

Raadsbesluit

Nr. 97-2017

De raad van de gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Molenstraat Centrum - hoek Kanaal Noord, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1301-ont1, met ingang van 15 juni 2017 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 7 september 2017, nr. 97-2017, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze;

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 combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 15-06-2017:

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;}

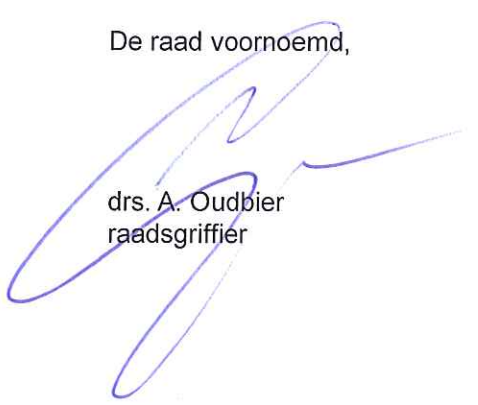
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan de zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen.
2. Bestemmingsplan Molenstraat Centrum - hoek Kanaal Noord, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1301-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 september 2017

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
14 september 2017

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Molenstraat
Centrum - hoek Kanaal Noord

Voorstel nr
97-2017

Datum
07-09-2017

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 daar gedeeltelijk aan tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Molenstraat Centrum - hoek Kanaal Noord als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1301-vas1, dat voorziet in de nieuwbouw van 86 woonzorgappartementen met bijbehorende voorzieningen, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Het terrein op de hoek Molenstraat Centrum – Kanaal Noord ligt momenteel braak. Voor deze plek is een plan ontwikkeld gericht op de bouw van woonzorgappartementen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat Centrum - hoek Kanaal Noord heeft met ingang van 15 juni 2017 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 ontwerpbestemmingsplan een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan nemen. Daartoe dient dit voorstel.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Molenstraat Centrum - hoek Kanaal Noord vast kan stellen.

2. Kader

Met de projecten Kanaaloever en Kanaalzone krijgen diverse gebieden aan het Apeldoorns Kanaal een nieuwe inrichting. Doel is de versterking van de verouderde ruimtelijke structuur en bebouwing en de transformatie van oude industriecomplexen tot een hoogwaardig binnenstedelijk woon- en werkmilieu.

Het gebied Veldhuis, wat begrensd wordt door de Molendwarsstraat, Molenstraat Centrum, het Apeldoorns Kanaal en de spoorweg, maakt daar onderdeel van uit. Er is nu voor een gedeelte van Veldhuis een concreet plan vormgegeven. Dit plan voorziet in de nieuwbouw van woonzorgappartementen op de hoek Molenstraat Centrum - Kanaal Noord.

Het geldende bestemmingsplan Binnenstad Zuid-Oost (vastgesteld 13 juni 2013) kent ter plaatse van de nieuwbouwlocatie de bestemmingen Detailhandel, Verkeer-weg en Verkeer-verblijfsgebied. Deze laten de realisatie van het woonzorgcomplex niet toe. Reden dus tot het herzien van dat plan. Met het bestemmingsplan Molenstraat Centrum - hoek Kanaal Noord wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt. In samenhang daarmee worden gelijktijdig een aantal bestemmingsvlakken gewijzigd (o.a. Verkeer-verblijfsgebied) dan wel toegevoegd (Groen) zodat er een optimale afstemming plaats vindt tot de beoogde herinrichting van de locatie en de instandhouding daarvan geborgd wordt.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 86 woonzorgappartementen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Met de nieuwbouw van een woonzorgcomplex wordt de hoek Molenstraat-Centrum - Kanaal Noord getransformeerd van een rommelig, braakliggend terrein tot een plek met een hoogwaardig leefmilieu.

Het betreft een initiatief van zorgaanbieder De Goede Zorg. Vanwege wijzigingen in het zorgstelsel (o.a. contractueel scheiden van wonen en zorg) en veranderende klantwensen en inzichten omtrent goede en wenselijke zorgverlening heeft De Goede Zorg haar toekomstvisie op huisvesting herijkt. De toekomstvisie van De Goede Zorg gaat uit van een nieuw concept waarbij de individuele cliënt centraal staat en maximale eigen regie heeft. Dit betekent voor het vastgoed dat de woonbeleving voorop staat en de cliënt (bewoner) zelf bepaalt welk woonzorgarrangement wordt afgenomen, passend bij zijn of haar individuele indicatie. Gewerkt wordt volgens twee, voor Apeldoorn, innovatieve huisvestingsconcepten: Wonen met een Plus! en Beschermd Wonen. Het unieke aan beide concepten is het streven dat iedereen, onafhankelijk van de mate van zorg, recht heeft op een eigen woonruimte. Dus ook mensen met dementie of een zware somatische zorgvraag, die 24-uurs onplanbare zorg nodig hebben.

Voor deze laatste klantgroep (met 24-uurs onplanbare zorg), maar ook voor mensen met een lichtere zorgvraag die willen voorsorteren op een verzorging van hun zorgvraag en daarom willen wonen in een veilige leefomgeving, wil De Goede Zorg de nieuwbouw op de hoek Molenstraat-Centrum - Kanaal realiseren conform haar concept Beschermd Wonen. Dit concept biedt een alternatief voor de traditionele verpleeghuiszorg zoals die nu nog in Apeldoorn beschikbaar is.

Er wordt uitgegaan van een volwaardig woonconcept, met tweekamerappartementen met eigen voorzieningen. Dit wordt aangevuld met een sociale leefomgeving voor ontmoeting, activiteiten en welbevinden. Het gebouw is geschikt voor mensen met een zware zorgvraag/WLZ-indicatie.

De wens bestaat bij De Goede Zorg op termijn het woonzorgconcept verder uit te bouwen. Dit door 17 van de 86 appartementen ook beschikbaar te stellen aan personen die op het moment dat ze er gaan wonen nog geen geïndiceerde zorgvraag hebben danwel een indicatie van ZZP3 of lager. In feite gaat het bij deze groep om regulier wonen, waarbij de zorgvraag (nog) niet leidend is. Op dit moment is er geen ruimte binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en provinciale Kwalitatief Woonprogramma voor deze 17 woningen. Er is binnen het geschetste concept wel een duidelijke link met de zorgappartementen, samen spelen ze in op een kwalitatieve behoefte.

In het voorliggende bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen voor het college van B&W om op termijn de bestemming zo te wijzigen dat 17 appartementen gebruikt mogen worden voor regulier wonen. Aan de bevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Zo moet, op het moment dat een wijzigingsplan in procedure wordt gebracht, worden aangetoond dat de behoefte aan woningen past binnen het dan vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief

Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de regio Stedendriehoek.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. Met de zienswijze wordt verzocht mee te werken aan een achteruitgang van een woonperceel dat direct grenst aan het nieuwbouwplan. Wij stellen u voor gedeeltelijk tegemoet te komen aan de zienswijze door in het bestemmingsplan op te nemen dat het appartementenperceel gebruikt mag worden voor ontsluiting van de direct aangelegen woonpercelen. Voor de motivering van dit voorstel verwijzen wij u naar de Zienswijzennota.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Voor dit bestemmingsplan achten wij het procesrisico 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;

Aan de afspraken over verhaalbare kosten die zijn opgenomen in de grondexploitatie-overeenkomst is uitvoering gegeven. Het appartementengebouw wordt gerealiseerd door een private partij. Zowel de gemeente als een private partij brengen hiertoe grond in. De gemeente legt de openbare ruimte aan. Hiertoe ontvangt de gemeente een exploitatiebijdrage van de private partij en is door de provincie een zgn. Steengoed subsidie toegezegd.

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 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 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.

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

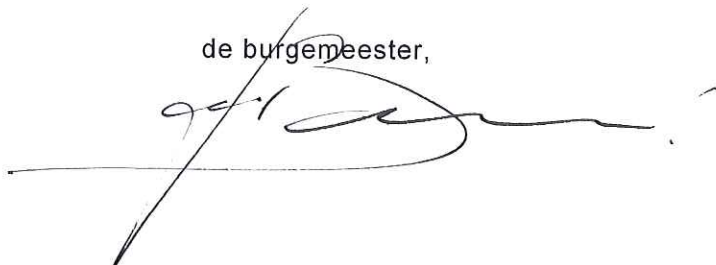
uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van
de waarnemend secretaris,



drs. T. Berben

de burgemeester,



J.C.G.M. Berends

raad d.d. 14 SEP. 2017

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

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Molenstraat Centrum - hoek Kanaal Noord

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 wordt de zienswijze beoordeeld.

2 Zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen.

3.1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 26 juni 2017.

Inhoud van de zienswijze

De indiener van de zienswijze heeft de wens om een achteruitgang te hebben op zijn erf. Nu er een groot gebouw achter zijn tuin wordt geplaatst zou hij het fijn vinden als gebruik mag worden gemaakt van een achteruitgang, die naar zijn mening prima past in het te realiseren plan. Verzoek is een voorziening voor het plaatsen van een achteruitgang op zijn erf. Deze grenst aan een nog te realiseren weg van het bouwproject. De eventuele kosten die hiervoor gemaakt moeten worden zijn uiteraard voor eigen rekening. Gevraagd wordt dit verzoek mee te nemen in het proces.

Beoordeling

De woonpercelen aan de Veldhuisstraat 34 tot en met 48 grenzen momenteel met hun achtertuin aan braakliggend terrein. Deze woningen hebben geen achteruitgang. De ontsluiting vindt plaats op de Veldhuisstraat.

Het bestemmingsplan Molenstraat Centrum – hoek Kanaal Noord maakt op het braakliggende terrein de realisatie van een woonzorgappartementengebouw mogelijk. De beoogde inrichting van het perceel van deze woonzorgappartementen gaat, daar waar deze grenst aan de achtertuinen, uit van de aanleg van parkeerplaatsen en een ontsluitingsroute. Deze route ontsluit op Kanaal Noord.

Bij de beantwoording van de vraag of meegewerkt kan worden zijn twee punten relevant. De eerste is of een ontsluiting van de woonpercelen via het perceel van de woonzorgappartementen op Kanaal Noord ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet op het beperkte aantal achtertuinen en daarmee het lage aantal te verwachten verkeersbewegingen is er vanuit de goede ruimtelijke ordening geen bezwaar. Tweede punt betreft het eigendom. Het perceel van de appartementen is in particulier eigendom. Degene die gebruik wil maken van dat perceel zal toestemming moeten krijgen van de eigenaar, bijvoorbeeld in de vorm van een

recht van overpad.

Alleen het eerste punt vraagt in het kader van het bestemmingsplan aandacht. Een bestemmingsplan regelt voor welke functies een perceel mag worden gebruikt. Door aan de planregels een bepaling toe te voegen welke een gebruik van het appartementenperceel voor de ontsluiting van aanliggende woonpercelen toelaat wordt dit mogelijk gemaakt. Het tweede punt betreft een zaak tussen de indiener van de zienswijze en de eigenaar.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen:

Aan lid 1 van artikel 4 Maatschappelijk van de planregels wordt het volgende sub toegevoegd: 'h. ontsluiting van direct aangrenzende woonpercelen.'