

Raadsbesluit



Nr. 75-2011

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Ravenweg Zuid als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1097-ont1 met ingang van 16 december 2010 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;

overwegende dat met ingang van 16 december 2010 het concept-beeldkwaliteitsplan inclusief gebiedsgericht welstandskader voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat gedurende deze termijn geen reacties zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 juni 2011, nr. 75-2011, waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel 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 en dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn 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 betrokken partij 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 bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1097-vas1.dgn;

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. Bestemmingsplan Ravenweg Zuid, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1097-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg

en in analoge vorm vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Het beeldkwaliteitsplan inclusief gebiedsgericht welstandskader Ravenweg Zuid vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 juni 2011

De raad voornoemd,



, voorzitter

, griffier

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

Onderwerp
vaststelling bestemmingsplan en
beeldkwaliteitsplan Ravenweg-Zuid

Voorstel nr

Datum

Portefeuille
R.T. Metz

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Ravenweg Zuid als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1097-vas1, dat betrekking heeft op de bouw van maximaal 97 woningen in het gebied dat wordt begrensd door aan de noordzijde de Ravenweg, aan de oostzijde de Oude Beekbergerweg, aan de zuidzijde de achterzijde van de woonpercelen aan de Fabianusstraat en aan de westzijde tenslotte het Hofveld, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Het beeldkwaliteitsplan inclusief gebiedsgericht welstandskader Ravenweg Zuid vaststellen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan (inclusief gebiedsgericht welstandskader) Ravenweg Zuid hebben ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan kan nemen.

2. Achtergrond

In 2007 heeft uw raad bestemmingsplan Ravenweg en omgeving vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de voorgenomen ontwikkelingen aan de noord- en zuidzijde van de Ravenweg, tussen Oude Beekbergerweg en Hofveld. Het deel ten noorden van de Ravenweg is inmiddels gereed. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan in een bouwplan voor het zuidelijke deel bleek het plan, gegeven het ambitieniveau van ontwikkelaar en gemeente, financieel niet goed uitvoerbaar. Uiteindelijk is –in opdracht van een andere corporatie- een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt voor het zuidelijk deel dat wel financieel uitvoerbaar is. Dit stedenbouwkundig plan voorziet in bebouwing die anders is gesitueerd dan bestemmingsplan Ravenweg en omgeving mogelijk maakt. Om dit nieuwe stedenbouwkundig plan uit te kunnen voeren is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het zuidelijk deel: bestemmingsplan Ravenweg Zuid.

Om prettig in een wijk te kunnen wonen is een aantrekkelijke wijk met goede beeldkwaliteit

nodig. Daarom wordt in Apeldoorn per gebied op basis van maatwerk welstandsbeleid vastgesteld. Tot nu toe was het gebruikelijk om de gewenste beeldkwaliteit volledig in regels vast te leggen. Het Bestuursakkoord 'Veerkracht & Verbinding' vraagt echter een andere manier van werken die past bij een moderne overheid. Op basis van deze koers zal ruimtelijke kwaliteit meer gerealiseerd moeten worden door middel van stimuleren en enthousiasmeren.

In verband hiermee is in het Beeldkwaliteitsplan Ravenweg Zuid een andere methodiek toegepast. De ambitie ligt niet meer volledig vast in harde regels maar is verwoord in een Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit. Deze Handreiking heeft geen juridische status. Het is juist de bedoeling dat de Handreiking inspiratie en aanbevelingen geeft voor het ontwikkelen van in het gebied passende aantrekkelijke plannen.

Anderzijds vragen de Woningwet en de rechtszekerheid toch regels. Daarom is de kwaliteit die voor het plangebied minimaal noodzakelijk is, wél verankerd in formeel welstandsbeleid. Het welstandskader is dan ook een soort minimale 'kwaliteitsgarantie' op basis van regels. Alleen aan die beperkte regels mag de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetsen. Maar de ambitie is meer en die staat in de Handreiking. Deze ambitie zal op basis van enthousiasmeren en inspiratie, maar vooral ook door het nemen van eigen verantwoordelijkheid, zoveel mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

De hogere waarden die op grond van de Wet geluidhinder nodig zijn om de woningen langs de Ravenweg te kunnen bouwen, heeft ons college inmiddels vastgesteld

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan betreffen het gebied dat wordt begrensd door aan de noordzijde de Ravenweg, aan de oostzijde de Oude Beekbergerweg, aan de zuidzijde de achterzijde van de woonpercelen aan de Fabianusstraat en aan de westzijde tenslotte het Hofveld. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 97 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Voorgesteld wordt bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

4. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Daarmee kan de beoogde ontwikkeling worden gerealiseerd.

5. Financiële paragraaf

Met de ontwikkelende partij is overeengekomen dat alle kosten en risico's die direct met het project samenhangen, voor diens rekening komen. De gemeente levert een financiële bijdrage aan het opnieuw bestraten en herinrichten van de zuidelijke ventweg van de Ravenweg, ter plaatse van het project. De kosten hiervan worden gedekt uit de Bestedings Reserve Ontwikkeling Apeldoorn.

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro en er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, 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 de ontwikkelende partij 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.

6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Ook zijn geen ambtshalve wijzigingen nodig.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 16 december 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt; ook heeft een volledige verbeelding op papier ter inzage gelegen. In dezelfde periode heeft ook het concept-beeldkwaliteitsplan (inclusief gebiedsgericht welstandskader) Ravenweg Zuid ter inzage gelegen. Ook daarop zijn geen reacties ingekomen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 97 woningen mogelijk. Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Op grond van artikel 1.6 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.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

drs. K.N.H. Dekker

de burgemeester,

mr. G.J. de Graaf

raad d.d. 30 JUNI 2011
voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen