

Raadsbesluit



Nr.20-2012

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van Kanaaloevers-Molenstraat als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.1045-ont1 met ingang van 18 augustus 2011 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 5 maart 2012, nr. 20-2012, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om aan een deel van de zienswijzen tegemoet te komen, één zienswijze buiten beschouwing te laten en enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen;

overwegende 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;

dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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 met een rechtstreekse bouwtitel verzekerd is doordat de gemeente eigenaar is van de grond in het plangebied en de gemaakte en de te maken kosten zal verhalen uit de opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe grond;
- 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1045-vas1.dgn;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

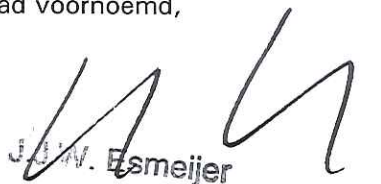
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan een deel van de zienswijzen tegemoet te komen, één zienswijze buiten beschouwing te laten en enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen;
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen;
3. Bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.1045-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 maart 2012

De raad voornoemd,

 , voorzitter

, griffier


drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
8 maart 2012

Onderwerp
Bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat



Voorstel nr
20-2012

Datum
05-03-2012

Portefeuille

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan een deel van de zienswijzen tegemoet te komen, aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, een zienswijze buiten beschouwing te laten en enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen, zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.1045-vas1, dat betrekking heeft op de bouw van circa 36 woningen aan de Molenstraat in Apeldoorn en het daarnaast gelegen onbebouwde terrein, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat heeft ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit kan nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Achtergrond

Enige tijd geleden is het bedrijf MIDAP Leidingsystemen aan de Molenstraat door de gemeente aangekocht. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van 29 woningen op dit voormalig bedrijfsterrein. De naastgelegen grond heeft overeenkomstig het geldende bestemmingsplan een globale woonbestemming.

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van 29 woningen op de vrijkomende locatie van het bedrijf MIDAP Leidingsystemen in samenhang met 7 woningen op gronden die ook in het geldende bestemmingsplan een globale woonbestemming hebben (in de hoek van de Floralaan en Welgelegenweg). Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

5. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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 met een rechtstreekse bouwtitel verzekerd is doordat de gemeente eigenaar is van de grond in het plangebied en de gemaakte en de te maken kosten zal verhalen uit de opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe grond;
- 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.

6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Wij stellen u voor aan een deel van de zienswijzen tegemoet te komen, één zienswijze buiten beschouwing te laten en enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de zienswijzennota.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 18 augustus 2011 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 29 woningen en 7 woningen (na uitwerking van de globale woonbestemming) mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van artikel 1.6 van deze wet dient een eventueel beroepschrift direct bij indiening de beroepsgronden te bevatten en kunnen na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer worden aangevoerd. Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet moeten deze bepalingen bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit worden vermeld.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,



drs. R.N. de Boer L.S. raad d.d. 08 MAART 2012

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

de burgemeester,



J.J.W. Esmeijer

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 18 augustus 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen;
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn tijdig ontvangen en een is buiten de termijn ontvangen en wordt buiten beschouwing gelaten;
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten aan leden van de gemeenteraad op 17 november 2011. Hiervan is geen gebruik gemaakt;
- d. In paragraaf 2 van deze nota worden de zienswijzen beoordeeld;
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

2.1 [...] Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 23 september 2011.

Inhoud van de zienswijze

- a. De achtertuin van reclamant grenst aan het nieuw aan te leggen achterpad voor ontsluiting van de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen in de bestemming 'Wonen- Uit te werken'. Reclamant heeft in de huidige situatie geen dichte erfafscheiding (wel beplanting) omdat dit nu niet nodig is om inkijk en betreding in hun tuin te voorkomen. Met de nieuwe woningen en het achterpad is hiervoor wel een erfafscheiding nodig. Reclamant vraagt om een passende regeling waarmee een deugdelijke erfafscheiding verzekerd is tussen zijn kavel en het achterpad.

Beoordeling

- a. Zoals aangegeven in de Nota inspraak en overleg zijn wij bereid om dit aspect te betrekken bij de verkoop van de kavels en de mogelijkheden te bezien om een verplichting in de verkoopovereenkomst op te nemen voor het plaatsen van een erfafscheiding aan beide kanten van het aan te leggen achterpad. In dit stadium van het proces kan echter nog geen uitsluitsel worden gegeven over de haalbaarheid hiervan.

De verplichting tot het maken van een erfafscheiding kunnen wij niet in het bestemmingsplan regelen. Een algemeen aanvaard beginsel in het ruimtelijk bestuursrecht is het beginsel van de toelatingsplanologie. Dit houdt in dat het bestemmingsplan gebruikers van gronden en opstallen niet kan verplichten tot het uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Met andere woorden: het bestemmingsplan regelt dat een erfafscheiding is *toegestaan* (in aanvulling op hetgeen vergunningsvrij is),

maar *verplicht niet* tot het plaatsen er van. De zienswijze staat ons inziens de uitvoerbaarheid van het plan en daarmee ook de vaststelling niet in de weg.

Conclusie

Dit aspect wordt meegenomen bij de onderhandelingen over de verkoop van de kavels en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 [...] Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is gedateerd op 3 oktober 2011 en de poststempel van de brief is van 5 oktober 2011. Tot en met 29 september 2011 konden zienswijzen worden ingediend. De zienswijze is dus buiten de termijn ingediend.

Wij hebben reclamanten verzocht om aan te geven of er een reden is voor de te late indiening. Zij geven als reden op dat niet duidelijk in de brief (*waarin reclamant als inspreker op de hoogte is gebracht van de terinzagelegging*) staat dat zienswijzen voor een bepaalde datum ingediend moeten zijn. In de brief staat: *“Tijdens de periode van terinzagelegging kan een ieder zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad. Let op dat u een eventuele zienswijze pas instuurt vanaf 18 augustus.”* In de brief staat tevens boven deze passage dat van 18 augustus 2011 tot en met 28 september 2011 het bestemmingsplan ter inzage ligt. Hiermee zijn wij van mening insprekers duidelijk op het hoogte te hebben gesteld.

Conclusie: de zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten aangezien niet is gebleken van een verschoonbare reden voor het buiten de termijn indienen van de zienswijze. Desalniettemin wordt de zienswijze toch van een reactie voorzien in deze nota.

Inhoud van de zienswijze

- a. De bouw van woningen op 10 m van de erfgrans aan de achterzijde van de woning van reclamanten doet afbreuk aan het gevoel van vrijheid en privacy van reclamanten. Zij vernemen graag welke maatregelen de gemeente gaat treffen om hen daarin tegemoet te komen. Juist de vrijheid, rust en privacy rond het perceel heeft reclamanten destijds bewogen om de woning te kopen. Reclamanten vragen zich af waarom in het bestemmingsplan is gekozen voor een bebouwingshoogte van 10 m. De toekomstige bewoners van de geprojecteerde woningen met twee bouwlagen hebben zicht op de hele tuin van reclamanten. Dit ervaren reclamanten als een probleem aangezien er in de huidige situatie geen inkijk is. Reclamanten zijn van mening dat met de beantwoording van hun inspraakreactie (*bebouwing gaat ten koste van zoninval en veroorzaakt aantasting van privacy*) de plank volledig mis wordt geslagen. Het lijkt in hun ogen of de gemeente de diepe tuinen van reclamanten misgunt en dat het met de zoninval in hun tuinen wel minder kan. Zij vernemen graag waarom gebruik is gemaakt van de volgende argumentatie in de Nota Inspraak en Overleg: *'door de geprojecteerde bebouwing is sprake van enige beperking van zoninval in de achtertuin maar in deze situatie waar sprake is van behoorlijke diepe tuinen, is dat alleszins aanvaardbaar'*;
- b. Reclamanten zijn in principe niet ontevreden met het antwoord op hun geuite wens voor een fatsoenlijke hoge erfscheiding tussen de bestaande erfgrans en het achterpad. Wel merken zij enige twijfel door het gebruik van de woorden 'betrekken' en 'bezien' in de beantwoording. Reclamanten verwachten dat de gemeente er alles aan zal doen om een fatsoenlijke erfafscheiding te realiseren;
- c. Reclamanten stellen dat de gemeente en toekomstige bewoners gebaat zijn bij een aanpassing van het plan waarbij het grondoppervlakte voor de nieuw te bouwen woningen wordt vergroot.

Beoordeling

- a. De geprojecteerde woningen zijn op 10 m van de erfgrens en op ruim 45 m afstand van de woning van reclamanten gesitueerd. Voor de verantwoording van het bestemmingsplan is het van belang om vast te stellen dat dit een ruime maat is in stedelijk gebied. Geenszins is sprake van het misgunnen van de diepe tuinen, zoals wordt verondersteld in de zienswijze. Met onze beantwoording van de inspraakreactie geven wij slechts aan dat sprake is van een aanvaardbare situatie binnen de stedenbouwkundige context van de locatie. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden direct gelegen achter het perceel de bestemming bedrijf. Hiermee is de grond bestemd voor bedrijfsdoeleinden ten behoeve van werkplaatsen en verzorgende bedrijven. Het dichtstbijzijnde bebouwingsvlak ligt direct achter het perceel van reclamanten en mag voor 50% worden bebouwd, waarbij een goothoogte geldt van 5 m en een hoogte van 7 m. Tevens moet 5 m afstand worden aangehouden tot de perceelsgrens. In de nieuwe situatie is de afstand tot de perceelsgrens dus verdubbeld.

De geprojecteerde woningbouw vormt een verantwoorde en passende invulling van de locatie waarbij de bedrijfsbestemming verdwijnt. De nieuwe invulling draagt bij aan het transformeren van de kanaalzone naar een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Bij de totstandkoming van de woningbouwplannen zijn de belangen van omwonenden meegewogen en is getracht tot een zorgvuldige inpassing te komen. Hierbij hebben wij gestreefd naar het zo veel mogelijk voorkomen van eventuele hinder voor omwonenden. Wij zijn van mening dat de planopzet een toegevoegde waarde voor het gebied heeft en aansluit bij de ambitie voor de hele kanaalzone. Niet ontkend wordt dat de situatie voor reclamanten er anders op wordt. Reclamanten kunnen door het nieuwe planologische regime inderdaad meer inkijk in hun tuin krijgen en er treedt enige schaduwwerking op. Daar staat tegenover dat de bedrijfsbestemming verdwijnt en bebouwing wordt gerealiseerd die aansluit op de omgeving.

Wij zijn van mening dat reclamanten niet onevenredig in hun belangen worden geschaad ten aanzien van de aangehaalde aspecten. De zienswijze is niet dusdanig zwaarwegend dat het stedenbouwkundig plan hierop aangepast dient te worden door bijvoorbeeld de woningen op meer afstand van de erfgrens te situeren of een lagere bouwhoogte toe te staan. Op die manier zouden er te veel concessies gedaan moeten worden in programma en stedenbouwkundig ontwerp. De maximale bouwhoogte van 10 m op een afstand van 10 m tot de erfgrens en op 45 m afstand van het woonhuis achten wij passend in de omgeving en inherent aan onze visie op deze locatie aan de rand van het centrum.

- b. Zie voor de beantwoording de beoordeling van de zienswijzen onder 2.1 (P. Langenbach).
- c. De grondoppervlakte van de geprojecteerde woningen komt tot stand op basis van meerdere aspecten. Zo heeft onder andere het beoogde aantal woningen voor de locatie hierop een duidelijke invloed alsmede de keuze voor grondgebonden woningen danwel appartementen. Een grotere tuin heeft invloed op het aantal grondgebonden woningen dat in het plangebied terecht kan en hiermee onder andere dus ook op de prijsvorming van de woningen (zeker op deze randcentrum-locatie). Wij achten een vergroting van het grondoppervlakte van de nieuwe woningen onder andere niet gewenst omdat wij het programma niet naar beneden bij willen stellen, niet verder de hoogte in willen bouwen, een gedifferentieerd woningaanbod in de kanaalzone willen aanbieden en de woningen binnen het huidige prijssegment willen houden.

Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten. Ook als de zienswijze tijdig zou zijn ingediend zou dit niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan hebben geleid.

2.3 Ontwikkelings Maatschappij Apeldoorn B.V., Vosselmanstraat 508, 7311 VX Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 28 september 2011.

Inhoud van de zienswijze

Reclamant brengt als één van de ontwikkelaars van het plan in zijn zienswijze punten naar voren die voortkomen uit de wens om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan op te nemen.

- a. In de toelichting wordt bij § 4.1 aangegeven dat direct achter de hoogbouw patiowoningen komen. Dit plandeel is in het naastliggende bestemmingsplan geregeld. Reclamant verzoekt de aanduiding patiowoningen te vervangen door woningen;
- b. In § 4.1 staat vermeld dat er lessenaarsdaken komen op de aan één gebouwde woningen in het westen van het plangebied rond het hof. Reclamant verzoekt om de toevoeging 'lessenaarsdaken' te laten vervallen aangezien dit huns inziens een optie is.
- c. De in onderling overleg ontworpen woningen lijken niet passend in de bouwblokken. Reclamant verzoekt om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen zodat bijvoorbeeld diepere, bredere, hogere of meer woningen ook mogelijk zijn of waarbij een bouwvlak of footprint van een bouwblok nog verschoven kan worden.

Beoordeling

- a. De aanduiding patiowoningen is in de toelichting indicatief genoemd om een beeld te scheppen van de omgeving. Hiermee is niet bedoeld om op deze plek een uitspraak te doen over het type woning in het naastliggende bestemmingsplan. Wij hebben dan ook geen bezwaar tegen het vervangen van deze term door het ruimere begrip woningen. De Toelichting wordt hierop aangepast.
- b. Het staat niet vast dat er lessenaarsdaken gerealiseerd worden. In principe is er vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook een andere dakvorm mogelijk. Daarom wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen door de toevoeging lessenaarsdaken te laten vervallen. Ook de planregels worden aangepast waardoor meer flexibiliteit ontstaat in de te realiseren dakvormen.
- c. De woningen die eerder in overleg zijn ontworpen zijn passend in het bestemmingsplan zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Met de aanpassing van de planregels zoals onder b hierboven genoemd en met de reeds opgenomen flexibiliteitsbepalingen is er voldoende flexibiliteit om aan bouwplanaanpassingen tegemoet te komen. Het is niet gewenst om de bouwregels nog verder te verruimen waardoor het plan minder rechtszeker wordt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

1. De term 'patiowoningen' wordt in § 4.1 van de Toelichting vervangen door 'woningen'.
2. De toevoeging lessenaarsdaken in § 4.1 van de Toelichting komt te vervallen.
3. Aan artikel 5.4 (afwijken van bouwregels) wordt een nieuwe subregel toegevoegd met betrekking tot het overschrijden van de maximale goothoogte voor aaneengebouwde woningen (*aanduiding [aeg]*). Deze regel luidt: *'het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 5.2 bepaalde voor het overschrijden van de maximale goothoogte van een woning ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' met niet meer dan 4 meter tot een maximum van ½ van de woningdiepte gemeten vanaf*

de voorgevel, indien dit met het oog op het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd niet onaanvaardbaar is'.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Planregels

1. Artikel 5.4 (*afwijken van de bouwregels*)
Sub a is geschrapt aangezien deze regel betrekking heeft op het overschrijden van de maximale bouwhoogte bij gestapelde woningbouw, maar geen gestapelde woningbouw voorkomt in het plangebied.
2. Artikel 5.4 (*afwijken van de bouwregels*)
Sub b is geschrapt aangezien deze regel betrekking heeft op woonwagenstandplaatsen, maar geen dergelijke standplaatsen voorkomen in het plangebied.
3. Artikel 3.1 (*bestemmingsomschrijving van bestemming bedrijf*)
Aan sub 1 van lid a wordt toegevoegd de zinsnede ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1'.
4. Enkele redactionele aanpassingen, waaronder de toevoeging van de gebruikelijke 'Lijst van toegelaten bedrijfsactiviteiten aan huis' waarnaar wordt verwezen in artikel 5.5.2.

Plankaart

5. De plangrens is aangepast zodat het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost herstelplan en bestemmingsplan Kanaaloevers-Molenstraat op elkaar aansluiten.