

Raadsbesluit

Nr. 107-2021

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 Haven Centrum Noordwest, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1433-ont1, met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 4 oktober 2021 met bijbehorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' waarin wordt voorgesteld aan twee zienswijzen niet tegemoet te komen en één zienswijze niet – ontvankelijk te verklaren, terwijl voorts een aantal ambtshalve wijzigingen wordt voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat de ingediende zienswijzen in zijn geheel en integraal ter beschikking zijn gesteld aan de raad;

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. 16-10-2020;

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 twee zienswijzen niet tegemoet te komen en één zienswijze niet – ontvankelijk te verklaren.
2. Een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

3. Bestemmingsplan Haven Centrum Noordwest, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1433-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 oktober 2021

De raad voornoemd,

 Digitaal ondertekend door A. Oudbier
op 11-10-2021

drs. A. Oudbier
raadsgriffier

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 11-10-2021

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
7 oktober 2021

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Haven Centrum Noordwest

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 04-10-2021

Voorstel nr
107-2021

Datum
04-10-2021

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel (concept-besluit)

1. Aan twee zienswijzen niet tegemoet te komen en één zienswijze niet – ontvankelijk te verklaren.
2. Een aantal ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.
3. Het bestemmingsplan Haven Centrum Noordwest als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1433-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Als afronding van het project Haven Centrum worden met het voorliggende bestemmingsplan twee woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen vinden plaats rondom de parkeergarage Koningshaven. De eerste ontwikkeling betreft de realisatie van een appartementencomplex (circa 24 woningen) voor sociale woningbouw direct ten zuiden van de parkeergarage. De tweede ontwikkeling betreft het realiseren van een appartementencomplex voor maximaal 30 koop- of huurwoningen. Het gaat hierbij om appartementen in het middeldure segment. De bovenste verdieping betreffen appartementen in het duurdere segment. De bandbreedte van de Vrij Op Naamprijs voor de appartementen bedraagt maximaal € 325.000,- (NOM) en bij BENG € 315.000,-. Voor de middeldure huurprijzen geldt een huurprijs van kale huur tussen liberaliseringsgrens en € 950,- / maand. De prijzen van de afwijkende appartementen op de bovenste verdieping (penthouses) zijn niet gekoppeld aan een bandbreedte. Ook deze woningbouwontwikkeling komt tegen parkeergarage Koningshaven aan te liggen, maar dan aan de zuidoost-kant. Tussen (en onder) beide woningbouwcomplexen komt de nieuwe entree van parkeergarage Koningshaven te liggen. Het verleggen van de entree van de parkeergarage is op basis van de geldende bestemmingsplannen gewoon mogelijk en maakt dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

Naast deze ontwikkelingen geeft het voorliggende bestemmingsplan aan parkeergarage Koningshaven weer een juiste bestemming. In de geldende bestemmingsplannen is de garage namelijk wegbestemd.

Bestuurlijk belang

Het ontwerpbestemmingsplan 'Haven Centrum Noordwest' heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het plan. Eén van de zienswijzen is buiten de termijn ingediend. Voorgesteld wordt om deze zienswijze niet – ontvankelijk te verklaren.

In de andere twee zienswijzen stellen reclamanten stellen vragen die betrekking hebben op de uitvoering van de plannen en niet op het bestemmingsplan an sich. Het gaat hierbij om de volgende vragen:

- Blijft de bestaande deur naast de huidige entree van parkeergarage Koningshaven behouden? Dit vanwege de bereikbaarheid van de garage voor bewoners van Woondrôme?
- Waar wordt de bouwkeet geplaatst die gebruikt gaat worden voor de ontwikkeling?

Hoewel deze zienswijzen in feite geen betrekking hebben op het voorliggende bestemmingsplan worden ze in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' wel van een reactie voorzien.

Aan uw raad wordt ook een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Deze wijzigingen hebben betrekking op het voorstel om de nieuw te realiseren entree van parkeergarage Koningshaven te overbouwen met woningen. Het betreffen hier dan appartementen voor sociale woningbouw. In het ontwerp bestemmingsplan was deze mogelijkheid nog niet opgenomen. Tussen beide te realiseren wooncomplexen mochten in het ontwerp plan alleen voorzieningen ten behoeve van de parkeergarage worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 16 meter. Hiermee was er een bouwmogelijkheid voor een lift / trappenhuis gecreëerd. Omdat ten behoeve van de voorzieningen niet de volledige breedte noodzakelijk was bleef er een loze ruimte aanwezig. Voorgesteld wordt nu om naast voorzieningen ten behoeve van de parkeergarage ook woningbouw mogelijk te maken. Hierbij wijzigt de bouwhoogte uitdrukkelijk niet ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Deze bouwruimte kan dan worden aangewend ten behoeve van sociale woningbouw. Ook is er zo sprake van een betere stedenbouwkundige afronding van de bebouwing. Omdat het hier om een geringe aanpassing van het plan gaat, er geen wijziging in de bouwhoogte optreedt en er niet dichter op bestaande woningen gebouwd gaat worden er geen zwaarwegende redenen gezien om de ontwikkeling niet als ambtshalve wijziging mee te kunnen nemen. Omwonenden worden niet tot nauwelijks in hun belangen geschaad.

Voor de verdere motivering van dit voorstel wordt verwezen naar de bijgevoegde door uw raad vast te stellen (concept) 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad het bestemmingsplan Haven Centrum Noordwest vast kan stellen.

2. Kader / Inclusief relatie met de strategische doelen

Comfortabele gezinsstad

Door het plan worden maximaal 54 appartementen aan de woningvoorraad van de binnenstad toegevoegd. Circa de helft hiervan betreft sociale woningbouw.

Duurzaamheid

Het voorgenomen bouwplan wordt gasloos uitgevoerd. Dit draagt bij aan de reductie van de CO2 uitstoot. Ook wordt middels een binnenplanse afwijking de mogelijkheid geboden om de parkeergarage Koningshaven verder te verduurzamen, bijvoorbeeld met zonnepanelen en bijbehorende voorzieningen op het dak.

3. Beoogd (maatschappelijk) resultaat

De vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot een toename van het aantal woningen in de binnenstad, ook binnen het sociale woningbouwsegment waar juist veel vraag naar is.

4. Argumentatie

Met het voorliggende plan wordt tot een goede stedenbouwkundige afronding van het gebied Haven Centrum gekomen. Daarnaast wordt met het plan bijgedragen aan de woningbouwbehoefte in de binnenstad.

5. Maatschappelijk draagvlak / Burgerparticipatie

In oktober 2015 is bij de start van de herontwikkelingsopgave voor Haven Centrum een klankbordgroep ingesteld. Ten aanzien van met name de oostelijke woningbouwlocatie heeft een aantal plannen de revue gepasseerd. De klankbordgroep is ook bij de gewijzigde planvorming betrokken voor deze locatie zoals nu in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

Het concept van het ontwerp bestemmingsplan is begin april 2021 met de direct omwonenden gedeeld. Hierbij is aan de omwonenden ook de mogelijkheid geboden om vragen te stellen met betrekking tot het plan. Daarnaast is aan de omwonenden de mogelijkheid geboden om zich aan te melden voor een digitale inloopavond op 21 april 2021. Dit vanwege de Covid - maatregelen. Voor deze avond heeft zich echter niemand aangemeld zodat deze informatieavond dan ook geen doorgang heeft gevonden.

Van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn de omwonenden door middel van een brief op de hoogte gebracht.

Zoals ook al aangegeven is er één zienswijze buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze is voorafgaand aan de termijn van ter inzage legging ingediend. Vanwege het feit dat de zienswijze al voor de termijn was ingediend is contact gezocht met reclamant. Allereerst om de vragen uit de zienswijze te verduidelijken en daarnaast om de mogelijkheid te bieden het formele gebrek, indien van een zienswijze buiten de wettelijke termijn, te herstellen. Van de mogelijkheid om het gebrek te herstellen is geen gebruik gemaakt. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' wordt verder ingegaan op de andere zienswijzen.

6. Risico's

Door de mogelijkheid van het instellen van beroep houdt ieder bestemmingsplan een zeker procesrisico in. Aangezien tegen dit bestemmingsplan drie zienswijzen zijn ingediend is het risico groter dan wanneer dit niet het geval is. Daarnaast is op basis van recente jurisprudentie het ook mogelijk voor belanghebbenden die geen zienswijzen hebben ingediend, om rechtstreeks beroep in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 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.

8. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. In de publicatie wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen. **Realisatie van het besluit**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen als het gaat om onderdelen die gewijzigd zijn vastgesteld ten opzichte van het ontwerpplan. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Dan kunnen de plannen ten uitvoer worden gebracht door hry aanvragen van de benodigde vergunningen.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

 Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 04-10-2021

T.J.H.M. Berben

de burgemeester,

 Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 04-10-2021

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van het bestemmingsplan Haven Centrum Noordwest

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend en is daarom niet – ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota wordt deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

In oktober 2015 is bij de start van de herontwikkelingsopgave voor Haven Centrum een klankbordgroep ingesteld. Ten aanzien van met name de oostelijke woningbouwlocatie heeft een aantal plannen de revue gepasseerd. De klankbordgroep is ook bij de gewijzigde planvorming betrokken voor deze locatie zoals nu in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen.

Het concept van het ontwerp bestemmingsplan is begin april 2021 met de direct omwonenden gedeeld. Hierbij is aan de omwonenden ook de mogelijkheid geboden om vragen te stellen met betrekking tot het plan. Daarnaast is aan de omwonenden de mogelijkheid geboden om zich aan te melden voor een digitale inloopavond op 21 april 2021. Dit vanwege de Covid - maatregelen. Voor deze avond heeft zich echter niemand aangemeld zodat deze informatieavond dan ook geen doorgang heeft gevonden.

Van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn de omwonenden door middel van een brief op de hoogte gebracht.

Zoals ook al aangegeven is er één zienswijze buiten de termijn ingediend. Deze zienswijze is voorafgaand aan de termijn van ter inzage legging ingediend. Vanwege het feit dat de zienswijze al voor de termijn was ingediend is contact gezocht met reclamant. Allereerst om de vragen uit de zienswijze te verduidelijken en daarnaast om de mogelijkheid te bieden het formele gebrek, indien van een zienswijze buiten de wettelijke termijn, te herstellen. Van de mogelijkheid om het gebrek te herstellen is geen gebruik gemaakt.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 Reclamant 1

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 2 juni 2021

Beoordeling

De zienswijze is buiten de wettelijke termijn ingediend, namelijk een dag voorafgaand aan het ingaan van deze formele termijn. Gelet hierop is de zienswijze dan ook niet – ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze wordt buiten beschouwing gelaten

3.2 Reclamant 2

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 4 juni 2021

Inhoud van de zienswijze

- a. Reclamant maakt, net als veel andere bewoners van Woondrôme, gebruik van een deur naast de huidige entree van parkeergarage Koningshaven. In het geval de entree van de parkeergarage verandert, blijft deze deur dan behouden? Daarnaast wordt ook aandacht gevraagd aan de bereikbaarheid van de deur, zowel binnen als buiten de garage.

Beoordeling

- a. Hoewel de zienswijze van reclamant feitelijk geen betrekking heeft op het voorliggende bestemmingsplan wordt hierbij toch ingegaan op deze zienswijze. Aan de zijde van de huidige entree van parkeergarage Koningshaven zal sowieso een deur blijven om de parkeergarage voor onder meer de bewoners van Woondrôme bereikbaar te houden. Of de bestaande deur gehandhaafd wordt of dat er een nieuwe deur gerealiseerd gaat worden is op dit moment nog niet duidelijk. Voor wat betreft de bereikbaarheid van de deur aan de buiten- en binnenzijde het volgende. Door het verplaatsen van de entree zal zowel de buitenruimte als de ruimte in de garage ter hoogte van de huidige entree aangepakt dienen te worden. Bereikbaarheid is een aspect waar bij de uitvoering rekening mee zal worden gehouden

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

3.3 Reclamant 3

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 13 juni 2021.

Inhoud van de zienswijze

- a. Bij het toewijzen van de huurwoningen is aangegeven dat voor ons huis een park zou worden aangelegd. Nu er weer gebouwd gaat worden is reclamant bezorgd dat op het terrein voor de woning weer een bouwkeet neergezet wordt. De vraag wordt dan ook gesteld waar deze bouwkeet neergezet zal gaan worden.

Beoordeling

- a. Ook deze zienswijze gaat niet in op het voorliggende bestemmingsplan. Ook in dit geval wordt de zienswijze van een antwoord worden voorzien. In deze klopt het dat voor de woning van reclamant een park gerealiseerd zal worden. Met de uitvoering van de inrichting wordt pas gestart als de ontwikkelingen in het gebied gereed zijn. Nu aanvangen met de herinrichting terwijl er nog gebouwd gaat worden heeft daarom ook geen nut. Dit mede gelet op het feit dat ook de entree van de parkeergarage Koningshaven nog verplaatst dient te worden. Bij het bouwen dient de overlast voor omwonenden altijd zoveel als mogelijk beperkt te worden. Het plaatsen van een bouwkeet op eigen terrein, daar waar de bouw plaatsvindt, is vergunningvrij. Indien een bouwkeet niet op eigen terrein neergezet kan worden dan zal hiervoor met een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan medewerking aan moeten worden verleend. Indien met een tijdelijke afwijking medewerking wordt verleend aan het plaatsen van een bouwkeet en u bent het hier niet mee eens dan kunt u hiertegen bezwaar aantekenen. Opgemerkt wordt dat indien medewerking wordt verleend aan het plaatsen van een bouwkeet buiten eigen terrein er altijd in overleg wordt gekeken naar de meest wenselijke locatie.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

4 Ambtshalve wijzigingen

Vanwege het overbouwen van de entree van parkeergarage Koningshaven met woningbouw worden de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

- Aan artikel 6.1 wordt de volgende bepaling toegevoegd.
g. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is tevens de ontsluiting van een parkeergarage toegestaan met de bij de parkeergarage behorende voorzieningen, een lift en / of trappenhuis hierbij inbegrepen;
De opvolgende bepalingen binnen artikel 6.1 worden doorgenummerd.
- Aan het bebouwingsschema van artikel 6.2.2 wordt bij bijzondere regels het volgende toegevoegd:
ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is het toegestaan bebouwing op te richten waarbij deze niet op het peil gerealiseerd wordt.
- Op de plankaart worden de aanduidingen 'ontsluiting' en 'onderdoorgang' opgenomen.
- De bestemming van het stuk grond tussen de twee woonbestemmingen wordt op de plankaart gewijzigd van 'Verkeer – Verblijfsgebied' naar 'Wonen'. Ten aanzien van de maximale toegestane bouwhoogte, te weten 16 meter, vindt geen wijziging plaats.

Vanwege het feit dat de nieuwe ontsluiting van de parkeergarage Koningshaven nog niet gerealiseerd is wordt de volgende ambtshalve wijziging aangebracht:

- Aan artikel 5.1 wordt de volgende bepaling toegevoegd:
c: ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', een ontsluitingsweg ten behoeve van de parkeergarage;
De opvolgende bepalingen binnen artikel 5.1 worden doorgenummerd.