast de beoogde parkeerplaats gelegen:



Tussen de woning en de beoogde parkeerplaats, waar zich nu nog een dubbele garage bevindt, ligt de inrit van indiener. De woning en de tuin van indieners bevinden zich dus niet direct naast de beoogde parkeerplaats. Hinder en inkijk worden verder voorkomen door de aanwezige muur op de perceelsgrens langs de inrit en de reeds aanwezige bomen. Gebleken is dat de muur formeel niet in eigendom is van indiener maar van de gemeente, evenals een smalle strook grond naast de muur. De bomen zijn in eigendom van indiener echter zijn niet groenblijvend.

Zoals verzocht heeft met indiener naar aanleiding van de zienswijze verder overleg plaatsgevonden. In dat overleg is besproken of en hoe de zorgen van indiener weggenomen kunnen worden. De beoogde parkeerplaats is noodzakelijk om aan de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voldoen, en zodoende om parkeeroverlast en verkeeroverlast van zoekende auto's te voorkomen. Het overleg heeft zich daarom vooral gericht op de eigendom en instandhouding van de muur (inclusief de smalle strook grond) en op de aanplant van groenblijvende bomen. Met indiener is afgesproken dat de muur (en smalle strook grond) voor een symbolisch bedrag aan hem zal worden overgedragen. De gemeente heeft namelijk geen belang bij de eigendom van deze muur, terwijl dit voor indiener juist wel een belangrijk punt is. Ook is afgesproken dat zal worden voorzien in groenblijvende bomen. Op die manier wordt het ervaren van hinder vanwege de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, ook in de beleving van indiener voldoende ingeperkt.

- b. Mocht indiener nog van menig zijn dat de waarde van zijn woning wordt beperkt, dan kan hij een eventueel verzoek om schadevergoeding indienen via een afzonderlijke procedure. Dit blijft buiten de reikwijdte van de bestemmingsplanprocedure.
- c. Het bouwvlak van indiener is om technische redenen betrokken bij het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan liep de bouwstrook over in de bouwstrook van het aangrenzende perceel. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit onderbroken door de beoogde parkeerplaats en wordt dit netjes afgehecht aan de perceelsgrens. Dit is aan indiener uitgelegd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Planregels

Reden aanpassing

In de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat de afstand van een woning(blok) tot de zijdelingse perceelsgrens 2,50 meter moet bedragen. Bij de nieuwe woningen aan het Kanaalpad is de afstand tot de groenbestemming deels kleiner. Daarom wordt een uitzondering opgenomen voor zover de gronden grenzen aan de bestemming Groen.

Aanpassing

In artikel 6.2.2 wordt in het bebouwingsschema, onderdeel bijzondere regels, aan de zin onder het eerste aandachtsstreepje toegevoegd de zinsnede *met dien verstande dat dit niet van toepassing is indien de gronden grenzen aan de bestemming 'Groen'*.

Verbeelding

Reden aanpassing

De verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan komt bij de nieuwe woningen aan het Kanaalpad niet helemaal overeen met de definitieve bouwtekeningen. De optionele uitbouw op de verdieping is daarin niet ingepast en de bouwhoogte moet worden verhoogd van 6 meter naar 6,50 meter.

Aanpassing

Het bouwvlak van de woningen aan het Kanaalpad is afgestemd op de optie van een uitbouw en de maximum bouwhoogte is verhoogd naar 6,50 meter.

Toelichting

Reden aanpassing

De vereiste beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder is verleend.

Aanpassing

Volledigheidshalve wordt deze beschikking als bijlage aan de toelichting toegevoegd.