

## Raadsbesluit

Nr. 30-2019

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 Maria Stuartstraat naast 75, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1361-ont1, met ingang van 06-12-2018 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 11 april 2019, nr. 30-2019, met bijbehorende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld aan geen van de twee zienswijzen tegemoet te komen, terwijl voorts één ambtshalve wijziging wordt 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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

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. augustus 2018:

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 geen van de twee zienswijzen tegen het bestemmingsplan tegemoet te komen.
2. Eén ambtshalve wijziging van de plankaart in het plan aan te brengen.
3. Bestemmingsplan Maria Stuartstraat naast 75, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1361-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 18 april 2019

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier  
raadsgriffier



P.M. van Wingerden-Boers  
voorzitter

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
18 april 2019

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Maria Stuartstraat  
naast 75

Voorstel nr  
30-2019

Datum  
11-04-2019

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 geen van de twee zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is aangegeven.
2. De ambtshalve wijziging die in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
3. Het bestemmingsplan Maria Stuartstraat naast 75 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1361-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van twee aaneen gebonden woningen aan de Maria Stuartstraat naast adres 75, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting

#### Inleiding

##### Aanleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een tweekapper mogelijk gemaakt. Onderstaand figuur toont schematisch hoe deze woningen worden ingepast op het huidige terrein. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Tezamen met de ligging wat verder naar achteren vanaf de weg, ontstaat een bebouwingsbeeld dat mooi aansluit bij het bestaande lint van de Maria Stuartstraat.



- **Bestuurlijk belang**  
Het ontwerp-bestemmingsplan Maria Stuartstraat naast 75 heeft met ingang van 06-12-2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen 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 Maria Stuartstraat naast 75 vast kan stellen.

- **Kader**  
Het raads-kader voor de woningbouwprogrammering verhiel zich in 2012 met het toenmalige regionale programmeringskader KWP3 2010 t/m 2019 en op dit moment met de opvolgende Kwantitatieve Opgave wonen 2015-2024. Het college heeft besluit genomen over de toewijzing van de extra 882 woning, waar ook de onderhavige locatie deel van uit maakt. Het plan past daarmee binnen het woningbouwprogramma.
- **Beoogd maatschappelijk resultaat**  
Het bestemmingsplan maakt realisatie van twee aaneengesloten woningen mogelijk ter plaatse van een voormalig bedrijventerrein aan de Maria Stuartstraat. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft is een technische aanpassing van de plankaart van geringe aard. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.
- **Argumentatie**  
Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een tweekapper mogelijk gemaakt ter plaatse van een voormalig bedrijventerrein. Hierbij wordt een passende oplossing gevonden voor een rommelig achtererf van het voormalige bedrijf in een woonwijk. Onderstaand figuur toont schematisch hoe deze woningen worden ingepast op het huidige terrein. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Tezamen met de ligging wat verder naar achteren vanaf de weg, ontstaat een bebouwingsbeeld dat mooi aansluit bij het bestaande lint van de Maria Stuartstraat.  
  
Aanvankelijk waren er op het perceel drie aaneengesloten woningen mogelijk via een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Echter gezien de breedte van het perceel was dit kwalitatief geen goede oplossing en niet passend in het bestaande straatbeeld. De invulling met een tweekapper biedt zowel ruimtelijk als qua gebruik veel meer kwaliteit.
- **Maatschappelijk draagvlak**  
Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Eén reclamant wenst een dwarskap i.p.v. een langskap. Stedenbouwkundig en qua welstand is een langskap echter een betere oplossing. Andere reclamant wenst behoud van een strookje snippergroen tussen de percelen. Dit strookje is gelegen buiten dit bestemmingsplan en gaat over de inrichting van de openbare buitenruimte/verblijfsgebied, waar het bestemmingsplan in principe niet over gaat. Uitgangspunt dat e.e.a. in goed overleg moet plaatsvinden tussen bewoners/ eigenaren en gemeente. Wij stellen u voor om aan de twee zienswijzen niet tegemoet te komen, maar voor wat betreft het stukje snippergroen en de inrichting openbare buitenruimte wel nadrukkelijk aan te geven dat direct aanwonenden hierbij zullen worden betrokken. Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve (technische) wijziging in het plan aan te brengen: de bestemmingsplangrens en het Wonen bestemmingsvlak met circa 3 m op te schuiven c.q. te corrigeren. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.
- **Risico's**  
Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Tegen het bestemmingsplan is een tweetal zienswijzen naar voren gebracht. aard. De ambtshalve wijziging van de plankaart betreft een technische aanpassing van ondergeschikte aard. Al bij al achten wij het procesrisico in dit geval laag, alhoewel natuurlijk nooit valt uit te sluiten dat een reclamant het niet eens is met de beoordeling en alsnog beroep instelt.
- **Financiële paragraaf**  
Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van

grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn.

- **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.

- **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 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. T.J.H.M. Berben



de burgemeester,



P.M. van Wingerden-Boers

raad d.d. 18 APR. 2019

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

## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Maria Stuartstraat naast 75

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 06-12-2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan 1 binnen de termijn van de terinzagelegging en 1 kort voor de termijn van de terinzagelegging.
- 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

Op 20 november 2018 heeft er een informatieavond plaatsgevonden in de Keizerskroon alwaar bewoners/ belanghebbenden ook vragen konden stellen over de voorgenomen ontwikkeling. Ook de wijkraad was deze avond vertegenwoordigd. Het plan is die avond positief ontvangen, waarbij bijna eenieder heeft opgemerkt dat het plan de buurt mooier maakt en men blij is dat er een geschikte invulling voor het terrein is gevonden. Enkele zorgen zijn geuit over onder andere afstromend regenwater richting naastgelegen erven en de aansluiting op de weg, waar ook nog het voet-/fietspad loopt en de maximale bouwhoogte. De vragen zijn naar tevredenheid beantwoord en de initiatiefnemer heeft enkele toezeggingen gedaan over de inrichting van de nieuwe erven. Een en ander noopte niet tot planaanpassing.

Verder is de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan op de gebruikelijke (wettelijke voorgeschreven) wijze bekendgemaakt.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

#### 3.1 [...]

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is tijdig ingediend op 3 januari 2019.

##### *Inhoud van de zienswijze*

Reclamant geeft aan tijdens de informatieavond contact te hebben gehad betreffende de groenstrook tussen de nummers 67 en hun huis, nummer 75. Geadviseerd werd om het stukje gemeentegroen, grenzend aan het perceel van reclamant, te kopen. Reclamant heeft hiertoe een verzoek aan de gemeente gedaan. Tijdens de informatie sessie, kwamen meerdere verzoeken om de groenstroken te laten zoals ze zijn. Reclamant zag in het ontwerp bestemmingsplan dan ook staan dat hier rekening mee gehouden is. In eerste instantie stelde dit reclamant gerust, er wordt immers in de toelichting op het bestemmingsplan in hoofdstuk

#### 4.2. (Verkeersontsluiting en parkeren het volgende aangegeven:

*“Het perceel wordt ontsloten via de reeds aanwezige uitrit aan de achterzijde van het perceel Koningstraat 60 op de Maria Stuartstraat. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het terrein biedt voldoende ruimte om aan de gemeentelijke parkeernorm te kunnen voldoen. Bij de ontsluiting van de nieuwe percelen zal rekening worden gehouden met de verkeerssituatie ter plaatse. Het smalle paadje wordt bijvoorbeeld gebruikt door voetgangers en fietsers. Door lage (of geen) erfafscheiding aan de voorzijde van de woning wordt overzicht behouden bij het ontsluiten van de twee nieuwe percelen. Dit is geborgd in de regels van het bestemmingsplan, door een maximale bouwhoogte van 1 meter op te nemen voor erf- en terreinafscheidingen. De bestaande ruimte tussen Maria Stuartstraat 67 en 75 met aan weerszijden een gemeentelijke haag biedt in beginsel voldoende ruimte in de toekomstige situatie voor de ontsluiting van de percelen op de Maria Stuartstraat. In het verleden werd deze doorgang veel gebruikt door vrachtwagens die naar het achterterrein van het voormalige transportbedrijf op deze locatie. Het is de intentie om deze aansluiting niet aan te passen naar aanleiding van dit plan”.*

Deze aanvankelijke gerustheid werd weggenomen toen reclamant de volgende reactie van de gemeente Apeldoorn kreeg op zijn verzoek tot aankoop van de groenstrook. Daarin werd letterlijk het volgende aangegeven:

*“De groenstrook die u wenst te kopen komt niet voor verkoop in aanmerking vanwege mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Bij eventuele bebouwing van de kavel met een woonhuis, zal de groenstrook gebruikt kunnen worden voor de aanleg van een oprit. Om deze reden wijzen we uw verzoek af”.*

Reclamant heeft nu het gevoel, dat er geen enkele zekerheid gegeven wordt over het al dan niet aantasten van de bestaande groenvoorziening en de wensen van de huidige bewoners van de buurt en dat de gemeente maar kan doen en laten wat ze wil en dat de bewoners er dan maar verder mee te leven hebben. Volgens reclamant heeft de gemeente Apeldoorn geen noodzaak ziet om groenstrook te verkleinen. Reclamant wil graag, na de brief betreffende de afwijzing van de koop van de groenstrook en de opgegeven reden, een meer sluitend stuk tekst die meer zekerheid geeft dan alleen maar de ‘intentie’ om de aansluiting niet aan te passen. Om deze reden wil ik u verzoeken om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen met een zin waarin staat dat er vooraf gekeken is naar de situatie van de oprit en dat op basis hiervan besloten is geen aanpassingen te doen aan de bestaande groenvoorziening.

#### *Beoordeling*

Het stukje groenstrook valt buiten de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan. Het stukje groenstrook is namelijk gelegen binnen het bestemmingsplan Het Loo en Kerschoten en heeft daar de bestemming “Verkeer – verblijfsgebied”. Binnen verblijfsgebied zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings-) wegen, voet- en fietspaden etc. toegestaan. De inrichting van het verblijfsgebied en de uitvoering daarvan is echter geen onderwerp van het bestemmingsplan, maar gebeurt normaliter in goed overleg met de betrokken omwonenden. Het bestaande snippergroen past binnen de huidige bestemming. Het is echter niet geheel uit te sluiten dat dit strookje tijdens de bouw nodig zal zijn voor het bouwverkeer om het perceel te kunnen bereiken. Na voltooiing van de bouw van de twee woningen zal in overleg met reclamanten en de nieuwe bewoners worden gekeken naar de invulling van het strookje snippergroen. Het zou enerzijds kunnen betekenen, dat het strookje snippergroen als zodanig kan worden behouden, maar het kan echter ook zo zijn dat het strookje nodig zal zijn om de nieuwe bewoners een fatsoenlijke oprit te geven naar hun perceel. Uiteraard zal dit in goed overleg moeten plaatsvinden met eigenaren van Mariastraat 75 en de nieuwe bewoners.

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt in principe niet tegemoet gekomen, omdat de betreffende groenstrook geen deel uitmaakt van het onderhavige bestemmingsplan en betrekking heeft op de inrichting van de openbare buitenruimte. Reclamanten zullen bij eventuele herinrichting van het strookje groen worden betrokken evenals de nieuwe eigenaren van het betreffende perceel.

### 3.2 [...]

#### *Datum zienswijze*

De zienswijze is ingediend op 3 december 2018 en strikt genomen niet binnen de daarvoor gestelde termijn. Reclamant is daarop niet gewezen en zal daarom alsnog inhoudelijk worden behandeld.

#### *Inhoud van de zienswijze*

Reclamant stelt dat de daken van de huizen aan de Maria Stuartstraat haaks op de weg staan en dat het daarom mooier om de nieuwbouw ook zo te ontwerpen, Dit is mooier voor het lijnenspel van de straat en past bij het straatbeeld. De nieuwbouw hebben dwarskappen.

#### *Beoordeling*

Uitgaande van de welstandsdoelstellingen voor het Loo m.b.t. vrijstaande woonbebouwing dient te worden uitgegaan van "woningen met een individuele uitstraling door verschil in massaopbouw, detaillering en kaprichting. Bebouwing staat met licht verspringende rooilijnen op een ruime kavel. Qua kleur en materialen wordt uitgegaan van hoofdzakelijk traditionele materialen en terughoudend kleurgebruik. De voorgestelde langskap is dan ook qua welstand en vanuit stedenbouwkundig oogpunt ruimtelijk aanvaardbaar en zelfs een betere oplossing dan een kap haaks op de straat. Bovendien blijkt dat in de betreffende buurt er naast de nodige haakse kaprichtingen ook bestaande tweekappers voorkomen met langskappen (ook wel parallelle kappen genoemd).

#### *Conclusie*

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## 4 **Ambtshalve wijzigingen**

De volgende ambtshalve wijziging is in het plan aangebracht:

De plankaart wordt gewijzigd door aan de noordkant van het perceel een kleine resterende strook met de bestemming bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen.

#### *Motivering*

Oorspronkelijk gaat het om een voormalige bedrijventerrein dat liep vanaf de Koningstraat (noordkant) naar de Maria Stuartstraat (zuidkant). De helft van het terrein vanaf de Koningstraat heeft al de bestemming Wonen inmiddels gekregen en met het onderhavige bestemmingsplan wordt ook het zuidelijk deel omgezet naar de bestemming Wonen. Tussen beide woonpercelen resteerde een hele kleine strook bedrijventerrein van circa 3 m (zie afbeelding). Aangezien dit strookje niet meer als bedrijventerrein in gebruik is en ook niet meer als zodanig te gebruiken is, is het niet meer dan logisch om hieraan de aansluitende bestemming Wonen aan toe te kennen conform (beoogd) gebruik.

