

## Raadsbesluit

Nr. 85-2017

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 Kanaal Zuid tussen 54 en 66 en omgeving, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1298-ont1, met ingang van 13 april 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 29 juni 2017, nr. 85-2017, waarin een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld;

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, 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 grootschalige basiskaart (GBK) d.d.:

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;

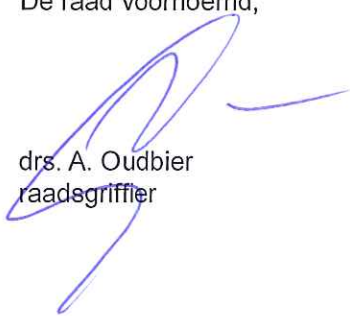
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

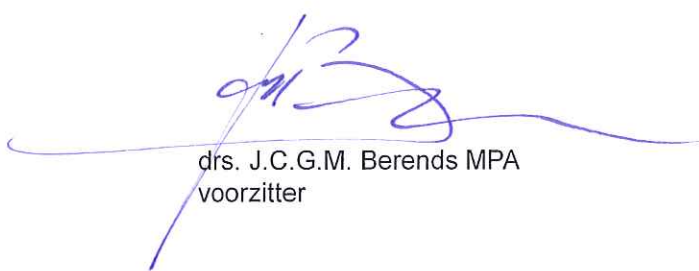
1. Bestemmingsplan Kanaal Zuid tussen 54 en 66 en omgeving, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1298-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 6 juli 2017

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier  
raadsgriffier



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

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
7 juli 2017

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Kanaal Zuid tussen  
54 en 66 en omgeving

Voorstel nr  
85-2017

Datum  
29-06-2017

Portefeuille  
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan Kanaal Zuid tussen 54 en 66 en omgeving als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1298-vas1, dat betrekking heeft op woningbouw in het gebied tussen Kanaal Zuid nr. 54 en 66 en directe omgeving, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

Binnen de Kanaalzone ligt het gebied 'Schatkamer van Zuid'. Als onderdeel van de transformatie van de Kanaalzone is en wordt dit voormalige industriële terrein omgezet naar een gemengd gebied voor wonen, werken en voorzieningen. Het op 1 november 2011 vastgestelde bestemmingsplan Kanaalzone-Zuid - Kayersmolen maakt deze transformatie mogelijk. Na vaststelling hebben zich echter een aantal omstandigheden voorgedaan die aanleiding geven het bestemmingsplan op onderdelen te herzien. Het betreft:

- a. Kanaal Zuid 54 (Van der Ploeg locatie): hergebruik van het fabrieksgebouw in de vorm van diverse functies is niet mogelijk gebleken, uitgangspunt is nu sloop en nieuwbouw van grondgebonden woningen;
- b. Broedplaats 40 t/m 58 (even) en Vogelvlucht 4 (Kufa locatie): het voorziene gemengde gebruik van het bestaande pand is omgezet naar een woonfunctie;
- c. Terrein achter het pand Kanaal Zuid 66: in plaats van de beoogde bouw van vijf woningen wordt parkeergelegenheid aangelegd ten dienste van de aangelegen woningbouw.

Met dit bestemmingsplan worden de genoemde ontwikkelingen geborgd.

##### Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan Kanaal Zuid tussen 54 en 66 en omgeving heeft met ingang van 13 april gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen 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 beantwoord is of uw raad bestemmingsplan Kanaal Zuid tussen 54 en 66 en omgeving vast kan stellen.

## 2. Kader

### *Kanaal Zuid 54 (Van der Ploeg locatie)*

Voornemen is aan Kanaal Zuid 54 (Van der Ploeg locatie) 22 grondgebonden woningen te bouwen. Deze woningbouw kan op basis van het geldende bestemmingsplan uit 2011, waarin de locatie een gemengde bestemming en een maximale bouwhoogte van 35 meter kent, gerealiseerd worden. Reden om tot herziening van het bestemmingsplan over te gaan ligt in het feit dat het alternatieve plan naar aard en omvang sterk verschilt met de oorspronkelijke opzet. Met uitzondering van de bestaande te handhaven kantoorvilla, wordt een gemengd gebruik niet gewenst geacht. Ook ruime bouw mogelijkheden passen niet binnen de zorgvuldig vormgegeven stedenbouwkundige opzet. Het woningbouwplan voorziet in vier blokken van grondgebonden woningen, waarbinnen vestiging van andere functies niet opportuun is en, uit een oogpunt van een goed woonklimaat, ook minder wenselijk. Met op het nieuwe plan afgestemde gebruiks- en bouwregels wordt geborgd dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd en in stand kan worden gehouden.

Het geldende bestemmingsplan kent een verbod om zonder vergunning het karakteristieke Van der Ploeg complex te slopen. Bij besluit van 28 november 2013 heeft uw raad de ontwikkelkaders voor Kanaalzone Zuid gewijzigd. Wijziging was onder andere het toelaten van sloop van de als karakteristiek aangeduide bedrijfshallen op de Van der Ploeg-locatie. Bij raadsbrief van 16 april 2016 is de raad hier nader over geïnformeerd. Uit een nadere beschouwing was geconcludeerd dat niet het gehele complex een karakteristieke waarde kent en de meerwaarde van behoud van karakteristieke geveldelen en de schoorsteen niet opweegt tegen de kosten. Ook kent het nieuwe plan in de stedenbouwkundige opzet en architectuur duidelijk herkenbare kwaliteiten die de verloren cultuurhistorische kwaliteiten overtuigend compenseren. Op 2 februari jl. is een sloopvergunning verleend. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de aanduiding 'karakteristiek' alleen gehandhaafd voor de voormalige kantoorvilla.

Voorstel is voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen. De wijziging betreft een verhoging van de maximale goothoogtemaat ter plaatse van het oostelijke bouwvlak, zoals aangegeven op de plankaart, van 7 naar 8 meter. Dit naar aanleiding van het uitgewerkte bouwplan.

### *Broedplaats 40 t/m 58 (even) en Vogelvlucht 4 (voorheen Kanaal Zuid 62, Kufa locatie)*

Het bestaande bedrijfsgebouw wordt getransformeerd naar 11 loftwoningen. Deze ontwikkeling past binnen de bouwregels van het bestemmingsplan uit 2011. Wat betreft gebruik is er wel strijdigheid. Wonen is namelijk niet toegestaan. Op 16 november 2016 is omgevingsvergunning verleend voor dit initiatief (met afwijking van het bestemmingsplan Kanaalzone Zuid - Kayersmolen).

Met de bestemmingsplanherziening wordt ter plaatse alleen wonen toegestaan. Vanwege de keuze om uitsluitend woningen te realiseren is handhaven van de geldende gemengde bestemming uit een oogpunt van een goed woonklimaat minder wenselijk.

### *Terrein achter het pand Kanaal Zuid 66*

Ter plaatse zijn parkeerplaatsen beoogd. Er geldt een woonbestemming. Omdat het parkeren uitsluitend ten dienste is van het wonen is er geen strijdigheid met het bestemmingsplan. Toch is deze plek meegenomen met de planherziening. Het geldende bestemmingsplan biedt namelijk ter plaatse ruimte voor de bouw van 5 woningen, welke niet gerealiseerd worden. Met het schrappen respectievelijk verkleinen van een bouwvlak verdwijnt die ruimte. Dit verzekert een ongewenste ontwikkeling in de toekomst.

## 3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkelingen kunnen worden geborgd.

**4. Argumentatie**

Zie onder punt 2.

**5. Maatschappelijk draagvlak**

Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

**6. Risico's**

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Mede omdat over dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend achten wij het procesrisico laag.

**7. Financiële paragraaf**

De Van der Ploeg-locatie, Kufa-locatie en de locatie achter/naast Kanaal Zuid 66 maken onderdeel uit van het ontwikkelingsplan Schatkamer van Zuid. Voor de ontwikkeling van de Schatkamer van Zuid is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen twee woningbouwcorporaties, de Provincie Gelderland en de gemeente. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn de uitgangspunten met betrekking tot de grondexploitatie en kostenverhaal van dit gebied nader uitgewerkt. De kosten (bouw- en woonrijp maken, apparaatskosten, sloop en sanering) en opbrengsten (uitgifte bouwrijpe grond en verkoop bestaand vastgoed) die betrekking hebben op de ontwikkeling van dit gebied komen ten laste en ten gunste van deze grondexploitatie. De ontwikkeling van De Schatkamer van Zuid levert een budgettair neutraal resultaat op en is daarmee financieel uitvoerbaar. Het kostenverhaal van de grondexploitatie is met de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor er geen reden is een exploitatieplan vast te stellen.

**8. Communicatie van het besluit**


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

**9. Realisatie van het besluit**

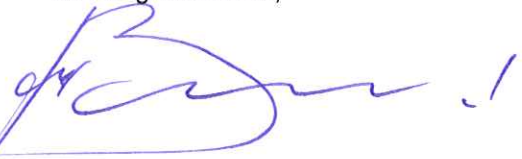
Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn de opgenomen ontwikkelingen geborgd.

Burgemeester en wethouders van  
de secretaris,

de burgemeester,



drs. mr C.M. Sjerps



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

raad d.d. 06 JULI 2017

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