

Raadsbesluit



Nr.100-2014

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Spreeuwenweg en omgeving, als vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1213-ont1, met ingang van 27 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 11 september 2014, nr.100-2014, met bijbehorende Nota ambtshalve wijzigingen waarin wordt voorgesteld enige ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota ambtshalve wijzigingen) 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 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 verzekerd is doordat met de ontwikkelende partij 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. 29-11-2013;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

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 beroep-

schrift 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. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.
2. Bestemmingsplan Spreeuwenweg en omgeving, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1213-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Spreeuwenweg en omgeving vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 september 2014

De raad voornoemd,



, voorzitter

, griffier

J.C.G.M. Berends



drs. A. Oudbier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 september 2014

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan Spreeuwenweg en omgeving



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. De ambtshalve wijzigingen die in de Nota ambtshalve wijzigingen zijn beschreven, in het bestemmingsplan aanbrengen.
2. Het bestemmingsplan Spreeuwenweg en omgeving, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1213-vas1, dat betrekking heeft op de bouw van 126 woningen in het gebied dat wordt begrensd door Oude Beekbergerweg, Valkenweg, Hopweg en Talingweg, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Het beeldkwaliteitsplan Spreeuwenweg en omgeving vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

In het Vogelkwartier in Zuid staan in het gebied dat wordt omsloten door Oude Beekbergerweg, Valkenweg, Hopweg en Talingweg 126 woningen die in zo slechte staat verkeren dat de enige oplossing is om ze te slopen en er nieuwe woningen voor in de plaats te bouwen. Tot op heden hebben de bovengrondse hoogspanningslijnen boven deze woningen dat onmogelijk gemaakt. Nu de hoogspanningskabels binnenkort ondergronds liggen kunnen deze woningen worden vervangen door moderne woningen. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan gemaakt. De gekozen verkaveling uit dat plan wijkt af van de bouw mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan. Om het bouwen van de nieuwe woningen en het aanleggen van de bijbehorende openbare ruimte mogelijk te maken is bestemmingsplan Spreeuwenweg en omgeving in procedure gebracht. Ten behoeve van het stimuleren en bewaken van de ruimtelijke kwaliteit van deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld met daarin handreikingen en gebiedsgericht welstandskader. Het ontwerp-bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben met ingang van 27 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gebleken is dat er een aantal ondergeschikte wijzigingen in de regels en plankaart van het bestemmingsplan nodig is. Deze zijn in het bestemmingsplan aangebracht en beschreven in de bijgevoegde Nota ambtshalve wijzigingen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad binnen 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

2. Kader

De onderhavige ontwikkeling is in het Woningbouwprogramma opgenomen, waarbij is aangegeven dat 126 woningen worden gesloopt en vervangen door 126 nieuwe woningen. De woningen kunnen pas gebouwd worden nadat de hoogspanningskabels ondergronds zijn gebracht. Met de besluiten van november 2012 en november 2013 heeft de gemeenteraad € 6.65 mln beschikbaar gesteld voor het ondergronds brengen van de hoogspanningslijnen vanaf het onderstation aan de Talingweg tot aan de Zwaansprengweg. De provincie Gelderland draagt hieraan € 1.5 mln bij, woningcorporatie De Goede Woning, eigenaar van de woningen in het Vogelkwartier, draagt € 2.5 mln bij.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het *bestemmingsplan* maakt de bouw van 126 nieuwe woningen en het aanleggen van de bijbehorende openbare ruimte mogelijk. Speeltuin De Zoemer en buurthuis 't Vogelnest blijven op hun huidige locatie in het plangebied aanwezig. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het *beeldkwaliteitsplan* bevat het formele welstandskader en geeft bovendien handreikingen en inspiratie voor de ontwikkeling van (bouw)plannen en de inrichting van de openbare ruimte. Daarmee is het een instrument dat de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, stimuleert en bewaakt.

4. Argumentatie

Door het bestemmingsplan vast te stellen maakt de gemeenteraad het mogelijk om in dit gebied daadwerkelijk nieuwe woningen te bouwen. Daarmee wordt een belofte ingelost die al jaren geleden aan de bewoners van deze woningen is gedaan en worden de afspraken nagekomen die met De Goede Woning en de provincie Gelderland over dit gebied zijn gemaakt. Argumenten tegen het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn er niet.

5. Maatschappelijk draagvlak

Initiatiefneemster De Goede Woning heeft een stedenbouwkundig plan laten maken. Een aanmerkelijk deel van de bewoners van de bestaande woningen wil terugkeren in deze buurt en daarom zijn zij actief betrokken bij het maken van het stedenbouwkundig plan. Er is één zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan naar voren gebracht. Deze zienswijze betrof niet het bestemmingsplan of de nieuwe woningen, maar de feitelijke inrichting van de Hopweg en de bereikbaarheid van het perceel van de zienswijze-indiener. In overleg met de indiener is een aanpassing in het ontwerp voor de openbare ruimte aangebracht. Vervolgens heeft de zienswijzen-indiener zijn zienswijze ingetrokken. Over het beeldkwaliteitsplan zijn geen inspraakreacties ingediend. Wel is het zeer beperkt aangepast naar aanleiding van de bespreking van het beeldkwaliteitsplan met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

6. Risico's

Door de mogelijkheden van het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen resteren en de wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. 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 verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatieovereenkomst 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;

In de eerste grondexploitatieovereenkomst is vastgelegd dat een aantal zaken in een tweede grondexploitatieovereenkomst zullen worden geregeld. Deze tweede grondexploitatieovereenkomst is inmiddels ook gesloten.

8. Communicatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Tegen de wijzigingen die de raad bij de vaststelling in het bestemmingsplan aanbrengt kan een ieder beroep instellen. Dit wordt bekendgemaakt door middel van een kennisgeving in het Apeldoorns Stadsblad en de Staatscourant.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 126 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van de artikelen 1.6 en 1.6a 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.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur. Artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat in dat geval het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden, in plaats van binnen twee weken. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft bepaald dat gemeenten het besluit eerder bekend mogen maken wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben bekend gemaakt dat zij op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het onderhavige bestemmingsplan en de voorgestelde wijziging(en) hebben geen betrekking op nationale en/of provinciale belangen. Daarom kan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend worden gemaakt dan zes weken na de vaststelling.

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 die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

raad d.d. 18 SEP. 2014
voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

de burgemeester,

J.C.G.M. Berends

Nota ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Spreeuwenweg en omgeving

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 27 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is aanvankelijk één zienswijze ingediend, maar later weer ingetrokken. In paragraaf 2 van deze nota wordt daar kort op ingegaan.
- c. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 3 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze betrof niet het bestemmingsplan of de nieuwe woningen, maar de feitelijke inrichting van de Hopweg en de bereikbaarheid van het perceel van de zienswijze-indiener. In overleg met de indiener is een aanpassing in het ontwerp voor de openbare ruimte aangebracht. Vervolgens heeft de zienswijzen-indiener zijn zienswijze ingetrokken.

3 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

a. Regels

1. In artikel 7, lid 7.1, is in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen de functie 'verblijfsgebied' toegevoegd. Daarmee wordt het onder andere mogelijk om in een bouwvlak tussen de woningblokken paden aan te leggen waarmee te voet en met de fiets de achterliggende parkeerhoven en de achterzijden van de percelen bereikt kunnen worden.
2. In artikel 7, lid 7.5.2 dat voor de bestemming Wonen specifieke gebruiksregels geeft voor beroepsuitoefening en niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis, stond in het ontwerp van het bestemmingsplan de voorwaarde d dat het uitoefenen van detailhandel niet is toegestaan. In de inmiddels vastgestelde Detailhandelsvisie 2014-2019 heeft de gemeenteraad vastgelegd interentwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheden mogelijk te maken in woonwijken en op bedrijventerreinen. Daarom is de voorwaarde d vervangen door de volgende voorwaarde:

d. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van verkoop via Internet, met dien verstande dat uitstalling ten verkoop en het ter plaatse afhalen van goederen door klanten niet is toegestaan.

b. Plankaart

Nadat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage is gelegd is gestart met het maken van het ontwerp voor de openbare ruimte. Daarbij is gebleken dat de plankaart op een aantal onderdelen gewijzigd moet worden om de openbare ruimte te kunnen optimaliseren. Het betreft de volgende wijzigingen:

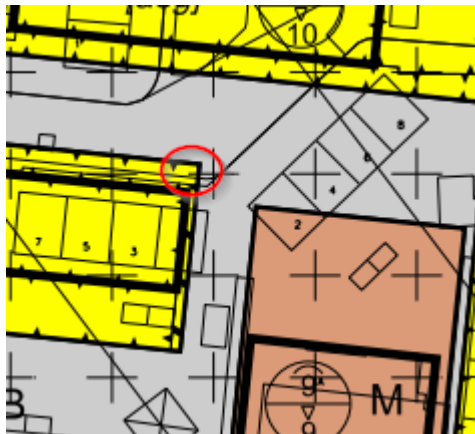
1. Om de (nieuwe) Mussenweg voldoende breedte te geven zodat het goed mogelijk is om de weg vanaf de Talingweg in te rijden is het nodig om de weg aan de oostkant 1.20 meter breder te maken. Deze ruimte is gevonden door de aangrenzende woonpercelen met eenzelfde afstand naar het oosten te verschuiven en de daarachter gelegen parkeerhof 1.20 meter smaller te maken. In het bestemmingsplan is dit vertaald door betreffende deel van het vlak met de bestemming Wonen, inclusief de bouwvlakken voor de rijwoningen aan de Mussenweg en de Spreeuwenweg, 1.20 meter naar het oosten te verschuiven. Op onderstaande afbeelding is het deel van de plankaart waarin de verschuivingen zijn aangebracht, met rode lijn gemarkeerd.



2. Aanvankelijk was gedacht dat direct zuidelijk van het blokje woningen aan de Oude Beekbergerweg – hoek Spreeuwenweg een strookje openbaar groen zou komen. Bij de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte is gebleken dat deze strook niet nodig is voor de openbare ruimte. Daardoor kan deze woning een zijtuin krijgen. De bestemming van dit strookje, die in het ontwerp-bestemmingsplan nog Verkeer – Verblijfsgebied was, is gewijzigd in Wonen. De strook waarvan de bestemming is gewijzigd is op de volgende afbeelding met rode lijn gemarkeerd.



3. Aanvankelijk was rekening gehouden met gemotoriseerd verkeer dat vanaf de nieuwe weg tussen Valkenweg en Spreeuwenweg linksaf zou slaan de Spreeuwenweg op en verkeer dat vanaf de Spreeuwenweg rechtsaf zou slaan de nieuwe weg in. Daarom was hier in het ontwerp-bestemmingsplan een afgeronde bocht gemaakt. Besloten is om van deze weg een eenrichtingsweg te maken waardoor gemotoriseerd verkeer alleen vanaf de Valkenweg via deze weg naar de Oude Beekbergerweg kan rijden. Daardoor is de afgeronde bocht niet nodig en is dit stukje grond aan de voortuin van de naastliggende woning toegevoegd. Daarom is de bestemming van dat stukje grond, die in het ontwerp-bestemmingsplan nog Verkeer – Verblijfsgebied was, gewijzigd in Wonen. Het stukje grond waarvan de bestemming is gewijzigd in Wonen is op onderstaande afbeelding met rood aangegeven.



4. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan was het archeologisch onderzoek naar het gebied waarin de hoogspanningslijnen ondergronds gebracht worden nog niet afgerond. Daardoor bestond de hoge archeologische verwachtingswaarde voor dit gebied nog steeds en was –ook– hier de dubbelbestemming Waarde – Archeologie hoog opgenomen. Het archeologisch onderzoek is inmiddels afgerond. Bij dit onderzoek zijn geen archeologische waarden aangetroffen. Geconstateerd is dat er geen vervolgonderzoek nodig is. De hoge archeologische verwachtingswaarde bestaat hier derhalve niet meer. Daarom is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie hoog van dit deel van het plangebied verwijderd. Het betreft het plandeel dat op de volgende afbeelding met rode lijn is gemarkeerd.

