

Raadsbesluit

Nr.124-2022

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 John F. Kennedylaan 2, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1457-ont1, met ingang van 7 juli 2022 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 d.d. 25 november 2022, nr. 124-2022 , met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld om niet aan de zienswijze niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige 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 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. 10-09-2021 :

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 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. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen zoals weergegeven in de zienswijzennota .
3. Het bestemmingsplan John F. Kennedylaan 2, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1457-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 december 2022

De raad voornoemd,


 Digitaal ondertekend door Marit Stam
 op 02-12-2022

S.M. Stam
 Waarnemend raadsgriffier


 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
 op 02-12-2022

A.J.M. Heerts
 voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
1 december 2022

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan John F.
Kennedylaan 2

Voorstel nr
124-2022

Datum
25 november 2022

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. In te stemmen met de Zienswijzennota;
2. Het bestemmingsplan John F. Kennedylaan 2, zoals vervat in de planbestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1457-vas1, dat betrekking heeft op het omzetten van de kantoorfunctie naar een woonfunctie, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit;
3. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de John F. Kennedylaan 2 staat een gemeentelijk monument, het betreft het voormalige belastingkantoor. Dit gebouw met een kantoorbestemming, dat al geruime tijd leeg staat, is door het Rijksvastgoedbedrijf in 2019 verkocht aan vastgoedbedrijf Explorius. Explorius heeft een nieuwe invulling voor het gebouw uitgedacht, het betreft een concept dat uitgaat van een woonomgeving dat bestaat uit verschillende bewonersdoelgroepen. Het gaat daarbij om wonen met intramurale zorg en regulier wonen (in totaal honderd wooneenheden). Met deze nieuwe invulling van het gebouw, krijgt het monument een nieuw toekomstbestendig leven en de omgeving een nieuwe positieve impuls.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan John F. Kennedylaan 2 heeft met ingang van 7 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen 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.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan John F. Kennedylaan 2 vast kan stellen.

2. Kader

Het gaat om een initiatief van een ontwikkelaar. Zij hebben verzocht om een herziening van het bestemmingsplan om zodoende hun ontwikkeling te kunnen verwezenlijken. Het verzoek om de bestaande kantoorbestemming om te zetten naar een woonbestemming doet geen afbreuk aan bestaande beleidskaders en het ontwerp-bestemmingsplan voor deze ontwikkeling heeft voor een ieder ter inzage gelegen.

Duurzaamheid

Het gaat hier om de transformatie van een bestaand gebouw. Er is geen sprake van nieuwbouw maar alleen van renovatie. Daarom is de Beng-norm hier wettelijk gezien niet van toepassing. Renovatie moet wettelijk voldoen aan het Bouwbesluit (daarbij uitgaand van het reeds verkregen niveau, met een ondergrens).

Toch gaat de initiatiefnemer het gebouw verduurzamen naar de Beng 2 indicator. Dit houdt in dat het gebouw energieneutraal zal worden. Dit is zelfs een hogere norm dan voor nieuwbouw geldt. Het niveau wordt onder andere behaald door gebruikmaking van thermische zonnecollectoren, deze wekken zowel warmte als elektriciteit op. Er volgt ook een gevelrenovatie met isolatie (dit is reeds besproken met de monumentencommissie).

De bestaande winterverblijfplaatsen voor de vleermuizen worden vergroot. Er komen zwaluwkasten en huismuskasten. Een gedeelte van het terrein wordt groen ingericht met een bloemrijkgrasland toegespitst op insecten en er komt een insectenhotel.

Het hemelwater wordt in de nieuwe situatie afgekoppeld en in de bodem geïnfiltreerd en langdurig opgevangen op het dak. Het bestaande verharde oppervlak wordt poreus gemaakt zodat hemelwater direct de grond in kan en niet meer afgevoerd wordt naar de straatgoot.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan ziet op de omzetting van de bestemming 'Kantoordoeleinden' naar 'Wonen'. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Een leegstaand kantoorgebouw wordt hierdoor ingezet om tegemoet te komen aan de hoge vraag naar woningen.

4. Argumentatie

In de omgevingsvisie staat onder andere aangegeven dat in het huidige stedelijke gebied nieuwe en slimme woongebieden met woningen voor iedereen komen. Ook in het centrum wordt de diversiteit aan woonmilieus markanter en duurzamer. Door een goede samenwerking kan in veel woonbehoefte worden voorzien.

De ontwikkeling aan de John F. Kennedylaan 2 sluit goed aan bij die centrale opgave. Een leegstaand gemeentelijk monumentaal gebouw, krijgt een nieuw leven door de wijziging van de huidige kantoorfunctie naar een woonfunctie. De woonfunctie bestaat uit een mix van zelfstandige bewoning en zorgwonen (onzelfstandige bewoning).

Het gebouw wordt (met inachtneming van de monumentale status) verduurzaamd. Daarbij wordt ook het Nika beleid zoveel als mogelijk gebruikt, dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het gaat hier om de transformatie van een langdurig leegstaand kantoor. Met de omzetting naar een woonbestemming krijgt het gebouw een nieuwe impuls. Het gebouw is ook een gemeentelijk monument, de ingebruikname van het gebouw is bevorderlijk voor het behoud en onderhoud van het gebouw. Het verzoek is integraal beoordeeld aan gemeentelijke beleidskaders en wettelijke regelgeving en is daarmee in overeenstemming.

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijze naar voren gebracht. In de bijgevoegde Zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld. De zienswijze is heel kort: er zou geen ontwerp van het nieuwe gebouw ter visie zijn gelegd. Met de indiener is telefonisch contact opgenomen en hem is aangegeven dat een dergelijke tekening geen onderdeel is van het bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze heeft aangegeven dat hij niet tegen het plan is en het een goede ontwikkeling vindt. Wij stellen u dan ook voor om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

Tot slot stellen wij u voor de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen: toevoegen van het aanvullende vleermuisonderzoek en de machtiging en het werkproces voor het soortenmanagementplan. 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. De gemeenteraad heeft binnen de wettelijke kaders echter een grote mate van beleidsvrijheid om bestemmingen aan percelen toe te kennen. Het risico voor dit bestemmingsplan achten wij laag aangezien deze ruimtelijke ontwikkeling klein is (er komt geen nieuw gebouw, het bestaande gebouw wordt hergebruikt). Er is ook slechts één zienswijze ingediend die achteraf bezien inhoudelijk niet tegen de ontwikkeling is.

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 (de bouw van een woning) waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn het 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 de eigenaar voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten (de initiatiefnemer draagt de kosten);
- 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 aan de orde is.

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt uw besluit bekendgemaakt en moet een beroepstermijn van 6 weken worden aangehouden. Dit is wettelijk verplicht. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en is het onherroepelijk indien er geen beroep tegen is ingediend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 25-11-2022

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 25-11-2022

A.J.M. Heerts

Zienswijzennota

en ambtshalve wijzigingen John F. Kennedylaan 2

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan John F. Kennedylaan 2.

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 7 juli 2022, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 is de communicatie met betrokkenen weergegeven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.
- e. Paragraaf 4 gaat in op de ambtshalve wijzigingen.

2 Communicatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer van deze ontwikkeling (Explorius), een informatieavond in het desbetreffende gebouw georganiseerd voor geïnteresseerden/omwonenden. Daarnaast is een kennisgeving over de voorbereiding van het bestemmingsplan gepubliceerd.

Op 20 september 2022 is telefonisch contact opgenomen met de indiener van de zienswijze. De indiener kon zich eigenlijk niet zo goed meer voor de geest halen dat hij een zienswijze had ingediend. Het komt er uiteindelijk op neer dat hij fijn woont in de buurt en benieuwd was naar de ontwikkeling. Wij hebben aangegeven dat de ontwikkelaar over concept-aanzichten van het nieuwe uiterlijk beschikt en hij daar terecht kan voor informatie die niet in het bestemmingsplan zichtbaar is. Meneer heeft aangegeven geen behoefte te hebben om zijn zienswijze toe te lichten in de PMA.

3 Zienswijze

De volgende zienswijze is ontvangen.

Reclamant	Adres	Plaats
3.1	Joost van den Vondellaan	Apeldoorn

3.1 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 12 juli 2022.

Inhoud van de zienswijze

Wat heb ik aan uw mededeling dat er verbouwd gaat worden als u geen tekening van het ontwerp van het verbouwde lokaal meestuurt?

Beoordeling

Het bestemmingsplan bevat geen tekening van het te verbouwen gebouw, dat is geen onderdeel van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan toont de functies en bestemmingen die worden toegekend aan percelen en/of gebouwen (in dit geval het omwisselen van kantoor naar wonen). Een renovatie van de buitenkant van het gebouw wordt beoordeeld in een uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning. Een indeling van de binnenkant van het gebouw is aan de eigenaar van het gebouw.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

- Aan het ontwerpbestemmingsplan is een aanvullend vleermuisonderzoek aan de Toelichting toegevoegd. Het betreft aanvullend onderzoek naar de zomer- en kraamverblijven van vleermuizen. In het ontwerpbestemmingsplan stond reeds aangegeven dat dit onderzoek nog zou worden uitgevoerd en toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het gebouw geen functie heeft als zomer- of kraamverblijfplaats.
- Aan het ontwerpbestemmingsplan is de gemeentelijke machtiging op grond van het Soortenmanagementplan toegevoegd (inclusief het daarbij behorende werkprotocol). Met deze machtiging kan de initiatiefnemer de voorgenomen onderhoudswerkzaamheden (zoals de gevelrenovatie) uitvoeren zonder daarvoor een ontheffing op grond van de Wet natuurbeheer bij de provincie aan te vragen.