

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 burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.3, lid 7, sub b van het vigerende bestemmingsplan Zuidbroek de bevoegdheid hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, vrijstaande en halfvrijstaande woningen toe te voegen op de percelen welke de bestemming Woondoeleinden hebben;

overwegende dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 4.4, lid 2, sub a van het vigerende bestemmingsplan Zuidbroek de bevoegdheid hebben om, op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, af te wijken van bestemmingsgrenzen teneinde een doelmatige gebruik van gronden mogelijk te maken;

overwegende dat aan het bovenstaande gevolg is gegeven voor de bouw van 27 woningen aan de Mambohof, tussen de Tangostraat en de Sambastraat;

overwegende dat het ontwerp van het uitwerkings- en wijzigingsplan met ingang van 7 april 2011 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat tijdens de terinzagelegging zes zienswijzen zijn ingediend, die zijn vervat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende zienswijzennota, waarvan de inhoud geacht wordt hier te zijn opgenomen;

overwegende 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;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening:

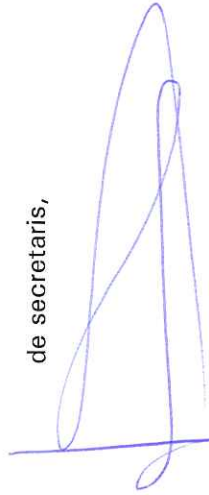
besluiten:

1. De zienswijzen deels buiten beschouwing te laten en voor het overige niet over te nemen.
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 11, zoals vervat in de plankaart nr. up1008, d.d. 16 juni 2011, met de daarbij behorende voorschriften en vergezeld van een toelichting, vast te stellen.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld bij besluit van 15 augustus 2011
burgemeester en wethouders van Apeldoorn,

de secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'K' and 'D' intertwined.

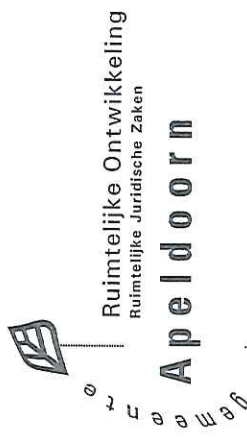
drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'W' and 'G' intertwined.

J.C.G. Wegman L.B.

Collegevoorstel



Auteur: T. van Essen (2613) Datum: 9-8-11 Paraaf: TVE
Leidinggevende | projectleider Datum: 9/8/11 Paraaf: [Signature]
J. van der Zwan | M. Tulk Datum: 9/8/11 Paraaf: [Signature]

Directeur Ph. Salm Datum: 10/8/11 Paraaf: [Signature]

Portefeuillehouder R.T. Metz Programmawethouder J.C.G. Wegman

Presidium/PMA/Raad nee Behandelveorstel: n.v.t.

Voorgesteld besluit bespreken

Beslissing burgemeester en wethouders						
	B	W	W	W	W	S
Akkoord		HW	RM	FS	OP	PB
Bespreken						

Vaststellen bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 11 (Mambohof)

Voorstel dienst Ruimtelijke Ontwikkeling:

1. Het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 11, dat voorziet in de bouw van 27 woningen aan de Mambohof, vaststellen, waarbij de ingekomen zienswijzen deels buiten beschouwing worden gelaten en voor het overige niet worden overgenomen.

Aantekeningen/vragen

Betrokken diensten
RO

Openbaarheid

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

Afschrift aan

10/8/11 Auteur, dossier, secr. RO, W. Weskamp (RO/RJZ), M. Tulk (RO/PO), E.J. Peters (M/SCK)

Toelichting

Inleiding

Met ingang van 7 april 2011 heeft, gedurende zes weken, het ontwerp van het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 11 ter inzage gelegen. Dit uitwerkings- en wijzigingsplan voorziet in de realisatie van 27 grondgebonden woningen aan het Mambohof, tussen de Sambastraat en de Tangostraat. Dit ligt in deelgebied het Mozaïek van Zuidbroek. Gedurende de terinzagelegging zijn zes zienswijzen ingediend.

Beslispunten en onderbouwing

1. Het bestemmingsplan Zuidbroek uitwerking en wijziging 11, dat voorziet in de bouw van 27 woningen aan de Mambohof, vaststellen, waarbij de ingekomen zienswijzen deels buiten beschouwing worden gelaten en voor het overige niet worden overgenomen.

De samenvatting en de beoordeling van de zienswijzen is te vinden in de bijgevoegde zienswijzennota. In de zienswijzen zijn twee hoofdonderwerpen te onderscheiden: heien en de afvoer van hemelwater. Gevreesd wordt dat de heiwerkzaamheden voor de nieuwe woningen (op traditionele wijze) zullen leiden tot schade aan de omliggende woningen. Verder is de vrees dat de tuinen van de nieuwe woningen gaan afwateren op de omliggende, bestaande achterpaden, terwijl de infiltratiecapaciteit daar niet op berekend is.

Naar aanleiding van de zienswijzen heeft de ontwikkelaar besloten over te gaan tot het maken van boorpalen voor de fundatie van de woningen in plaats van traditioneel heien. De gevute vrees wordt zo weggenomen. Voor de afwatering geldt dat dit óf op de nieuwe woonpercelen zelf moet worden opgelost óf dat richting de openbare ruimte worden afgewaterd. Van afwatering richting de bestaande achterpaden (geen openbare ruimte) kan dus geen sprake zijn. Voor het overige gaan de bezwaren vooral over de ruimtelijke aansluiting van het plan op het bestaande deel van het wijk. Deze punten geven geen aanleiding om te twijfelen aan die ruimtelijk zeer acceptabele aansluiting.

In de zienswijzennota wordt de helft van de zienswijzen niet-ontvankelijk verklaard en blijft dus buiten beschouwing. Deze zienswijzen zijn per e-mail ingediend en missen daarom een rechtsgeldige handtekening. Ambtshalve zijn deze zienswijzen uiteraard wel van een antwoord voorzien.

Voor het plan zijn de noodzakelijke contracten over het kostenverhaal gesloten en is een bankgarantie afgegeven. Enkele voorwaarden van deze bankgarantie (looptijd en afroepbaarheid van de bankgarantie) dienen nog te worden aangepast en door de ontwikkelaar worden ondertekend. Hetzelfde geldt voor de ondertekening van een allonge op de anterieure overeenkomst 2 (deze allonge betreft: een aangepaste situatietekening, verduidelijking van de verrekening apparaatskosten voor de openbare werken op regiebasis en het als gemeente erkennen van de partij, niet zijnde een bank, die namens de ontwikkelaar de "bankgarantie" verstrekt). De verwachting is dat bij terugkomst van de tekenbevoegde personen deze stukken per omgaande worden ondertekend en aan de gemeente worden geretourneerd. Mede gezien de indringende wens van de ontwikkelaar en de potentiële kopers om tot spoedige realisatie over te kunnen gaan wordt voorgesteld het bovenstaande geen beletsel te laten zijn om het bestemmingsplan vast te kunnen stellen. De juridische risico's zijn aanvaardbaar. Een voorstel tot bekrachtiging van het onderliggende private contract wordt u binnenkort aangeboden.

Mede gelet op de hierboven beschreven belangen van ontwikkelaar en kopers om besluitvorming voortvarend ter hand te nemen en de publicatie van dit besluit die voor 17 augustus 2011 gepland staat, is dit collegevoorstel als bespreekstuk aangemerkt.