

Raadsbesluit



Nr. 130-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Sophiaplein 1, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1203-ont1, met ingang van 26 juni 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 24 november 2014, nr. 130-2014, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijzen 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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

overwegende dat de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de grootschalige basiskaart (GBK) d.d. 23 juli 2013;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijzen tegen het bestemmingsplan niet tegemoet te komen;
2. Bestemmingsplan Sophiaplein 1, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1203-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 27 november 2014

De raad voornoemd,

, voorzitter

J.C.G.M. Berends

, griffier

drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 november 2014

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Sophiaplein 1



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om niet aan de zienswijzen tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Sophiaplein 1 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1203-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van onzelfstandige wooneenheden, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Sophiaplein 1 heeft met ingang van 26 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

2. Kader

Op 22 november 2012 heeft uw raad ingestemd met de woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Het programma gaat niet over onzelfstandige wooneenheden.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het plan voorziet in de realisatie van ongeveer 19 onzelfstandige wooneenheden in het voormalige Tactuspand aan de Sophiaplein 1. De geldende maatschappelijke bestemming met tevens de mogelijkheid een kantoor in het pand te vestigen, maakt plaats voor een woonbestemming op basis waarvan de onzelfstandige wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Het gebouw wordt intern verbouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de beschermde onderdelen van het monumentale gebouw (en tuinmuur). Op basis van een schets wordt er gerekend met 19 onzelfstandige wooneenheden in het pand. Uit de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en monument moet blijken of dat daadwerkelijk inpasbaar is en of dat het aantal eenheden iets moet worden bijgesteld.

4. Argumentatie

Het betreft een ruimtelijke ontwikkeling die op een goede wijze in de omgeving kan worden ingepast. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen zodat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Het voormalige Tactuspand is een gemeentelijk monument en is in eigendom van het gemeentelijke Vastgoedbedrijf. Het pand heeft achterstallig onderhoud, staat al jaren leeg en te koop. Een particulier wil het pand kopen en geschikt maken voor bewoning. Hiermee wordt een passende nieuwe invulling gegeven aan een leegstaand gebouw op een prominente plek in de stad. De ligging van het pand ten opzichte van het centrum en het bus- en treinstation op loopafstand sluit goed aan bij een invulling van het pand met onzelfstandige wooneenheden.

5. Maatschappelijk draagvlak

Naar aanleiding van eerdere plannen zijn omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de toekomstige plannen voor dit pand. Destijds ging het om zelfstandige appartementen voor studenten. Deze plannen zijn uiteindelijk niet gerealiseerd. Het plan dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt, ligt in dezelfde lijn als de informatie die eerder is gedeeld met de buurt en de wijkraad. Het ontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd om een ieder de mogelijkheid te geven om zienswijzen op het plan te geven. Hieraan voorafgaand zijn omwonenden met een brief over de plannen geïnformeerd.

Er zijn twee zienswijzen naar voren gebracht namens drie bewoners van het appartementengebouw direct ten noorden van het plangebied. De zienswijzen gaan hoofdzakelijk in op de zorgen van deze burens voor overlast die toekomstige bewoners van het pand Sophiaplein 1 mogelijk zouden kunnen veroorzaken. Er is echter geen aanleiding om te veronderstellen dat de nieuwe functie van het pand tot overlast zal leiden. Het bestemmingsplan voorziet in een reguliere woonbestemming zoals die ook van toepassing is op percelen in de directe omgeving van de Sophiaplein 1. Wanneer de gebruiksmogelijkheden van de huidige bestemming worden vergeleken met de gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bestemming, kan zelfs worden gesteld dat de huidige maatschappelijke bestemming in potentie meer externe uitstraling met zich meebrengt dan de nieuwe woonbestemming. Uiteraard is dit afhankelijk van de feitelijke invulling van het pand. Indien in de praktijk toch sprake is van overlast, kan op basis van de Algemene plaatselijke verordening (APV) tegen de overlast worden opgetreden. In de APV worden namelijk onder andere voorschriften gegeven ten aanzien van openbare orde en veiligheid, verkeerszaken en de bescherming van het (leef)milieu. Op basis van deze voorschriften kan handhavend worden opgetreden.

Wij stellen u voor om geen aanpassingen in het bestemmingsplan aan te brengen naar aanleiding van de zienswijzen. Voor het overige verwijzen wij u naar de zienswijzennota waarin een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen wordt gegeven en waarin de zienswijzen van een reactie zijn voorzien.

6. Risico's

De ontwikkeling vindt plaats op particulier initiatief waarbij geen risico voor de gemeente aanwezig is. De verkoop wordt ontbonden wanneer de bestemming niet wordt gewijzigd.

7. Financiële paragraaf

Het gemeentelijke pand is verkocht onder voorbehoud van het aanpassen van de bestemming van het pand naar een woonbestemming. In de verkoopovereenkomst is vastgelegd dat de kosten van de bestemmingsplanherziening gelijkelijk worden gedeeld

tussen kopende en verkopende partij. De opbrengsten uit de verkoop komen ten goede aan het gemeentelijke vastgoedbedrijf. Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Dit wordt bekendgemaakt door middel van een kennisgeving in het Apeldoorns Stadsblad en de Staatscourant. De indieners van de zienswijzen worden daarvan per brief op de hoogte gebracht. In de brief en publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

9. Realisatie van het besluit

Als tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen worden verleend die voor uitvoering van het project nodig zijn.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,

J.C.G.M. Berends

raad d.d. 27 NOV. 2014

voorstel van b. en w. 2014-11
Aanbeveling en voorstel van de
gemeenteraad aan de gemeenteraad

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Sophiaplein 1

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van het bestemmingsplan Sophiaplein 1 heeft met ingang van 26 juni 2014 gedurende zes weken (t/m 6 augustus) voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Communicatie

Naar aanleiding van eerdere plannen zijn omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de toekomstige plannen voor dit pand. Destijds ging het om zelfstandige appartementen voor studenten en nu gaat het om onzelfstandige wooneenheden.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd om een ieder de mogelijkheid te geven om zienswijzen op het plan te geven. Hieraan voorafgaand zijn omwonenden met een brief over de plannen geïnformeerd. Vanuit de ambtelijke organisatie is met de indieners van de zienswijzen gesproken over de behandeling van hun zienswijzen en over hoe het vervolg van de planprocedure er uit ziet.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [Reclamant 1.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 juli 2014.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant maakt zich zorgen over mogelijke overlast die kamerbewoning met zich mee kan brengen. Zijn balkon zit namelijk praktisch tegen het pand aan. Hij vraagt zich af hoeveel kamers er worden gerealiseerd omdat dit relevant is om te beoordelen of overlast is te verwachten. Reclamant vraagt aandacht voor een deugdelijke parkeeroplossing. Het zou namelijk zonde zijn dat rondom dit fraaie pand kenmerken van stereotype studentenkamers waar te nemen zijn. Daarnaast vraagt reclamant om in het bestemmingsplan bepalingen op te nemen om geluidsoverlast te voorkomen.
- b. Tevens merkt reclamant op dat hij van mening is dat het monumentale pand niet geschikt is voor kamerbewoning. Een kantoorfunctie zou beter passen.

Beoordeling

- a. Het bestemmingsplan voorziet in een reguliere woonbestemming zoals die ook van toepassing is op percelen in de directe omgeving van het pand Sophiaplein 1. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat toekomstige bewoners van het pand voor overlast zullen zorgen. Er is dan ook geen aanleiding om in het bestemmingsplan bepalingen op te nemen om bijvoorbeeld geluidsoverlast te voorkomen zoals reclamant voorstelt. Wel kan worden geconstateerd dat een woonfunctie naast een andere woonfunctie goed naast elkaar kan functioneren. Indien in de praktijk toch overlast ontstaat, kan op basis van de Algemene plaatselijke verordening (APV) tegen deze overlast worden opgetreden. In de APV worden namelijk onder andere voorschriften gegeven ten aanzien van openbare orde en veiligheid, verkeerszaken en de bescherming van het (leef)milieu op basis waarvan handhavend kan worden opgetreden.

In antwoord op de vraag van reclamant naar het aantal wooneenheden, wordt opgemerkt dat op basis van een schets er wordt gerekend met 19 onzelfstandige wooneenheden in het pand. Uit de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en monument moet blijken of dat daadwerkelijk inpasbaar is en of dat het aantal eenheden iets moet worden bijgesteld. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost en het terrein is groot genoeg om in de parkeerbehoefte te voorzien. Aandachtspunt hierbij is dat het parkeren op eigen terrein niet ten koste mag gaan van de monumentale tuinmuur. Er is geen aanleiding om in de nieuwe situatie geen parkeerplaatsen toe te staan rondom het gebouw omdat het uitzicht vanuit het appartement van reclamant hierdoor beter zou worden. Overigens kan ook in de huidige situatie op het terrein worden geparkeerd.

Ten slot wordt in reactie op dit deel van de zienswijze opgemerkt dat het feit dat er onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd, het niet hoeft te betekenen dat er studenten in de wooneenheden komen te wonen. Er zijn namelijk ook andere doelgroepen die gebruik kunnen maken van onzelfstandige woonruimte.

- b. Het pand (en de tuinmuur) Sophiaplein 1 is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit betekent dat de aanwezige monumentale waarden beschermd zijn. Bij verbouw of andersoortige werkzaamheden in, op en/of aan het pand is via het omgevingsvergunningetraject voor monument en bouwen geborgd dat geen monumentale waarden worden beschadigd of verwijderd. In de gemeente Apeldoorn zijn diverse gemeentelijke monumenten in gebruik met een woonfunctie. Ook het pand Sophiaplein 1 kan prima als zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimte in gebruik worden genomen waarbij de monumentale waarden in stand blijven.

Bij de voorgenomen bestemmingswijziging is niet aan de orde of een kantoorfunctie in het pand beter zou passen. Elk verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan wordt serieus beoordeeld op haalbaarheid. Een kantoor behoort dus theoretisch ook tot de mogelijkheden. Het nu geldende bestemmingsplan laat een kantoorfunctie overigens nu al toe op de planlocatie. Het pand staat echter al jaren leeg waaruit kan worden opgemaakt dat er geen animo is om het pand als kantoorruimte in gebruik te nemen. Er is wel animo om het pand in gebruik te nemen als woonruimte zoals blijkt uit de verkoop.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3.2 [Reclamant 2.....]

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 juli 2014.

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamanten merken op dat zij in de periode 2005 t/m 2008 veel overlast hebben ondervonden van bewoners en gebruikers van de (openbare) ruimte rondom het pand aan de Sophiaplein 2. De overlast uitte zich in de vorm van o.a. intimidatie, alcohol-, drugs- en geluidsoverlast. Ook ondervonden reclamanten overlast van gebruikers van het pand Sophiaplein 1 dat destijds een maatschappelijke bestemming had. Zij vragen in dit verband rekening te houden met de doelgroep die in het kamerverhuurpand wordt aangetrokken. Zij stellen voor om strikte huurcontracten aan te gaan met huuropzegging bij misdragingen en waarbij geen langdurige procedure gevoerd moet worden om bewoners die overlast veroorzaken uit het pand te krijgen.

Beoordeling

- a. Met het bestemmingsplan Sophiaplein 1 wordt de mogelijkheid gecreëerd om het pand in gebruik te nemen als woonruimte. Het bestemmingsplan voorziet in een reguliere woonbestemming zoals die ook van toepassing is op percelen in de directe omgeving van het pand Sophiaplein 1. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat toekomstige bewoners van het pand voor overlast zullen zorgen. Wel kan worden geconstateerd dat een woonfunctie naast een andere woonfunctie goed naast elkaar kan functioneren. Indien in de praktijk toch overlast ontstaat, kan op basis van de Algemene plaatselijke verordening (APV) tegen deze overlast worden opgetreden. In de APV worden namelijk onder andere voorschriften gegeven ten aanzien van openbare orde en veiligheid, verkeerszaken en de bescherming van het (leef)milieu op basis waarvan handhavend kan worden opgetreden.
Tevens wordt opgemerkt dat het pand is verkocht aan een private partij en de gemeente daarom geen huurcontracten zal aangaan met toekomstige bewoners of anderszins invloed zal uitoefenen op de doelgroep die in het pand wordt aangetrokken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.