

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
7 juli 2022

Onderwerp
Vorbereidingsbesluit Marktstraat 7 Apeldoorn

Voorstel nr
87-2022

Datum
30-06-2022

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

Ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening:

1. Te bepalen dat voor het perceel Marktstraat 7 te Apeldoorn, kadastraal perceel APD01AA908, een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0200.vbxxxxx-vas1 met bijbehorende bestanden.
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen dan wel op te richten.
3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na die van bekendmaking.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De leefbaarheid van de binnenstad van Apeldoorn moet worden verbeterd. In het ontwikkelingsperspectief voor de binnenstad van Apeldoorn "Het Stadspark van Apeldoorn" is uitgewerkt op welke wijze daar invulling aan zal worden gegeven. Inmiddels is de Marktstraat grotendeels gerenoveerd. Diverse panden zijn opgeknapt. Het pand aan de Marktstraat 7, de zogenaamde 'schilderswinkel', raakt verder in verval. Uw college is voornemens het pand aan te kopen. Aankoop van dit pand met bijbehorende grond is niet alleen wenselijk om verder verval een halt toe te roepen, maar ook om de KPN-hof en de Grote Markthof met elkaar te verbinden. Bij besluit van 21 juni 2022 hebben wij het perceel voorlopig aangewezen als perceel waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Uw raad dient, na het voeren van een zienswijzeprocedure, binnen drie maanden het voorkeursrecht te bestendigen. Een raadsvoorstel hiertoe ontvangt u in september.

In dit voorstel leggen wij aan u voor, het nemen van een voorbereidingsbesluit voor het perceel Marktstraat 7. Naast de schilderswinkel is een onbebouwd stuk grond aanwezig. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad-West'. De gronden hebben de bestemming 'centrumdoeleinden 2'. Deze gronden zijn bestemd voor: detailhandel, horeca categorie 1, publieksgerichte dienstverlening, maatschappelijke doeleinden (allen op de begane grond) en op de verdiepingen woningen, met de daarbij behorende bouwwerken. Bebouwing is toegestaan binnen het bebouwingsvlak. Op het gehele perceel zit een bouwblok met een hoogte van

maximaal 6 meter. Het onbebouwde deel van het perceel willen wij graag onbebouwd houden. Op deze wijze kunnen wij het dwaalmilieu uit het ontwikkelperspectief 'Het Stadspark van Apeldoorn' verwezenlijken, door KPN-hof en de Grote Markthof met elkaar te verbinden.

Bestuurlijk belang

Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen die strijdig zijn met de visie 'Stadspark Apeldoorn'.

Centrale vraag

Kunt u instemmen met het vestigen van een voorbereidingsbesluit voor het perceel Marktstraat 7 te Apeldoorn?

2. Kader / Inclusief relatie met de [strategische doelen](#)

- Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening.
- Het ontwikkelperspectief 'Het Stadspark van Apeldoorn'.

Plekken zijn een belangrijk onderdeel van het stadspark. Het park is als geheel te ervaren als een dwaalmilieu, waar plekken met openbaar programma afgewisseld worden met rustigere delen. De hoven vormen de informele tegenhanger van de openbare ruimte. Apeldoorn wordt gekenmerkt door een veelheid van ruimtes aan de binnenzijde van de bouwblokken. Door het openbreken van de hoven ontstaat er een contrast tussen het levendige binnenstadsmilieu en de meer introverte, laagdrempelige en rustige sfeer van de hoven. Door de verblijfskwaliteit van deze hoven te vergroten, ze toegankelijk te maken en onderdeel te maken van het netwerk van de stad ontstaat een dwaalmilieu.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Vaststelling van een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro, waardoor eventuele aanvragen om omgevingsvergunning die worden ingediend, kunnen worden aangehouden.

4. Argumentatie

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan.

In de ontwikkelingsvisie voor de binnenstad van Apeldoorn is aangegeven, dat de binnenstad in het teken komt te staan van wonen, het verbeteren van de bereikbaarheid, het transformeren van winkels en het vergroenen van de binnenstad. Het KPN-hof en de Markthof worden vergroend en dienen met elkaar te worden verbonden. Op het onbebouwde deel van het perceel Marktstraat 7 is de doorsteek tussen de twee hoven voorzien.

De huidige bouwmogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn niet te verenigen met de wens een dwaalmilieu te creëren in de binnenstad. Door het vaststellen van een voorbereidingsbesluit spreekt de raad uit een bestemmingsplan voor te bereiden en ontstaat (na inwerkingtreding ervan) een 'voorbescherming' voor het perceel. De voorbescherming voorkomt dat er ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Zoals gebruikmaken van de vigerende bouwrechten. De voorbescherming houdt in dat aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en aanleggen (die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan) worden aangehouden.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Een voorbereidingsbesluit impliceert dat u een bestemmingsplan/omgevingsplan in voorbereiding heeft en dat in dat verband met belanghebbenden en betrokkenen overleg en inspraak zal plaatsvinden.

6. Risico's

Bij de eigenaren van het perceel zal het nemen van een voorbereidingsbesluit op weinig draagvlak kunnen rekenen. Hun eventuele uitbreidingsmogelijkheden op basis van het vigerende bestemmingsplan worden immers voor een jaar op slot gezet.

Een voorbereidingsbesluit geldt voor de duur van één jaar. Dit betekent dat er binnen 1 jaar vanaf de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zou moeten worden, wil de voorbescherming van het perceel gecontinueerd worden.

7. Financiële paragraaf

De kosten voor het voorbereidingsbesluit komen ten laste van de algemene dienst.

8. Communicatie van het besluit

Het genomen voorbereidingsbesluit wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. Eigenaren worden persoonlijk en per brief geïnformeerd over het besluit.

9. Realisatie van het besluit

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag dat het besluit ter inzage wordt gelegd. Tegen dat besluit staat geen bezwaar en/of beroep open.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

T.J.H.M. Berben

A.J.M. Heerts