

Communicatieplan transformatie kantoorgebouw Westpoint Apeldoorn naar betaalbare woningen



INLEIDING

I: INITIATIEF HEDEN

De gemeente Apeldoorn heeft BUN groen licht gegeven om het bestaande belastingkantoor in Apeldoorn Westpoint te transformeren tot een woningbouwcomplex.

De gemeente heeft in maart 2017 totaal 73 uitgewerkte aanmeldingen gehad op in aanmerking te komen voor extra woningbouw contingenten voor transformatie van bestaand vastgoed. Het initiatief van Bun voor een herontwikkeling van het oude belastingkantoor, is één van door de gemeente Apeldoorn gekozen 10 plannen 'waarvoor de gemeente contingenten vrij zou maken.

Nu ook de provincie Gelderland groen licht heeft gegeven zal nadat een anterieur contract is gesloten tussen Bun en de gemeente Apeldoorn worden gestart met de herziening van het bestemmingsplan.

II: ONTWIKKELKADER

Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van appartementen en bedrijfsruimten en moet daarop worden aangepast.

Hiervoor zijn stedenbouwkundige kaders vastgesteld die als bijlage aan dit schrijven is gevoegd en dienen als uitgangspunt voor de herziening van het bestemmingsplan en de verdere uitwerking van het project.

In ruimtelijke zin wordt gestreefd naar een hoogwaardig (deels) parkachtig-, stedenbouwkundig- en architectonisch niveau waarin naast het kantoorgebouw Westpoint met de eigen grondpositie ook de naastgelegen gronden van de gemeente Apeldoorn in het ontwerp betrokken wordt opgenomen. Uitgangspunt is dat de bestaande structuur van het pand zoveel als mogelijk wordt hergebruikt. De uitbouw op de begane grond zal worden gesloopt.

III: VOORBEREIDING BESTEMMINGSPLAN EN OMGEVINGSVERGUNNING

Ter voorbereiding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zal op de volgende onderdelen onderzoek moeten plaats vinden:

- Waterhuishouding;

- Verkeer (parkeerbehoefte, de invloed van het appartementengebouw met bedrijfsruimten op de verkeersstromen in de wijk). Ook eventuele verkeersbesluiten moeten mee in de coördinatie;
- Milieu (berekening akoestisch onderzoek en luchtkwaliteit);
- Risico-inventarisatie planschade;
- Flora- en fauna onderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Onderzoek: voor welke onderdelen een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en welke andere besluiten een vergunning nodig zijn.

IV: COÖRDINATIEREGELING

De gemeente Apeldoorn wordt gevraagd de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de herziening van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning, het verkeerbesluit e.d.

Dit levert aanzienlijk tijdswinst op en bezwaren op het herzien bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden dan tegelijk afgehandeld. Tegen het bestemmingsplan en alle gecoördineerde voorbereide en verleende vergunningen kan rechtstreeks beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

V: BESCHRIJVING PLANPROCES

Bun zal de ontwikkeling oppakken met de in dit document genoemd planproces. Bewoners worden schriftelijk middels inloopavonden en berichtgeving geïnformeerd over de voortgang van het planproces.

Na instemming van de gemeente Apeldoorn op het planproces met name het meewerken aan de coördinatieregeling zullen vooraf op de start van het planproces de bewoners middels een inloopavond worden geïnformeerd.

Het planproces behelst de volgende onderdelen:

- a. Het bouwprogramma binnen het ontwikkelkader;
- b. Beeldkwaliteit binnen het ontwikkelkader;
- c. Bestemmingsplan en bouwplan.

Middels een brief zullen de bewoners in de wijk van Westpoint geïnformeerd worden op welke momenten zij mogen meepraten over de bovengenoemde momenten a t/m c.

Doelstelling is per onderwerp een inloopavond te organiseren. De bewoners mogen meepraten over de door Bun aangeleverde onderwerpen, waarover uiteindelijk het college en de gemeenteraad een besluit moet nemen.

Tijdens de **1^e inloopavond** zullen de bewoners worden geïnformeerd over de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Westpoint en haar omgeving. De volgende thema's zullen aan de orde komen:

- Wat ligt er vast: programma en locatie;
- Wat zijn de bespreekpunten;
- Ontsluiting en verkeersstromen;
- Parkeeroplossingen/afvaloplossingen;
- Stedenbouwkundige en (deels) parkachtige inpassing.



Het beoogde stedenbouwkundige plan en waarom wordt gekozen voor deze oplossingen zal worden voorgelegd aan de bewoners. Doel van deze eerste inloopavond is het informeren van de

betrokkenen en het voorleggen van de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking. Het is nadrukkelijk de bedoeling dat er draagvlak wordt verkregen voor het nog nader uit te werken plan en voor het planproces.

Na de 1^e inloopavond zal op basis van de randvoorwaarden en de geleverde input het stedenbouwkundige plan verder worden uitgewerkt. Dit mondt uit in een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan voor het gebouw Westpoint en zijn directe omgeving. Ook zullen de nodige onderzoeken worden gestart die nodig zijn in het kader van het op te stellen herziene bestemmingsplan.

Op de 2^e **inloopavond** worden de resultaten hiervan aan de bewoners gepresenteerd en besproken. Daarbij zal aan de bewoners worden gevraagd of zij eerdere adviezen herkennen in de plannen. Daar waar nodig zullen de plannen worden bijgesteld. Ook kunnen bepaalde keuzes worden voorgelegd aan de bewoners, zoals bijvoorbeeld varianten in parkeeroplossingen, varianten in verkeerontsluitingen etc.



Doel is te komen tot een definitief stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit binnen het ontwikkelkader. Tevens zal er een bestemmingsplan worden opgesteld. Deze stukken dienen als ruimtelijk kader voor de uit te werken bouwplannen.

Het wettelijk overleg met provincie, rijk en waterschap is verplicht. Dit is verwerkt in het schema genoemd onder VI.

De bouwkundig architect zal binnen het vastgestelde ontwikkelkader de bouwplannen voor het appartementengebouw met bedrijfsruimten verder uitwerken. De landschapsarchitect zal de uitwerking ter hand nemen en invulling geven aan het (deels) parkachtige ontwerp, het parkeren en de verkeersstromen.

Het voorlopig ontwerp zal in de 3^e **inloopavond** aan de bewoners gepresenteerd en besproken worden waarna de definitieve plannen worden uitgewerkt.

Als het bestemmingsplan en bouwplan voldoet aan de vastgestelde kaders wordt de Gemeenteraad gevraagd toestemming te verlenen om het ontwerp bestemmingsplan voor vaststelling ter inzage te leggen, dit in combinatie met het ontwerp omgevingsvergunning.

Het bestemmingsplan en het bouwplan worden gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en omgevingsvergunning zal met de bouw worden opgestart.

Naast bovengenoemde communicatie met bewoners wordt er voldoende aandacht gegeven voor informele communicatie. Dit doormiddels regelmatig info te delen op een Facebookpagina en/of projectwebsite van Bun inzake Westpoint- Bun de bewoners en belangstellenden eenvoudig en direct op de hoogte houden van de ontwikkeling.

VI: PROCEDURESCHEMA

Planning met doorlooptijden moet nog worden opgesteld.

Fase 1

- Inventarisatie onderdelen omgevingsvergunning en besluiten die het bestemmingsplan gecoördineerd worden voorbereid en vastgesteld
- De gemeente Apeldoorn wordt gevraagd om het coördinatiebesluit te nemen
- Keus stedenbouwkundig bureau voor het opstellen van het bestemmingsplan;
- Afronden onderzoeken onder fase 3

Fase 2

- Opstellen bestemmingsplan
- Opstellen bouwplan
- Indienen bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor wettelijk overleg

Fase 3

- Verwerking overleg reacties
- Formele start van de bestemmingsplanprocedure met:
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp- omgevingsvergunning c.a. gedurende 6 weken met de mogelijkheid van het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad
- Beantwoording ingediende zienswijzen in een nota tem behoeve van behandeling in de gemeenteraad

Fase 4

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad en verlening van de overige vergunningen door het college;

Fase 5

- Bestemmingsplan en vergunningen treden in werking op de 1^e dag van de 7^e week na de ter inzage legging. Wordt tegelijk met een beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening gedaan dan treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist;
- Eventueel beroep Raad van State.



COMMUNICATIEPLANNING

Start

Startoverleg project Westpoint met bewoners

- *Uitnodigingsbrief aan bewoners voor eerste overleg*
 - *Uitleg verstrekken planproces*
 - *Kopie naar gemeente voor in gemeentepagina en gemeentelijke website*
 - *Persbericht lokale media*
 - *Uitnodiging opnemen in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint*
-

Stap 1 **1^e informatieavond randvoorwaarden herontwikkeling Westpoint**

- *Uitnodigingsbrief aan bewoners voor 1^e inloopavond*
- *Terugkoppeling van het startoverleg en vooraankondiging volgende bijeenkomst in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint*
- *Bewoners worden geïnformeerd over de randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het kantoorgebouw Westpoint en haar omgeving*
- *Kopie naar gemeente voor in gemeentepagina en gemeentelijke website*
- *Uitnodiging opnemen in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint*

Stap 2 **2^e Informatieavond Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan**

- *Uitnodigingsbrief bewoners voor 2^e inloopavond*
- *Terugkoppeling van de 1^e informatieavond en vooraankondiging volgende bijeenkomst in email-nieuwsbrief Bun – Westpoint*
- *Presentatie Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan*
- *Persbericht lokale media*
- *Kopie naar gemeente voor in gemeentepagina en gemeentelijke website*
- *Uitnodiging opnemen in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint*

Stap 3 **3^e Informatieavond bouwplan en bestemmingsplan**

- *Uitnodigingsbrief bewoners voor 3^e inloopavond*
- *Terugkoppeling van de avond en vooruitblik vervolgproces opnemen in email-nieuwsbrief Bun – Westpoint*
- *Presentatie Stedenbouwkundigplan en bouwplan*
- *Artikel in gemeentepagina en gemeentelijke website*
- *Persbericht lokale media*
- *Uitnodiging opnemen in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint*

Stap 3 **Besluit gemeenteraad**

- *Besluit, vooruitblik vervolgproces en vooraankondiging volgende bijeenkomst in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint*
- *Persbericht lokale media*
- *Artikel gemeentelijke website*

Stap 4 **Periode van inspraak en overleg**

- *Bewoners informeren en vooruitblik vervolgproces in email-nieuwsbrief Westpoint Bun*
- *Artikel gemeentelijke website*

Stap 5 **College stelt Nota inspraak en overleg vast**

- *Terugkoppeling besluit en vooruitblik vervolgproces opnemen in email-nieuwsbrief Bun -Westpoint*

Stap 6 **Start inspraaktermijn ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning**

- *Artikel in gemeentepagina en gemeentelijke website*
- *Proces opnemen in email-nieuwsbrief Westpoint - Bun*

Stap 7 **Vaststelling bestemmingsplan en verlening omgevingsvergunning.**

- *Terugkoppeling besluit en vooruitblik vervolgproces in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint - Bun*
- *Artikel in gemeentepagina en gemeentelijke website*
- *Persbericht lokale media*

Stap 8 **Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan en omgevingsvergunning**

- *Artikel in gemeentepagina en gemeentelijke website*
- *Proces opnemen in email-nieuwsbrief Bun - Westpoint*

Stap 9 **Bestemmingsplan en omgevingsvergunning treden in werking en worden onherroepelijk**