

Collegebesluit



Burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.2, lid 2 van het vigerende bestemmingsplan Zuidbroek de verplichting hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken' nader uit te werken binnen de daartoe gestelde uitwerkingsregels;

overwegende dat aan het bovenstaande gevolg is gegeven door de genoemde bestemming nader te detailleren ten behoeve van de bouw van circa 50 woningen in deelgebied Het Rooster van Zuidbroek;

overwegende dat het ontwerp van het uitwerkingsplan met ingang van 14 april 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzageligging een zienswijze is ingediend, die later is ingetrokken;

overwegende dat het wenselijk is enkele ambtshalve aanpassingen aan te brengen teneinde een gedeeltelijke herontwikkeling binnen het plangebied mogelijk te maken en teneinde flexibeler mogelijkheden te bieden voor de uiteindelijke realisatie;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening:

besluiten:

1. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
2. Bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking 10, zoals vervat in de plankaart nr. 9W3858.AO/001, d.d. 18 juni 2012, met de daarbij behorende voorschriften en vergezeld van een toelichting, vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit van 20 juli 2012
burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

de secretaris,

drs. J. de Kleuver L.S.

de burgemeester,

J.G. Kruijthof L.B.

Collegevoorstel

Auteur T. van Essen (2613)	Datum 4-7-12	Paraaf TVE
Leidinggevende J.M. van der Zwan	Datum 4-7-12	Paraaf <i>[Handwritten Signature]</i>
Directeur Ph. Salm	Datum 4/7/12	Paraaf <i>[Handwritten Signature]</i>
Portefeuillehouder N.T. Stukker	Programmawethouder N.T. Stukker	
Presidium/PMA/Raad nee	Behandelvoorstel: n.v.t.	



Ruimtelijke Ontwikkeling
Ruimtelijk Juridische Zaken

Apeldoorn

Registratienummer
RO/RJZ/2012-017090

Datum
03-07-2012

Paraaf deponeren

Voorgesteld besluit akkoord

Beslissing burgemeester en wethouders								
	B	W	W	W	W	W	W	S
		NS	JK	HB	OP	PB	DC	
Akkoord	<i>[Handwritten Mark]</i>			<i>[Handwritten Mark]</i>	<i>[Handwritten Mark]</i>		<i>[Handwritten Mark]</i>	<i>[Handwritten Mark]</i>
Bespreken								

Aantekeningen/vragen

Betrokken diensten
RO

Vaststelling bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking 10

Voorstel dienst Ruimtelijke Ontwikkeling:

1. Het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking 10, dat voorziet in woningbouw in deelgebied Het Rooster van Zuidbroek, gewijzigd vaststellen.

Besluit B&W d.d.

20 JULI 2012

Openbaarheid

- voorstel/besluit wel openbaar
- toelichting wel openbaar
- bijgevoegde stukken wel openbaar
- (concept-)collegebesluit
- bestemmingsplan

n: 09/07/12

Afschrift aan
auteur, dossier, secr. RJZ, E.J. Peters (M/SCK)

12 JULI 2012

Toelichting

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking 10 heeft met ingang van 14 april 2011, gedurende zes weken, ter inzage heeft gelegen. Dit plan voorziet in de realisatie van circa 50 woningen in deelgebied het Rooster van Zuidbroek. Tijdens de terinzagelgging is een zienswijze ingediend, die later is ingetrokken.

Stuurgroep Fysiek Programmeren en Financiën

Voorliggend bestemmingsplan is voorgelegd aan de door u ingestelde Stuurgroep Fysiek Programmeren en Financiën (FPF). Op 27 juni 2012 is door de Stuurgroep aangegeven dat dit plan door uw college kan worden vastgesteld. Hieronder worden de vragen van de Stuurgroep met beantwoording weergegeven.

- In welke fase verkeert het project/plan (is er AC1, AC2 gesloten, heeft al een (voor)ontwerp ter inzage gelegen etc.)?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Omgevingsvergunningen voor de woningen waarin dat plan voorziet zijn reeds afgegeven (het bestemmingsplan Zuidbroek bevat een mogelijkheid om 'vooruit te lopen' op ontwerp-uitwerkingsplannen). Nu is een gedeeltelijke herontwikkeling ingezet. Hierdoor zijn twee woningen aan het plan toegevoegd en kunnen de woningen goedkoper in de markt worden gezet. Om de herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, moet het uitwerkingsplan gewijzigd worden vastgesteld.

- Is er in juridische zin sprake van gewekte verwachtingen?

Ja, het ontwerp-uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen en de omgevingsvergunningen zijn verleend. Het betreft hier gemeentelijke grondexploitatie (bouwclaimmodel). Met de ontwikkelaar zijn grondcontracten gesloten.

- Wat gebeurt er als we nu stoppen? (Wat zijn de risico's, is er sprake van schadeplichtigheid?)

De ingezette herontwikkeling kan geen doorgang vinden. Het gevolg is dat de ontwikkelaar voor een deel producten blijft aanbieden waar geen vraag naar is. Levering van de grond door de gemeente aan de ontwikkelaar laat daardoor op zich wachten.

- Kan besluitvorming wachten op de definitieve vaststelling van het gemeentelijk woningbouwprogramma? Indien nee. Staat het plan/project op het voorlopige programma?

Nee. De vaststelling van het uitwerkingsplan zet de weg open voor de ontwikkelaar om een beter verkoopbaar plan in de markt te zetten en om een aantal gegadigden voor de wel verkoopbare woningen daadwerkelijk aan zich te binden. Hij wil dit op een zo kort mogelijke termijn doen op basis van een vastgesteld uitwerkingsplan. Zuidbroek staat op het voorlopige woningbouwprogramma.

Beslispunten en onderbouwing

1. Het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking 10, dat voorziet in woningbouw in deelgebied Het Rooster van Zuidbroek, gewijzigd vaststellen.

Na de terinzagelgging heeft de ontwikkelaar de nieuwe woningen in de markt gezet. Voor een deel van de woningen blijkt nauwelijks tot geen vraag te zijn. Daarop heeft hij aanpassingen in het bouwplan doorgevoerd, waardoor hij de woningen qua prijs 'scherper' in de markt kan zetten. Dat kan zonder het beoogde, stedenbouwkundige beeld geweld aan te hoeven doen. Wij hebben het plan hierop aangepast. Gelijktijdig is bezien of het bestemmingsplan een flexibelere invulling mogelijk kan maken. Dit om er voor te zorgen dat

er, in de toekomst en binnen bepaalde voorwaarden, nog ingespeeld kan worden op de vragen vanuit de markt. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voor het noordelijke deel van het plangebied gaat het om de volgende wijzigingen:

1. van de oostelijk gelegen bouwvlakken is het middelste bouwvlak verruimd zodat het ruimte biedt aan één extra rijtjeswoning;
2. het meest noordelijke bouwvlak is verruimd c.q. versimpeld zodat het een flexibelere invulling mogelijk maakt;
3. van de westelijke bouwvlakken zijn de bouwvlakken, ten noorden van de bouwvlakken aangeduid met 'aaneengesloten woningen', omgevormd tot één bouwvlak, een 'bouwstrook', voor vrijstaande, halfvrijstaande woningen en twee rijen van drie aaneengebouwde woningen, zodat hier een flexibelere invulling mogelijk wordt;
4. in aansluiting op het voorgaande punt, zijn aan de voorschriften, in artikel 2.2 lid 3, bepalingen toegevoegd voor de afstand tussen woningblokken binnen een bouwvlak: 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
5. in aansluiting op punt 3, is aan de voorschriften, in artikel 2.2 lid 3, een bepaling toegevoegd die regelt dat de twee rijen van drie aaneengebouwde woningen in de 'bouwstrook' ook gelijk het maximum zijn voor dat woningtype;
6. aan de genoemde 'bouwstrook' is langs de meest noordelijke bouwgrens de aanduiding 'zijgevelrooilijn' toegevoegd;
7. in aansluiting op het voorgaande punt, zijn aan de voorschriften, in artikel 2.2 lid 3, bepalingen toegevoegd waarmee geregeld wordt dat de zijgevel, van de woning bij de aanduiding 'zijgevelrooilijn', op bouwgrens gesitueerd moet worden (stedenbouwkundige randvoorwaarde).

In het zuidelijke deel van het plangebied zijn de (drie) bouwvlakken samengevoegd tot één bouwvlak. Naast halfvrijstaande woningen worden hier nu ook rijtjeswoningen mogelijk gemaakt. De geplande zes halfvrijstaande woningen kunnen zo in de toekomst nog worden 'ingewisseld' voor 2 blokjes van 3 rijtjeswoningen. Daarnaast is de maximale goothoogte voor aan-, uit- en bijgebouwen opgehoogd van 3 naar 3,3 m, conform de inmiddels inwerking getreden tweede herziening van bestemmingsplan Zuidbroek.

De wijzigingen tezamen zorgen voor een beter realiseerbaar plan en brengen de realisatie van Zuidbroek zodoende weer een stap verder.