

Raadsbesluit



Nr. 57-2015

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Stationsstraat 124, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1234-ont1, met ingang van 26 maart 2015 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;

overwegende dat tijdens de terinzageligging geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het raadsvoorstel van 11 juni 2015, nr. 57-2015;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel 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 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. 13 oktober 2014;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

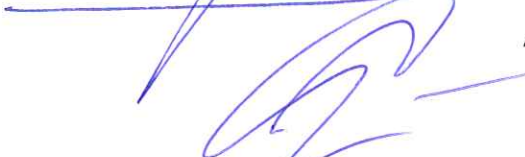
besluit:

1. Bestemmingsplan Stationsstraat 124, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1234-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 juni 2015

De raad voornoemd,

 , voorzitter  **J.C.G.M. Berends**

 , griffier  **drs. A. Oudbier**

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
18 juni 2015

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Stationsstraat 124



Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Stationsstraat 124 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1234-vas1, dat betrekking heeft op het realiseren van wooneenheden en publieke functies voor topsporters in het pand Stationsstraat 124, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaren van het perceel Stationsstraat 124 verzoeken om medewerking aan het wijzigen van de bestemming (voormalige gasfabriek en slaaphuis). Zij willen namelijk wooneenheden in het pand realiseren voor topsporters en drie units op de begane grond voor nader te bepalen publieksgerichte bedrijfsmatige functies.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 124 heeft met ingang van 26 maart 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen 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 omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Daarnaast kan als bestuurlijk belang worden aangemerkt dat er een bestemmingsregeling voor het perceel wordt vastgesteld waarmee de ontwikkeling kan worden gerealiseerd en waarmee invulling wordt gegeven aan een goede ruimtelijke ordening. Een onderdeel in deze goede ruimtelijke ordening is dat een passende nieuwe functie wordt gerealiseerd in een leegstaand gemeentelijk monument op een prominente plek in het centrum van de stad.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Stationsstraat 124 vast kan stellen.

2. Kader

Op 22 november 2012 heeft uw raad ingestemd met het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Hierin wordt voorzien dat behoefte blijft bestaan aan nieuwe woningen. In het programma is voor de planlocatie ruimte gereserveerd voor nieuwe woningen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het plan voorziet in een mix van 20 zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden voor topsporters en drie units voor nader te bepalen publieksgerichte bedrijfsmatige functies in het leegstaande gemeentelijke monument Stationsstraat 124. De geldende maatschappelijke bestemming maakt plaats voor een gemengde bestemming op basis waarvan de wooneenheden en de bedrijfsmatige units kunnen worden gerealiseerd. Het gebouw wordt intern verbouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de beschermde onderdelen van het monumentale gebouw.

Het initiatief biedt een passende nieuwe invulling van het gemeentelijke monument op een prominente plek in het centrum van de stad. Daarnaast is het resultaat dat er ruimte wordt geboden aan het concept Living Topsport. Living Topsport richt zich primair op de lokale topsporten, voor Apeldoorn zijn dit Atletiek, Volleybal en Baanwielrennen. Het concept is een faciliterend platform voor en door topsporters. Het richt zich op drie kerntaken:

- Woonomgeving voor topsporters
- Maatschappelijke carrière voor topsporters
- Fondsenwerving voor de Apeldoornse top- en breedtesport

De woonomgeving zal bestaan uit een homogene wooneenheid voor meerdere sporters in het centrum van de stad. Door de afwijkende leefpatronen hebben de sporters behoefte om met gelijkgestemden in één wooncomplex te wonen. Wonen in het centrum van de stad geeft de maatschappelijke beleving van de stad mee aan de sporters.

De meeste sporters beginnen pas na hun sportcarrière aan hun maatschappelijk carrière. Veelal wel voorzien van een goede opleiding ontbreekt het hun aan werkervaring waardoor integratie een uitdaging is. LivingTopSport voorziet in het opbouw van de maatschappelijke werkervaring tijdens de sportcarrière.

De zogenaamde tweede rangs sporten genereren veelal te weinig inkomsten voor het optimaal uitoefenen van de sport in combinatie met het levensonderhoud. Het werven van sponsoring is moeizaam en een wisselvallige activiteit die een negatieve invloed heeft op de prestaties. Vanuit de sponsors is het landschap van sporters en verenigingen erg gefractioneerd en tijdrovend. LivingTopSport voorziet in één sponsorplatform die ten dienste staat voor deelnemende sporters en verenigingen.

4. Argumentatie

Het pand staat al geruime tijd leeg. Het is positief dat er een nieuw gebruik aan het gebouw wordt gegeven, in de vorm van een publieksgerichte invulling aan de straatzijde en een woonfunctie voor topsporters in het overige gedeelte van het gebouw. Het idee is om de invulling van de publieksgerichte bedrijfsunits aan te laten sluiten op het concept Living TopSport. Bijvoorbeeld door voorzieningen te realiseren die de bewoners goed kunnen gebruiken, maar tevens publiek van buitenaf aantrekt. Ook wordt gezocht naar concepten waarbij de sporters diensten kunnen verlenen in de publieke units. Het is aan de initiatiefnemers zelf of deze concepten ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden.

Voor deze locatie is ruimte gereserveerd in het woningbouwprogramma. Nu sprake is van een uitgewerkt haalbaar plan kan van deze ruimte gebruik worden gemaakt.

5. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp van het bestemmingsplan is ter inzage gelegd om een ieder de mogelijkheid te geven om zienswijzen op het plan te geven. In de fase hieraan voorafgaand is een informatiebijeenkomst over het project georganiseerd en zijn omwonenden met een brief over de plannen geïnformeerd. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

6. Risico's

De ontwikkeling vindt plaats op particulier initiatief waarbij geen risico voor de gemeente aanwezig is. Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

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

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. 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. De uitvoering van het project start dan naar verwachting eind 2015.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

raad d.d.

18 JUNI 2015

voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

de burgemeester,

J.C.G.M. Berends