

Raadsbesluit

Nr. 80-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Korrelhoed en omgeving, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1278-ont1, met ingang van 12 mei 2016 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 26 september 2016, nr. 80-2016, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld niet aan de zienswijze 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 anderszins verzekerd is; 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.16 februari 2016;

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 beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

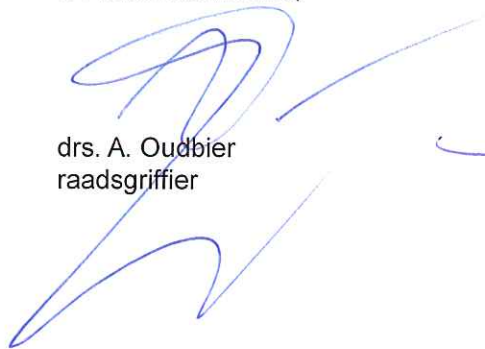
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijze niet tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Korrelhoed en omgeving, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1278-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 29 september 2016

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



drs. J.C.G.M. Berends-MPA
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
29 september 2016

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Korrelhoed en
omgeving

Voorstel nr
80-2016

Datum
26-09-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om daaraan niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Korrelhoed en omgeving als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1278-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van 68 woningen in het gebied Vellertzoom van Zuidbroek, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de noordoostkant van de stad Apeldoorn wordt het woon- en werkgebied Zuidbroek ontwikkeld. Hiervoor heeft de gemeenteraad in 2006 het bestemmingsplan Zuidbroek vastgesteld. Een deelgebied van Zuidbroek is het Rooster. Het Rooster is inmiddels voor een groot deel gerealiseerd danwel in aanbouw. De Vellertzoom, het meest noordelijke deel van Het Rooster, is nog niet in ontwikkeling genomen.

De Vellertzoom bestaat uit een brede groenzone welke als een buffer ligt tussen het noordelijk gelegen bedrijvenpark Apeldoorn Noord 2 en het woongebied. Aanvankelijk waren in deze groenzone, naast een inmiddels gerealiseerde basisschool, een vijftal bebouwingsclusters voorzien met eengezinswoningen zonder privétuinen op ondergrondse parkeerbakken, in een duur marktsegment. Mede door een veranderde marktvraag, is dit plan niet realiseerbaar gebleken. Wel bleek er binnen Zuidbroek, ook weer door de veranderde woningmarkt, vraag te zijn naar woningen in het goedkope segment. Dit vormde de aanleiding voor een nieuw stedenbouwkundig plan met in totaal 68 woningen in de Vellertzoom.

Het nieuwe stedenbouwkundige plan past niet in bestemmingsplan Zuidbroek. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Korrelhoed en omgeving heeft met ingang van 12 mei 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. 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. Daarnaast betreft Zuidbroek een gemeentelijke grondexploitatie.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Korrelhoed en omgeving vast kan stellen.

2. Kader

De planlocatie heeft grotendeels een groenbestemming in bestemmingsplan Zuidbroek. Binnen die groenbestemming zijn op specifieke plekken 'woongebouwen' toegestaan. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet zijn de woningen voor een groot deel geprojecteerd buiten die plekken geprojecteerd.

Op 22 november 2012 heeft uw raad het Woningbouwprogramma voor de komende jaren vastgesteld. De onderhavige ontwikkeling is daar, binnen het totaal van heel Zuidbroek, in opgenomen.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 68 grondgebonden woningen mogelijk in het gebied de Vellertzoom van Zuidbroek. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

De Vellertzoom is onderdeel van de hoofdgroenstructuur in Zuidbroek. Bebouwing in deze zone is daaraan ondergeschikt ("te gast in het groen"). Met andere woorden; het beeld wordt in eerste instantie bepaald door de groene setting met gestrooide bomen en een losse wadi- en padenstructuur. In deze groene setting zijn vijf alzijdige bebouwingsclusters c.q. bouwblokken opgenomen.

De afstand tussen vijf bebouwingsclusters c.q. bouwblokken is zodanig dat ze voldoende los van elkaar staan en er ruimte voor collectief, openbaar groen overblijft. Eén cluster aan het kruispunt Laan van de Leeuw – Korrelhoed is al in ontwikkeling genomen als basisschoollocatie. Deze ontwikkeling valt buiten het kader van het bestemmingsplan. De overige vier clusters bevatten in totaal 68 grondgebonden woningen. De woningen zullen naar verwachting ontwikkeld gaan worden door woningstichting Ons Huis.

De vier bouwblokken bestaan elk uit twee rijen woningen van verschillende lengte, waarbij de achtertuinen aan elkaar grenzen. Ze worden architectonisch op eenzelfde wijze uitgewerkt. De woningen bestaan uit één bouwlaag met steile zadeldak. De erfafscheidingen van de zijtuinen tussen de twee blokken worden mee-vormgegeven waardoor er één, samenhangend architectonisch beeld ontstaat. Bijzonder is de grote overstekken van de kappen op de kopgevels. Dit geeft de woningen een ruraal karakter met een menselijke maat. Dit beeld is onderscheidend ten opzichte van de bebouwing ten zuiden van de Korrelhoed.

De woningen worden ontsloten via voetpaden aan de voorzijde van de bouwblokken. Alle woningen hebben een oriëntatie aan de voorzijde op het groen. Auto's worden per cluster geparkeerd in parkeerhoven die via een straat parallel aan de Korrelhoed worden ontsloten. In deze groengebieden zijn geen auto's toegestaan.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijze is ingediend door een omwonende die, kort gezegd, overlast verwacht als gevolg van de nieuwe woningen. Wij zien geen aanleiding om daarin mee te gaan; er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Wij stellen u voor niet tegemoet te komen aan de zienswijze.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Wij achten 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 anderszins verzekerd;
- 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;

De geplande woningbouw betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Het project maakt namelijk deel uit van het complex Zuidbroek. De kosten van en voor het bestemmingsplan komen ten laste van die exploitatie. Het verhaal van kosten vindt plaats door middel van gronduitgifte en is daarmee anderszins verzekerd. Bovendien is het niet noodzakelijk om door middel van een exploitatieplan een tijdvak te bepalen danwel nadere eisen te stellen.

In het MPG 2016, dat is vastgesteld door uw raad op 19 mei 2016, was het financiële resultaat per 1 januari 2016 van het complex Zuidbroek € 75,1 mln. negatief. Middels de vaststelling van het MPG 2016 heeft de raad besloten de verliesvoorziening aan te passen naar € 75,1 mln. waarmee er sprake is van een sluitende grondexploitatie. Zoals vermeld maakt onderhavige ontwikkeling onderdeel uit van de ontwikkeling van Zuidbroek en is daarmee ook onderdeel van het negatieve resultaat. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan is er geen sprake van een wijziging van de grondexploitatie.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt 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

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 68 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.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Als 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. 29 SEP. 2016

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

de burgemeester,


J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

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

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 12 mei 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.

2 Communicatie

Tijdens een inloopbijeenkomst, gehouden op 9 februari 2015, zijn (huidige en toekomstige) omwonenden en omliggende bedrijven geïnformeerd. Toen zijn het inrichtingsvoorstel, de sfeerimpressies en de concept-plankaart getoond. De inloopbijeenkomst heeft geen aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren in het inrichtingsvoorstel of bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen kenbaar te maken over het ontwerp.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1 [reclamant 1];

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn ingediend; op 29 mei 2016. De zienswijze is onderbouwd en ondertekend. De zienswijze is ontvankelijk.

Inhoud van de zienswijze

- a. Een ontsluitingsweg is recht voor de woning van de reclamant gesitueerd. Naar zijn mening zal dat tot overlast zorgen. Die overlast zal bestaan uit:

1. Verkeersdrukke door het oprijden en afslaan van verkeer.
2. Lampen die 's avonds naar binnen schijnen in de woning.
3. Onveilige situatie voor spelende kinderen.

Het voorstel van reclamant is om het hele project richting het oosten op te schuiven. De aansluitingen van de westelijke helft van het project kunnen dan aansluiten op de kruisingen van de Korrelhoed met de Ridderzwam en de Honingzwam. De bovenstaande punten worden dan opgelost en er ontstaat een duidelijke verkeerssituatie.

- b. Het aantal nieuwe parkeerplaatsen is onvoldoende. Er is 1 parkeerplaats per woning ingetekend. Dat is niet realistisch, aangezien er veel gezinnen zijn met 2 auto's. Het gevolg hiervan zal zijn dat de bewoners zullen parkeren aan de Korrelhoed, voor de woning van reclamant, waardoor reclamant geen parkeerplek heeft. Reclamant stelt voor meer parkeerplaatsen te maken, binnen het plangebied en langs de Korrelhoed. Er kan dan ook een plaats ontstaan voor vuilcontainers.

- c. De reclamant heeft gehoord dat de woning in het plangebied allemaal sociale huurwoningen gaan worden. Reclamant vindt dit een probleem als dat voor het hele project geldt. Van een evenredige verdeling over de wijk is dan geen sprake. Reclamant vreest daarom een dusdanig grote clustering dat extra overlast kan ontstaan, waardoor de woning van reclamant in waarde kan gaan dalen. Kan hier niet een verdeling worden gemaakt in blokken met koop en huur?
- d. Reclamant stelt dat er onvoldoende verkeersdrempels zijn in de Korrelhoed. In de straat wordt met grote regelmaat 80 km/u gereden. Reclamant verzoekt dat te beperken door middel van verkeersdrempels.

Beoordeling

- a. De nieuwe ontsluitingsweg c.q. aantakking op de Korrelhoek zal niet druk gebruikt gaan worden. Om een beeld te geven: in het drukste uur overdag zullen minder dan 10 auto's van en naar de ontsluitingsweg, tegenover de woning van reclamant rijden. Dit aantal verkeersbewegingen levert geen gevaarlijke situaties of verkeersdruk op. Mede gezien de voorzijde van de woning van reclamant, op de begane grond een raam met hoge borstwering, zal de impact van uitrijdende auto's dan ook slechts zeer gering zijn, in ieder geval niet onaanvaardbaar.
Ten aanzien van het voorstel van reclamant wordt het volgende opgemerkt. In het bestemmingsplan is gestreefd naar de verdere realisatie van de beoogde groenstructuur voor dit deel van Zuidbroek, zoals deze is vastgelegd in het Masterplan Zuidbroek. Deze zogenoemde 'Vellertzoom' vormt een groene buffer tussen woongebied Het Rooster en bedrijventpark Apeldoorn Noord 2. In de Vellertzoom zijn bebouwingsclusters opgenomen. Eén van de clusters bestaat uit een basisschool welke recent is opgeleverd. Vier andere clusters bestaan uit grondgebonden woningen.. Kenmerkend voor alle clusters is de sterke oriëntatie op het omliggende groen. Tevens zijn de clusters zo gepositioneerd dat ontsluitingsverkeer en de benodigde parkeerruimte zich beperkt tot de rand, langs de Korrelhoed. Het overgrote deel van de openbare ruimte van de Vellertzoom is hierdoor gevrijwaard van autoverkeer en is dus een veilige, groene en kindvriendelijke omgeving. Verder zijn de bebouwingsclusters zodanig gepositioneerd dat er vanaf de Ridderzwam, de Honingzwam en de Satijnzwam zichtlijnen door het gebied lopen in noord-zuidrichting. Vanaf deze wegen kijkt men, tussen de woningblokken door, op het groen. Dit zorgt voor een goede verwevenheid tussen het plangebied en het gebied ten zuiden van de Korrelhoed. Met het voorstel van reclamant wordt deze opzet teniet gedaan, zonder dat daarvoor een rechtvaardiging bestaat vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, verkeersveiligheid, privacy of anderszins. Overigens is opschuiven in oostelijke richting van alle clusters ook niet mogelijk omdat er dan woningen binnen de invloedssfeer (geluid) van de A50 komen te liggen. Het voorstel van reclamant zien wij dan ook niet als een verbetering in ruimtelijk opzicht.
- b. Bij de nieuwe woningen worden 1,5 parkeerplaats per woning gemaakt, net als bij de andere woningen in Het Rooster en conform de gemeentelijke parkeernormen. Hierdoor zullen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor de 68 woningen zijn 102 parkeerplaatsen gepland.
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een inrichtingsplan worden gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte in en rond het plangebied. Dan zal ook worden voorzien in opstelplaatsen voor afvalcontainers.
- c. Wij streven voor heel Zuidbroek naar een goede mix van woningcategorieën, inclusief sociale huurwoningen. Die mix wordt met het bestemmingsplan bereikt. Volgens ons leidt het nieuwe plan, vanuit ruimtelijke optiek, dan ook niet tot een ongewenste concentratie van sociale huurwoningen.
Overigens legt het bestemmingsplan niet vast of de woningen uiteindelijk in de huur of in de koop worden gerealiseerd. De keuze daartussen is aan de toekomstig eigenaar. Echter, aangezien de beoogd ontwikkelaar een woningstichting is, valt wel te verwachten dat de woningen als sociale huurwoningen gerealiseerd zullen worden.
- d. Op dit moment is de Korrelhoed nog uitgevoerd als bouwstraat met een asfaltverharding. Dat wil zeggen dat de weg nog geen verkeersdrempels heeft. Hierdoor is het op dit moment nog mogelijk om hard te rijden. Na realisatie van de woningen wordt de straat aangepast waarbij in de Korrelhoed in ieder geval twee drempelplateau's zijn gepland ter

hoogte van de Vliegenzwam en de Ridderzwam. Daarnaast worden nog een verharding van klinkers en een trottoir aangebracht waardoor de uitstraling van de weg nog volledig verandert en het verkeer niet meer wordt 'uitgenodigd tot hard rijden'.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.