

Raadsbesluit



Nr.125-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Zuidwestpoort: Jachtlaan-Veenweg, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1014-ont1, met ingang van 20 februari 2014 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 10 november 2014, nr. 125-2014, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan één zienswijze deels tegemoet te komen en aan één zienswijze niet tegemoet te komen;

overwegende voorts 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;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft 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 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;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 14 januari 2014;

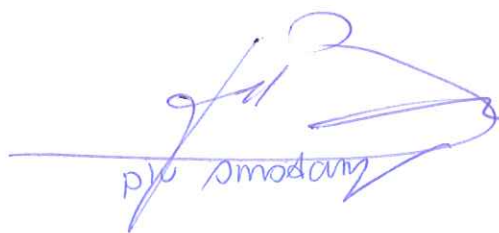
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan één zienswijze deels tegemoet te komen en aan één zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Zuidwestpoort: Jachtlaan-Veenweg, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1014-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 november 2014

De raad voornoemd,



, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

Drs. S.M. Stam L.G.

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
13 november 2014

Onderwerp
bestemmingsplan Zuidwestpoort: Jachtlaan-
Veenweg



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één zienswijze deels tegemoet te komen en aan één zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Het bestemmingsplan Zuidwestpoort: Jachtlaan-Veenweg als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1014-vas1, dat betrekking heeft op herinrichting van het perceel Jachtlaan 344-346 (begrensd door de Jachtlaan, Veenweg en spoorlijn) in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw, vijf bedrijfskavels met bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zuidwestpoort: Jachtlaan-Veenweg maakt de herinrichting mogelijk van het perceel Jachtlaan 344-346 (begrensd door de Jachtlaan, Veenweg en spoorlijn) in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw, vijf bedrijfskavels met bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning. Het betreft de locatie van de voormalige wasserij "Werklust", welke al jarenlang braak ligt.

2. Kader

Het ontwerp-bestemmingsplan Zuidwestpoort: Jachtlaan-Veenweg heeft met ingang van 20 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De procedure is nu zover gevorderd dat een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan genomen kan worden. Daartoe dient dit voorstel.

De woningbouw maakt ten onrechte geen deel uit van het gemeentelijke woningbouw-programma. Er is al in 2011 een overeenkomst gesloten en de kosten zijn voldaan door de ontwikkelaar. Bij de eerstvolgende actualisering wordt de woningbouw toegevoegd aan het programma.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterkt. Het bestemmingsplan maakt herinrichting van het perceel Jachtlaan 344-346 (begrensd door de Jachtlaan, Veenweg en spoorlijn) mogelijk. Een perceel dat al jarenlang braak ligt en als zodanig een 'gat' vormt in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Het perceel vormt een onderdeel van de Zuidwestpoort van Apeldoorn. Binnen de totale visie voor de Zuidwestpoort, zoals vastgesteld door ons college in 2001 en 2002, geldt voor deze locatie een streefbeeld gericht op het behoud van het karakteristieke Apeldoornse stadsbeeld van vrijstaande kleinschalige bebouwing met menging van woon- en werkfuncties. Met de beoogde herinrichting wordt daar invulling aangegeven. Het plan sluit aan op het karakteristieke ruimtelijke beeld van de omgeving, bestaande uit vrijstaande (bedrijfs)woningen met daarachter bedrijfsgebouwen gesitueerd op kleinschalige kavels. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Met de herinrichting krijgt een nu braakliggend terrein in de stad een goed passende nieuwe invulling. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de herinrichting ruimtelijk aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden en gaan in hoofdzaak over de invloed van de herinrichting op de omgeving wat betreft het verkeer en geluid. Wij stellen u voor aan één zienswijze deels tegemoet te komen en aan één zienswijze niet tegemoet te komen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Er bestaat de mogelijkheid van beroep tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bij de Raad van State. Het is bij voorbaat niet uit te sluiten dat een eventueel beroep gegrond wordt verklaard en het bestemmingsplan geen onherroepelijke rechtskracht krijgt.

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, 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 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.

8. Communicatie van het besluit

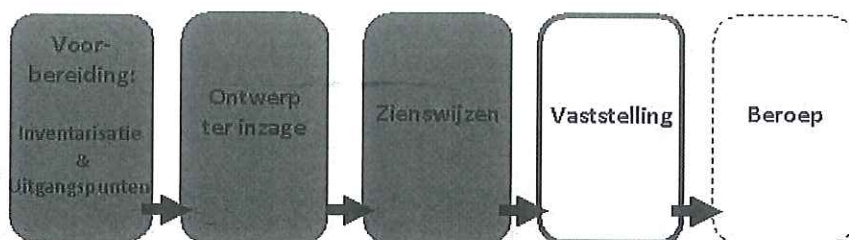
Een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. Als besloten wordt overeenkomstig het voorstel zal het besluit gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende die termijn bestaat de

mogelijkheid voor belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, tot beroep bij de Raad van State. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan direct na de ter inzage termijn onherroepelijk en bestaat er een planologisch-juridische basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen.

Procedurestappen bestemmingsplan



Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

A blue ink signature of C.M. Sjerps.

Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,

A blue ink signature of J.C.G.M. Berends.

J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Zuidwestpoort: Jachtlaan-Veenweg

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 20 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 5 juni 2014. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 april 2014

Inhoud van de zienswijze

- a. Het plan voorziet in de bouw van een grote hal langs de spoorlijn Apeldoorn-Amersfoort, die dient als buffer tegen het spoorweggeluid voor de nieuw te bouwen woningen aan de Veenweg. Reclamant woont aan de Johannes Bosboomstraat en verwacht dat deze hal het spoorweggeluid zal weerkaatsen richting haar woning. De vroegere wasserij weerkaatste de geluiden uit de tuin van de woning aan de Jachtlaan 338 al, dus deze hal zal dit zeker doen. Mede gezien het feit dat het railverkeer zeker verdubbeld is in de laatste jaren wordt veel geluidsoverlast verwacht
- b. In het bij het bestemmingsplan gevoegde model wegverkeerslawaaï van Munsterhuis, bijlage 2-13028, wordt gesproken over Gebouw Joh. Bosboomstraat 33/35 en Gebouw Jachtlaan 338. Dit zijn echter woningen. Andere panden worden wel als woning aangemerkt.

Beoordeling

- a. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van de voormalige wasserij "Werklust" op de hoek Jachtlaan-Veenweg (Jachtlaan 344 en 346). In het verleden is de locatie bebouwd geweest. Momenteel ligt het braak, de opstallen zijn gesloopt. Geldende bestemming van de locatie is 'Bedrijf'. Op grond van deze bestemming zijn

op het gehele perceel bedrijfsactiviteiten toegestaan met bijbehorende bouwwerken. Het nu toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt circa 3.400 m², de toegestane bouwhoogte is 9 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan het door reclamant genoemde bedrijfsverzamelgebouw dus al gerealiseerd worden. Als er voor dit gebouw een omgevingsvergunning wordt aangevraagd dan moet deze verleend worden.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt een beoogde nieuwe invulling van de locatie mogelijk gemaakt. Een invulling die voorziet in ondermeer kleinschalige woon-werkkavels en een bedrijfsverzamelgebouw. De bouw mogelijkheden worden met dit plan teruggebracht, van circa 3.400 m² naar 3.150 m² (waarvan ruim 800 m² voor de woningen). De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt eveneens teruggebracht. Zo mag het bedrijfsverzamelgebouw niet hoger worden dan 8 meter. In die zin treedt er dus voor wat betreft eventuele weerkaatsing van spoorweggeluid tengevolge van op de locatie aanwezige gebouwen een verbetering op. Er is geen aanleiding tegemoet te komen aan de zienswijze.

Overigens heeft de ontwikkelende partij de bereidheid uitgesproken om de op de spoorweg gerichte gevelwand van het bedrijfsverzamelgebouw zodanig vorm te geven dat deze wand het spoorweglawaai absorbeert waardoor er geen waarneembare weerkaatsing van het geluid zal optreden. Een onderbouwing hiervan in de vorm van een memo (Munsterhuis Geluidsadvies, 9 september 2014) wordt als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.

- b. In het akoestisch rapport waarnaar verwezen wordt is onderzocht wat de effecten zijn van het bestaande wegverkeer- en spoorweglawaai op de nieuw te bouwen bedrijfswoningen, wat geluidgevoelige objecten zijn. In een bijlage van het rapport, waarin de bestaande gebouwen in de omgeving zijn opgenomen, zijn de door reclamant genoemde gebouwen inderdaad niet aangemerkt als woning. Onderkend wordt dat dit wel woningen zijn. Het rapport is op dit onderdeel aangepast. Deze aanpassing heeft overigens geen gevolgen voor de berekende geluidniveaus en de conclusies van het onderzoek.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt deels tegemoet gekomen. De akoestische rapportage d.d. 2 oktober 2013, opgesteld door Munsterhuis Geluidsadvies (kenm. B03.13.038-RM), wordt aangepast. Overigens wordt de memo van Munsterhuis Geluidsadvies (9 september 2014) als bijlage aan de plantoelichting toegevoegd.

3.2

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 31 maart 2014

Inhoud van de zienswijze

- a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwerp van de beoogde herinrichting van het perceel in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw (8 bedrijven), vijf bedrijfswoningen met bedrijfsgebouwen en een bedrijfsgebouw met bedrijfswoning met ontsluiting via de Veenweg. In totaal betreft dit 14 bedrijven en 6 woningen, hetgeen heel veel verkeer genereert van eigenaren/gebruikers, klanten en leveranciers met wellicht (grote) vrachtauto's. De ontsluiting via de Veenweg geeft om die reden een veel te grote belasting op:
- de smalle Veenweg,
 - de bewoners, met name voor diegenen die in een burgerwoning (bestemming Wonen) wonen,

- het kruispunt Veenweg – Jachtlaan, waarbij met name de veiligheid van het fietsverkeer in gevaar komt.

Dit is ongewenst en onaanvaardbaar. Oplossing is wellicht een directe ontsluiting op de Jachtlaan in plaats van via de Veenweg.

- De vier nieuw te bouwen bedrijfswoningen aan de Veenweg staan in het ontwerp versprongen. Twee van de vier staan iets naar voren, dichterbij de Veenweg. Beter is dat deze woningen alle vier op één lijn komen te staan, overeenkomstig de bouwlijn van de reeds bestaande woningen aan die zijde van de Veenweg. Mocht vanuit esthetische en/of welstandoverwegingen verspringing gewenst zijn, dan is het voorstel deze verspringing naar achteren te doen in plaats van naar voren.

Beoordeling

- Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van de voormalige wasserij "Werklust" op de hoek Jachtlaan-Veenweg (Jachtlaan 344 en 346). In het verleden is de locatie bebouwd geweest. Momenteel ligt het braak, de opstallen zijn gesloopt en de nog aanwezige uitrit op de Veenweg is niet meer in gebruik. Omdat de locatie al circa drie jaar volledig braak ligt bestaat er begrip dat het nu aan de orde zijnde plan door de reclamanten als ingrijpend wordt ervaren. Geldende bestemming van de locatie is echter 'Bedrijf'. Op grond van deze bestemming zijn op het gehele perceel bedrijfsactiviteiten toegestaan met bijbehorende bouwwerken en verkeersvoorzieningen als uitritten en ontsluitingswegen. Het nu toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen bedraagt circa 3.400 m², de toegestane bouwhoogte is 9 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan kan het volledige aantal m² aan bedrijfsgebouwen waar de nieuwe ontwikkeling van uitgaat en zelfs nog meer al gerealiseerd worden. Als er voor de beoogde bedrijfsgebouwen een omgevingsvergunning wordt aangevraagd dan moet deze verleend worden.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuwe invulling van de locatie beoogd welke beter past binnen de omgeving. Het plan voorziet in een inrichting van de locatie welke goed aansluit op de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving, dat bestaat uit vrijstaande (bedrijfs)woningen met daarachter bedrijfsgebouwen gesitueerd op kleinschalige kavels. Op de locatie worden aan de wegzijde kleinschalige woonwerkkavels gerealiseerd met daarachter een bedrijfsverzamelgebouw. De bouw mogelijkheden op de locatie worden met dit plan teruggebracht, van circa 3.400 m² naar 3.150 m² (waarvan ruim 800 m² voor de woningen). De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt eveneens teruggebracht.

De goede inpassing in de omgeving wordt mede bereikt doordat de inrichting van de locatie voorziet in een binnenruimte. De bedrijfsruimten worden vanuit deze binnenruimte ontsloten. Ter plaatse worden tevens voldoende parkeerplaatsen aangelegd, conform de gemeentelijke parkeernorm. De ontsluiting van de binnenruimte vindt plaats via de Veenweg op de Jachtlaan. Gebruik wordt gemaakt van de al aanwezige uitrit, wat inhoudt dat het verkeer alleen van het laatste deel van de Veenweg gebruik hoeft te maken. Het creëren van een extra ontsluitingsweg op de Jachtlaan, zoals reclamanten voorstellen, is uit verkeerskundig opzicht niet wenselijk. De Jachtlaan maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur. Doorstroming van verkeer op dergelijke wegen is essentieel. Toevoegen van extra ontsluitingswegen schaadt deze doorstroming. Bovendien blijft het aantal voertuigen wat het fietsverkeer langs de Jachtlaan kruist gelijk wanneer er een aparte toerit wordt gemaakt. Het concentreren van deze voertuigen op één aansluiting, de bestaande aansluiting van de Veenweg, heeft daar dan ook de voorkeur.

Het beoogde plan voor de nieuwe invulling van de locatie zal volgens een op kengetallen gebaseerde prognose nog geen 100 motorvoertuigenbewegingen per etmaal met zich meebrengen, waarvan circa 10 door vrachtverkeer. Dit aantal is zowel absoluut

als relatief zodanig gering dat er geen onevenredige hinder zal optreden of de verkeersveiligheid in het geding komt, ook niet voor het fietsverkeer op de Jachtlaan. Er wordt, wat betreft het aantal verkeersbewegingen, in vergelijking met de geldende bestemming geen extra belasting gelegd op de omgeving. De ontsluiting op de Veenweg wordt op een zorgvuldige wijze vormgegeven, waarbij rekening wordt gehouden met vrachtverkeer. De Veenweg is voldoende breed om de verkeersbewegingen te verwerken. Het totale aantal bewegingen op de Veenweg zal inclusief de beoogde ontwikkeling op basis van ervaringsgegevens niet meer dan 500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Een weg binnen een verblijfsgebied kan een dergelijk aantal op een goede manier verwerken.

Met de nieuwe invulling van de locatie zal geen onevenredige hinder ontstaan op de omgeving, ook niet wat betreft milieu-aspecten als luchtkwaliteit en geluid. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken tonen dit aan. In het onderzoek Milieuzonering en externe veiligheid Jachtlaan/Veenweg (Westerdiep Adviseurs Milieu en Ruimte) is naar aanleiding van de zienswijze het onderdeel geluid nog nader beschouwd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het plan gevoegd. De toegestane bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot de lichtste milieucategorieën 1 en 2.

Een door reclamanten aangevoerde overlastsituatie door de bedrijfsactiviteiten elders aan de Veenweg doet aan het bovenstaande niets af. Uit meerdere controles in de periode februari-maart zijn overigens ter plaatse geen onreglementaire activiteiten geconstateerd.

- b. Zoals reclamanten al vermoeden liggen esthetische overwegingen ten grondslag aan het in het plan bieden van de mogelijkheid om, in overigens beperkte mate, de voor-gevels van de vier bedrijfswoningen aan de Veenweg te laten verspringen. Het bouwplan gaat uit van twee geschakelde woningen. Door deze beperkt te laten verspringen wordt het karakteristieke beeld van individuele woningen versterkt. Een verspringing naar achteren is ongewenst omdat daarmee het oppervlak aan bedrijfsruimte wordt ingeperkt.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.