

Raadsbesluit

Nr. 81-2020

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen het raadsvoorstel van 8 oktober 2020, nr. 81-2020, in verband met het voornemen van de verbouw van het gebouw aan de Handelstraat 2 naar een appartementengebouw en het dienovereenkomstig inrichten van de buitenruimte;

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van artikel 3.30 en 3.31 van de Wro gecoördineerd met de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning, het ontwerp van het bestemmingsplan Woningbouw Handelstraat 2, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1382-ont1, met ingang van 19 maart 2020 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het raadsvoorstel van 8 oktober 2020, nr. 81-2020, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan één zienswijze omtrent de toelichting van het bestemmingsplan deels tegemoet te komen, terwijl voorts geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

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 combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 15 juni 2017;

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 in de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

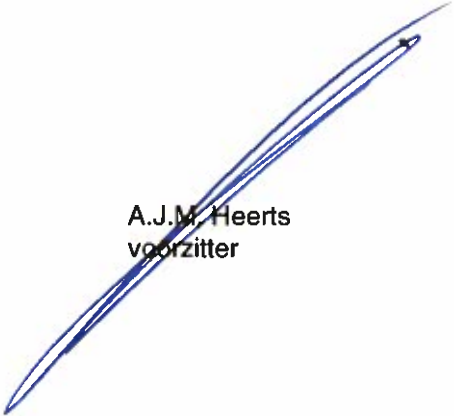
1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, om aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen voor zover het betreft de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven;.
2. Het bestemmingsplan Woningbouw Handelstraat 2 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1382-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een appartementengebouw aan de Handelstraat 2 in Apeldoorn, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 oktober 2020

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
15 oktober 2020

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Woningbouw
Handelstraat 2

Voorstel nr
81-2020

Datum
08-10-2020

Portefeuille
M. van Vierssen

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan één zienswijze gedeeltelijk tegemoet te komen voor zover het betreft de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de overige zienswijzen niet tegemoet te komen, zoals in de bijgevoegde Zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Woningbouw Handelstraat 2 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1382-vas1, dat betrekking heeft op de realisatie van een appartementengebouw aan de Handelstraat 2 in Apeldoorn, langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen

Toelichting

1. Inleiding Aanleiding

Het initiatief

Bun projectontwikkeling B.V. wil het voormalige stadskantoor (Westpoint) verbouwen tot appartementen. Hiertoe is een call-aanvraag voor 98 woningen ingediend. Het woonprogramma bestaat uit 69 sociale huurwoningen (73 %) en 25 middeldure huurwoningen. Om te voorzien in de beoogde functie is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan Woningbouw Handelstraat, en heeft BUN een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Coördinatie met omgevingsvergunning

Op 16 mei 2019 heeft de raad besloten om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening toe te passen. Hiermee kunnen op een efficiënte manier de benodigde juridisch-planologische procedures gekoppeld worden doorlopen. Vervolgens is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld, het bestemmingsplan Woningbouw Handelstraat 2, en heeft initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Terinzagelegging ontwerpbesluiten

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Handelstraat heeft met ingang van 19 maart 2020 gedurende zes weken, tot en met 29 april 2020, tezamen met ons ontwerpbesluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en het aanleggen c.q. veranderen van de uitrit en het kappen van 23 bomen. Tegelijkertijd heeft ook de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. Deze beschikking heeft betrekking op de wettelijk toegestane geluidwaarden die het wegverkeer zal veroorzaken aan de buitenkant (dus de gevels) van de

nieuw te bouwen appartementen. De toets aan deze geluidwaarden geldt voor nieuwe situaties die in de Wet geluidhinder zijn genoemd. In dit geval bestaat de nieuwe situatie uit de bouw van de appartementen. De bestaande, omliggende woningen worden niet gewijzigd en er komt ook geen ingreep aan de weg (bijvoorbeeld een wegverbreding). Daarom heeft de toets op de geluidwaarden (grenswaarden) dus alleen betrekking op de nieuwe appartementen. Voor de bestaande, omliggende woningen is deze toets niet aan de orde. Voor een deel van de nieuwe appartementen geldt dat straks niet voldaan kan worden aan de wettelijke 'standaard' geluidwaarden. Hiervoor kunnen dan (onder voorwaarden) hogere geluidwaarden (=hogere grenswaarden) worden toegestaan. Hiervoor is een besluit van het college van burgemeester en wethouders nodig.

Het vaststellen van hogere grenswaarden valt niet onder de gecoördineerde procedure. Het college moet dus afzonderlijk besluiten over het toestaan van de hogere grenswaarden, en wel voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan. Dit besluit is inmiddels genomen. Er zijn negen zienswijzen tegen de ontwerpbesluiten 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.

Voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn wij (het college) zelf het bevoegd gezag. Inmiddels hebben wij besloten de omgevingsvergunning te zullen gaan verlenen. Vanwege de coördinatie zal na de raadsbehandeling de omgevingsvergunning tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd worden.

Bestuurlijk belang

Met dit plan komt na jaren eindelijk een oplossing voor het vervallen gebouw en de door omwonenden als sociaal onveilig ervaren locatie en ontstaat aanbod van woningen in een marktsegment waar behoefte aan is.

Centrale vraag

Wat vindt uw raad van het plan dat BUN gemaakt heeft (in het bijzonder de inpassing van deze ontwikkeling in de buurt) en de zienswijzen die tegen het plan ingediend zijn?

2. Kader

Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-West, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 maart 2007. De locatie is bestemd als 'kantoordoeleinden'. De transformatie naar woningbouw past niet binnen deze bestemming, reden waarom planherziening noodzakelijk is voor medewerking aan de ontwikkeling. Na vaststelling van het herziene bestemmingsplan kan indachtig de coördinatieregeling de omgevingsvergunning worden verleend.

Woonbeleid

De ontwikkeling sluit goed aan bij zowel de Woonagenda Apeldoorn 2018-2021 als ook het Woningbouwprogramma 2010-2029 en het Afwegingskader woningbouw 2016 t/m 2019. In de Woonagenda vraagt de gemeente aan partners en marktpartijen om een bijdrage te leveren aan de transformatie van leegstand en binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. De voorliggende transformatie geeft hieraan invulling. Verder gaat het Woningbouwprogramma uit van een accent op goedkope en middeldure woningen. Het voorliggende plan richt zich op huurwoningen binnen de geliberaliseerde huurgrens en op middeldure woningen. Daarmee sluit het plan goed aan op de uitgangspunten voor woningbouwprogrammering. Tot slot zoomt het Afwegingskader in op behoud en verbetering van de kwaliteit van woningbouwplannen. Dit betreft zowel nieuwbouw als transformaties. De voorliggende transformatie voldoet aan de criteria uit het Afwegingskader.

Parkeren

Ten aanzien van het onderdeel 'parkeren' is de gemeentelijke Beleidsregel Parkeren kaderstellend. Hieraan wordt voldaan.

Wet geluidhinder

Door het vaststellen van hogere grenswaarden op de gevels van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de geluidwaarden vanwege het wegverkeerslawaai, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

Het creëren van woonaanbod in het segment middeldure huur en het weer sociaal veilig maken van de locatie. Verder wordt door de invulling ter plekke weer voorzien in een aantrekkelijk straatbeeld en een aangename, veilige beleving van de buitenruimte.

Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de toelichting bij het bestemmingsplan op één onderdeel wordt verduidelijkt. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Algemeen

Westpoint is een call-plan dat een deel van het door de gemeente verkregen contingent effectueert. Het vervallen en ongebruikte Westpoint krijgt door dit plan eindelijk weer een passende functie, waarbij de locatie weer een eigentijdse en aantrekkelijke uitstraling krijgt.

Woonprogramma

Het woonprogramma bestaat uit 69 sociale huurwoningen (73 %) en 25 middeldure huurwoningen. Gedurende het planproces was enige tijd sprake van een samenwerking met een grote zorgpartij, maar dat heeft niet tot afspraken geleid. Het huidige programma bevat voornamelijk 3-kamerappartementen die geschikt zijn voor kleine gezinnen. Dit is een mutatie ten opzichte van de eerdere call-aanvraag welke uit vooral 1-persoonsappartementen bestond. De wijziging is aangebracht mede naar aanleiding van zorgen van omwonenden over het eenzijdige programma, ook in relatie tot de al aanwezige 1-persoonsappartement in de buurt. Om de vergroting van de appartementen te kunnen doen benut BUN nu de begane grond voor appartementen (in de call-aanvraag was nog sprake van een eventuele zorgfunctie daar). De begane grond is ook nodig omdat BUN op verzoek van omwonenden de eerder geplande uitwendige balkons heeft vervangen door inpandige loggia's.

Stedenbouwkundige opzet

Bij de stedenbouwkundige opzet is, mede op aandringen van omwonenden, op de beperkte oppervlakte gezocht naar een mix van voldoende parkeerplaatsen (conform parkeernorm) c.q. van het behoud van zo veel mogelijk groen. Hierdoor blijft het risico op extra parkeerdruk op de omliggende straten klein en wordt de buitenruimte weer sociaal veilig. Voor een kwaliteitsimpuls van de buitenruimte heeft uw raad in de MPB 2020-2023 € 400.000 gereserveerd. De gemeentelijke projectgroep heeft daarom aan het plan voor de buitenruimte mee ontworpen. De speelplaats en de hondenuitlaatplaats (HUP) worden later samen met de buurt ingericht.

Parkeervergunningzone

Het gebouw Westpoint inclusief het parkeerterrein worden toegevoegd aan de parkeervergunning-zone Binnenstad West.

Stikstof

Ten behoeve van het plan is berekend of er stikstofdepositie plaatsvindt op het Natura 2000gebied de Veluwe. Uit de aangeleverde berekeningen blijkt dat dit niet het geval is.

Aanpassingen tijdens voortraject naar aanleiding van overleg omwonenden

Het oorspronkelijk bedachte plan is op diverse punten aangepast naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden. Zo is op de beperkte oppervlakte gezocht naar een optimale mix van voldoende parkeerplaatsen (conform parkeernorm) en van het behoud van zo veel mogelijk groen.

Met BUN is afgesproken dat de ondergrondse parkeergarage met 24 plekken maximaal wordt benut zodat op maaiveld de parkeerplaatsen zo veel mogelijk beschikbaar blijven. Met de wijkraden en het actiecomité is afgesproken dat de gemeente monitort hoe het parkeren zich buiten Westpoint ontwikkelt. Hierbij gaat het om zowel parkeren door bewoners van Westpoint als door uitgaanspubliek.

BUN heeft de eerder geplande uitwendige balkons vervangen door inpandige loggia's om de zorgen over privacy en welstand ('rommelbalkons') weg te nemen.

Verder is er een integraal ontwerp voor een goede buitenruimte gemaakt. De gemeente investeert mee in haar grondgebied.

Ook is het oorspronkelijke woonprogramma aangepast, mede naar aanleiding van zorgen van omwonenden. Het woonprogramma zoals dat nu voorligt is 4 woningen kleiner dan de

callaanvraag en bevat voornamelijk 3-kamerappartementen die geschikt zijn voor kleine gezinnen. Dit is een mutatie ten opzichte van de oorspronkelijke call-aanvraag welke uit vooral 1persoonsappartementen bestond.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

Traject tot aan ter inzagelegging

Gedurende het hele planproces heeft een actiecomité de bewegingen van BUN en de gemeente nauwlettend gevolgd. Het comité heeft onder andere zijn zorgen geuit over het in zijn ogen grote aantal nieuwe bewoners, extra parkeerdruk op de omliggende straten en privacy. Het comité, maar ook de wijkraden Brink & Orden, De Sprengen respectievelijk Centrum, zijn herhaaldelijk betrokken.

Op diverse onderdelen hebben in deze fase aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van het overleg met omwonenden. Hierop is eerder in dit voorstel nader ingegaan in onderdeel 4. Argumentatie onder het kopje 'Aanpassingen tijdens voortraject naar aanleiding van overleg omwonenden'.

Zienswijzen naar aanleiding van terinzagelegging

Er zijn in totaal negen zienswijzen naar voren gebracht. In de zienswijzen wordt op het ontwerpbestemmingsplan, op de ontwerp-omgevingsvergunning en op het ontwerp besluit hogere waarden gereageerd. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij de ingekomen zienswijzen samengevat en, voor zover het betreft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, beoordeeld. De zienswijzen hebben betrekking op de volgende thema's:

- Parkeren
- Bomen
- Verhoging grenswaarden
- Terinzagelegging tijdens coronacrisis
- Stikstof
- Verlies van privacy
- Geluidoverlast
- Aantal woningen
- Overig

Voor de beoordeling van de zienswijzen wordt naar de bijgevoegde zienswijzennota verwezen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan als zodanig (regels en verbeelding). Wel wordt een aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan voorgesteld ter verduidelijking van de waarden van het gebouw in zijn historische context. Het bestemmingsplan wordt daarmee formeel niet gewijzigd.

De zienswijzen omtrent het bouwplan geven aanleiding tot een geringe verandering van het bouwplan in die zin dat de toegang van de (fiets)kelder is aangepast. Deze is daardoor beter toegankelijk met de fiets hetgeen de kans vermindert op overlast van geparkeerde fietsen bij de gevel (dit is met name voor ouderen lastig). Daarnaast wordt in de omgevingsvergunning een tekstuele aanpassing voorgesteld waarbij wordt verwezen naar regels ter voorkoming van overlast tijdens de bouwfase. Ons college besluit over het verlenen van de omgevingsvergunning en is voornemens over de zienswijzen omtrent de omgevingsvergunning te besluiten overeenkomstig het gestelde in de nota van zienswijzen.

Besluit hogere waarden

Zoals hierboven aangegeven bij het kopje *Terinzagelegging ontwerpbesluiten* is de besluitvorming over het vaststellen van hogere grenswaarden een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, en dient het college hierover te besluiten vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. De hogere grenswaarden hebben wij inmiddels vastgesteld. Daarbij is ook besloten over de ingediende zienswijzen op het onderdeel hogere grenswaarden. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

6. Risico's

Het bestemmingsplan is vatbaar voor beroep bij de Raad van State en kan daar (deels) worden vernietigd. Daarnaast betekent toepassing van de coördinatieregeling, dat de omgevingsvergunning van rechtswege niet in stand blijft als het bestemmingsplan door de Raad van State wordt vernietigd.

7. Financiële paragraaf

Ten behoeve van de ontwerp omgevingsplan heeft BUN een anterieure grondexploitatieovereenkomst 2 getekend. Hierin wordt naast de gebruikelijke zaken ook een kleine grondruil met de gemeente geregeld om het ontwerp voor de buitenruimte te kunnen realiseren. In de MPB 2020-2023 is € 400.000 gereserveerd voor de upgrade van de buitenruimte. Verder heeft de aannemer leges betaald voor het opstellen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Tenslotte hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indieners van de zienswijzen worden 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

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Daarbij wordt het vastgestelde bestemmingsplan opnieuw gelijktijdig ter inzage gelegd met het besluit over de omgevingsvergunning. Ook de separate besluitvorming omtrent de hogere waarden wordt ter inzage gelegd en maakt in beroep deel uit van het bestemmingsplantraject. Het instellen van beroep tegen de besluiten is mogelijk tijdens deze terinzagelegging en kan worden ingediend door belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend. Omdat het hier om een gecoördineerde procedure gaat, worden de besluiten aangemerkt als één besluit waartegen rechtstreeks (en enkelvoudig) beroep open staat bij de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk. In de situatie dat wél sprake is van beroep, moet de besluitvorming van de Raad van State worden afgewacht. Daarbij is relevant, dat op het besluit de Crisis- en herstelwet van toepassing is. De bestuursrechter zal in het voorkomende geval binnen een termijn van een half jaar uitspraak doen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

T.J.H.M. Berben

raad d.d. 15 OKT. 2020
voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen

A.J.M. Heerts