

Raadsbesluit



Nr. 76-2013

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1093-ont1 met ingang van 21 februari 2013 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 gelegd;

gelezen het raadsvoorstel van 24 juni 2013, nr. 76-2013, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan vier zienswijzen op het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijze niet 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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1093-vas1.dgn;

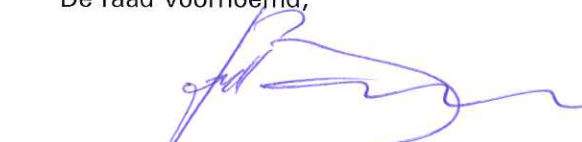
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Aan vier zienswijzen op het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijze niet tegemoet te komen
2. Bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1039-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 juni 2013.

De raad voornoemd,

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

 , griffier **Drs. S.M. Stam L.G.**



Ruimtelijke Leefomgeving

Apeldoorn

Voorstel nr
76-2013

Datum
24-06-2013 versie 27-06-2013

Portefeuille
N.T. Stukker

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
27 juni 2013

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitplan Sprenkelaar en Anklaar

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Aan vier zienswijzen tegen het bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk tegemoet te komen en aan de overige zienswijze niet tegemoet te komen;
2. Bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1039-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Sprenkelaar en Anklaar" en het gelijknamige beeldkwaliteitplan hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan kan nemen.

2. Achtergrond

Het geldende bestemmingsplan dient in het kader van het actualisatieverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden herzien voor 1 juli 2013. De geldende bestemmingsplannen dateren uit de periode 1971 - 2007. De regelgeving in met name de oudere plannen is gedateerd en de opzet is niet in overeenstemming met de huidige gemeentelijke standaardregels en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP).

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Het plangebied bevat in hoofdzaak in woonbestemmingen voor de gebieden Sprenkelaar en Anklaar. Het winkelcentrum is buiten de integrale herziening gehouden, omdat hiervoor recentelijk een apart bestemmingsplan voor is opgesteld. Daarnaast behoort het bedrijvenpark Apeldoorn Noord I tot het plangebied. Dit park heeft de bestemming bedrijventerrein.

Het op te stellen bestemmingsplan kent als enige doelstelling het actualiseren van de verouderde bestemmingsplanregelingen.

In het bestemmingsplan wordt daarnaast de mogelijke verplaatsing van de Gamma vestiging van de Vlijtseweg naar de braakliggende locatie nabij La Tour aan de Boogschutterstraat mogelijk gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan was hiertoe reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen. In de ontvangen zienswijzen verzoekt de betrokken ontwikkelaar Ten Brinke Vastgoed om een functieaanduiding 'bouwmarkt'. De doorontwikkeling en inpassing zijn inmiddels zo ver gevorderd, dat hieraan tegemoet kan worden gekomen.

Een andere ontwikkeling die in de bestemmingsplanherziening wordt meegenomen is de gedeeltelijke herontwikkeling van woningbouwproject 't Podium. Onder invloed van de stagneerde huizenmarkt is Ons Huis met een herontwikkelingsvoorstel gekomen. Het betreft hier relatief geringe aanpassingen in het stedenbouwkundige beeld. Gekozen is voor realisatie van een ander woningtype. In het middenstuk van het projectgebied wordt een aangepast laagbouw programma mogelijk gemaakt. In plaats van 82 woningen met (deels) dakterras boven de gebouwde parkeervoorziening, komen er thans circa 72 woningen in dit gebied. Het betreffen laagbouwwoningen met twee bouwlagen en een kap; parkeren vindt plaats op maaiveld. Op deze aanpassingen zijn eveneens geen zienswijzen ontvangen; voorafgaand aan de tervisielegging is een inloopavond voor de directe omwonenden gehouden.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

5. Financiële paragraaf

Het is niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn. Het betreft in overwegende mate een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden.

6. Betrokkenen/draagvlak

Voorafgaand aan de terinzagelegging is een informatiebijeenkomst gehouden. Ook is overleg geweest met de wijkraad Zevenhuizen –Zuidbroek, de ondernemersvereniging Apeldoorn Noord (OBAN), de ondernemers zelve en de woningbouwcorporaties.

Er zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht. Met alle indieners van zienswijzen is contact geweest. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

Er worden geen ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan met het beeldkwaliteitplan zijn met ingang van 21 februari 2012 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

raad d.d. 27 JUNI 2013


Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

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

de burgemeester,



Drs. Mr. C.M. Sjerps



J.C.G.M. Berends

Zienswijzennota

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan 'Sprenkelaar en Anklaar'

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft in de periode van 21 februari tot en met 3 april 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. De indieners zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen voor leden van de gemeenteraad mondeling toe te lichten op 25 april 2013. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt.
- d. In paragraaf 2 worden de zienswijzen beoordeeld.

2 Zienswijzen

2.1 (...)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 3 april 2013.

Inhoud van de zienswijze

- a. De bouwregels van het La Tour gebouw aan de Boogschutterstraat sluiten niet aan bij de bouwregels. De kantoortoren is ruim 75 meter hoog; in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 65 meter. Hierdoor wordt de bestaande situatie ten onrechte onder het overgangsrecht geplaatst. Verzocht wordt om de bouwhoogte van de kantoortoren aan te passen aan 76 meter (incl dakrand).

Beoordeling

In het bestemmingsplan is abusievelijk uitgegaan van een verkeerde bouwhoogte. Dit wordt gecorrigeerd. Er wordt een bouwhoogte tot maximaal 76 meter opgenomen.

- b. Verzocht wordt om horeca binnen de bestemming direct toe te staan. De gedachte is dat middels een positieve bestemming een horeca-exploitant meer zekerheden heeft dat de omgevingsvergunning ook daadwerkelijk verleend zal worden. Daarnaast worden onnodig tijdverlies en kosten bespaard.

Beoordeling

In het bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vestiging van bepaalde vormen van daghoreca. Hiermee wordt recht gedaan aan de wens om op het bedrijventerrein ruimte te bieden voor dergelijke vestigingen. Het thans nog geldende bestemmingsplan kent deze mogelijkheid niet. Opgestaan wordt voor het introduceren van deze functie binnen het bedrijvenpark. Niettemin wordt een nadere afweging per verzoek noodzakelijk geacht. Omdat Apeldoorn Noord een bedrijvenpark is, waar vestiging van zware categorieën van bedrijvigheid tot de mogelijkheid behoort, mogen er vanuit het toestaan van horecavoorzieningen geen beperkingen optreden voor die bedrijven. Bij grote groepen mensen die langere tijd verblijven op één locatie (hetgeen soms het geval kan zijn bij bepaalde horecaformules) kan het zijn dat deze in het kader van de milieuwetgeving beperkingen kunnen opleveren, bijvoorbeeld vanwege externe veiligheid. Daarnaast achten wij het element van (het voorzien in) parkeren een punt van weging. Wij hechten daarom aan het kunnen maken van een beoordeling op basis van een concreet initiatief, waarbij wij recht kunnen doen aan het individuele bedrijfsbelang, maar ook op het kunnen zorg dragen van een goede ruimtelijke inpassing. De afwegingscriteria zijn opgenomen in die ontheffingsbevoegdheid.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen door de bouwhoogte van de kantoorstoren La Tour te bepalen op 76 meter. Het mogelijk maken bij recht van lichte daghorecaformules wordt afgewezen.

2.2 (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 maart 2013.

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt om aanpassing van een strook grond gelegen om aldaar de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken.

Beoordeling

Het perceel is gelegen direct aangrenzend aan het bedrijvenpark Apeldoorn Noord I. Dit bedrijvenpark laat vestiging van relatief zware bedrijven toe, waarbij een in acht te nemen afstand geldt van tenminste 50 meter ten opzichte van gevoelige objecten, zoals woningen.

Bovendien wordt er door de gemeente Apeldoorn terughoudend omgegaan met nieuwe bouwinitiatieven. Voor de uitbreiding van woningbouw is de in november 2012 door de raad vastgestelde woningbouwprogrammering het beleidsmatig kader. Het woningbouwprogramma vormt vertrekpunt voor toevoeging van woningen de komende jaren. Op basis van de woningbouwprogrammering en de daarin gemaakte keuzes is het betreffende verzoek niet kansrijk.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

2.3 (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 6 maart 2013.

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid die vestiging van een Gamma-bouwmarkt aan de Boogschutterstraat nabij kantoorstoren La Tour mogelijk maakt, te vervangen door een definitieve bouwmarktbestemming.

Beoordeling

Al enige tijd wordt met u overlegd over vestiging van een bouwmarkt op de braakliggende bedrijfskavel aan de Boogschuttersweg. In het ontwerpbestemmingsplan is hiertoe en wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarop geen zienswijzen zijn ontvangen. Afgelopen periode is met u gewerkt aan positionering van de ter plaatse te vestigen bouwmarkt. Nu hierover overeenstemming is bereikt, kan het bestemmingsplan zodanig gewijzigd worden vastgesteld dat binnen de bestemming Bedrijventerrein middels een functieaanduiding een bouwmarktvestiging bij recht kan worden toegestaan. Onderdeel van het bouwplan vormt vestiging van een bescheiden lunchroom. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor vestiging een horecavoorziening via het verlenen van een ontheffing. In de aanvraag om omgevingsvergunning kan deze activiteit tegelijkertijd worden meegenomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen door binnen de bestemming Bedrijventerrein op de betrokken locatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – bouwmarkt' op te nemen.

2.4.1 (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 4 maart 2013.

Inhoud van de zienswijze

Verzocht wordt om een strook gelegen op het achterterrein tussen de woningblokken aan de Symfoniestraat en de Sonatestraat aan te merken als onbebouwbaar en te bestemmen als 'Autoboxenterrein'. Hiermee wordt recht gedaan aan het bepaalde in de koopovereenkomst waarin is opgenomen dat de eigenaren het zogeheten 'autoboxenterrein' vrijwaren van bebouwing.

Omdat voor de civiele rechter het niet duidelijk was wat tot het 'autoboxenterrein' gerekend moest worden, is hieraan destijds bij uitspraak een brede uitleg aan gegeven met als gevolg dat de destijds met bouwvergunning gebouwde motorberging moest worden gesloopt. Door nu in het bestemmingsplan aan te geven waar wel en waar niet op het achterterrein mag worden gebouwd door het opnemen van een aanduiding 'autoboxenterrein', wordt in het bestemmingsplan meer duidelijkheid gecreëerd. Hiermee wordt het privaatrecht en het publiekrecht beter op elkaar afgestemd.

Beoordeling

Vanuit ruimtelijke motieven zien wij geen aanleiding om binnen de Woonbestemming naast 'erf' en 'tuin' een derde gebiedsaanduiding om te nemen. Om voor een incidentele situatie een afwijking in de standaard bebouwingsregeling zoals deze geldt voor de bestemming Wonen in geheel Apeldoorn op te nemen, voert ons te ver.

Niettemin zijn wij bereid in de plantoelichting een passage te wijden waarin verduidelijk wordt dat het autoboxenterrein valt binnen het gebied met de aanduiding 'erf'. In

de plantoelichting wordt daartoe bij de bestemming Wonen de volgende tekst opgenomen:

“De autoboxen in de achtertuinen liggen in de bestemming Wonen met de aanduiding ‘erf’. De ontsluitingspaden hebben de aanduiding ‘tuin’ gekregen. In ‘tuin’ mag niet worden gebouwd, waardoor geborgd is dat de paden vrij blijven. Dezelfde waarborg vindt ook plaats middels het privaatrecht. Eigenaars van de paden hebben een contract getekend dat hen verplicht de paden vrij te houden”.

Met de toelichtende tekst wordt duidelijk gemaakt hoe om te gaan met het onderscheid tussen ‘erf’ en ‘tuin’ binnen de bestemming Wonen. Het zogeheten ‘autoboxenterrein bevindt zich binnen dat deel van Wonen dat aanduid is als ‘erf’.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als volgt tegemoet gekomen door bovenvermelde tekstpassage in de bestemmingsplantoelichting op te nemen.

2.5 (....)

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 20 maart 2013.

Inhoud van de zienswijze

De zienswijze heeft betrekking op het KPN pand aan de Fauststraat 1. De inrichting is het hoofdkantoor van KPN Service Line IT en is tevens datacenter dat ict-diensten levert. Er zijn maar een paar datacenters van dit formaat in Nederland. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de inrichting alleen aangeduid met de enkelbestemming ‘Kantoor’. Gezien de genoemde dubbelfunctie wordt verzocht de bestemming ‘Datacenter’. Zoals bedoeld in de categorie-indeling van de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering, toe te voegen aan de bestemming van de inrichting.

Beoordeling

Het betrokken perceel heeft in het nieuwe bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Kantoor’ gekregen. Er zijn geen redenen waarom niet aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen, temeer daar het hier een bestaande bedrijfsfunctie betreft. Binnen de kantoorbestemming wordt de bedrijfsfunctie ‘datacenter’ als specifiek toe te laten bedrijfsactiviteit opgenomen.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt als tegemoet gekomen door vermelding van de specifieke aanduiding ‘datacenter’ in de regels en op de verbeelding (plankaart).