

RAADSVOORSTEL

| | |
|-----------------------------|---|
| Onderwerp | : Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Beekenoord 2016 |
| Opgesteld door | : Ed van Karnenbeek |
| Zaaknummer | : Z-03528 |
| Commissievergadering | : 29 november 2016 |
| Raadsvergadering | : 12 december 2016 |

Samenvatting

De geldigheidsduur van 10 jaar van het bestemmingsplan Beekenoord (2007) is bijna verstreken. In verband hiermede moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dat wordt gecombineerd met de herprogrammering van enkele plangedeelten. Deze worden voorzien van een iets gewijzigd woningbouwprogramma.

Beslispunten

- a. De zienswijzen genoemd onder 1., 2. en 4. ongegrond te verklaren alsmede
- b. De zienswijze genoemd onder 3. gedeeltelijk gegrond te verklaren, in die zin dat de maximale bouwhoogte binnen de bestemming 'Maatschappelijk' van 12 meter in 10 meter wordt gewijzigd en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren,

beide overeenkomstig de beantwoording, zoals die is opgenomen in de bij dit voorstel en bij het besluit behorende, door ons college op 1 november 2016 vastgestelde, Commentaarnota op de zienswijzen;
- c. Het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016' met het IDN-kenmerk NL.IMRO.0293.BPBEEK2015001-0003 met de bijbehorende reactienota vooroverleg van 21 juni 2016 **gewijzigd** vast te stellen, waarbij de wijzigingen betrekking hebben op:
 1. Het verlagen van de maximale bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' van 12 naar 10 meter (artikel 5 van de planregels).
 2. Centrale gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Woongebied - WG':
 - op de verbeelding in het rechter, oostelijk gelegen, bestemmingsvlak 'Woongebied - WG' het getal van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in het linker, westelijk gelegen, bouwvlak van 6 wijzigen in 5 en
 - het rechter, oostelijk gelegen, bestemmingsvlak 'Woongebied - WG' aan de zuidzijde naar evenredigheid en naar analogie van het andere bestemmingsvlak verkleinen en hiervoor in de plaats de bestemming 'Groen' opnemen.
 3. Westelijke deel van de zone langs de Noordelijke Parallelweg met de bestemming 'Woongebied - WG':
 - op de verbeelding het getal van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' van 7 wijzigen in 8.
- d. Geen exploitatieplan op grond van de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016' vast te stellen;
- e. De Crisis- en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016'.
- f. De indieners van een zienswijze van dit raadsbesluit in kennis te stellen.

Aanleiding

Plan Beekenoord dient integraal te worden herzien in verband met het verlopen van de geldigheidsduur van 10 jaar per 17 september 2017.

Tegelijkertijd kan daarbij tegemoet worden gekomen aan de wens om delen van de nog niet bebouwde gronden van een ander woningbouwprogramma te voorzien (herprogrammering).

Doel / beoogd effect / resultaat

Met het vaststellingsbesluit ontstaat er een nieuw, actueel en gedigitaliseerd, bestemmingsplan.

Argumentatie

1. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hieraan is het overleg volgens het Besluit ruimtelijke ordening vooraf gegaan. Van dat overleg is een reactienota opgesteld. Die is een bijlage bij het plan. Tijdens de procedure van ter inzage ligging zijn vier zienswijzen ontvangen. Alle zijn ontvankelijk.

2. Zienswijzen

De zienswijzen zijn van commentaar voorzien in een commentaarnota. Eén van deze reacties geeft voor wat betreft één onderdeel aanleiding tot een aanpassing van het plan en een gewijzigde vaststelling. Het betreft het verlagen van de hoogte van een nog te realiseren gebouw met een maatschappelijke bestemming van 12 naar 10 meter.

Overigens wordt in de zienswijze gevraagd om in het geval van handhaving van deze bestemming dan een hoogte van maximaal 7,50 meter op te nemen. Daartoe bestaat stedenbouwkundig echter geen aanleiding. Een maximale bouwhoogte van 10 meter sluit bovendien aan op de aanwezige en de nog te realiseren bebouwing in de omgeving. De maximale bouwhoogte was bovendien al naar 12 meter terug gebracht (ten opzichte van de nu nog geldende bestemmingsregeling van 16 meter).

Voor het overige bestaat er geen aanleiding om aan de reacties tegemoet te komen. Verder bevatten de zienswijzen argumenten die ruimtelijk gezien niet relevant zijn of niet in een bestemmingsplan te vatten zijn. Er bestaat wel aanleiding om na de vaststelling met deze bewoners, de wijkraad en anderen in gesprek te gaan over een aantal zaken.

3. Anterieure overeenkomst

Met de ontwikkelaar – de Maatschap Westervoort uit Apeldoorn – is in oktober 2015 een (4^e) anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot dit (voor)ontwerp bestemmingsplan.

Hierin zijn alle (nieuwe) financiële aspecten zoals de:

- verdeling van de maak- en publicatiekosten van het plan
- eventuele planschade
- schade toegebracht aan het gemeentelijk openbaar gebied door (bouw)activiteiten

vastgelegd.

4. Wet geluidhinder

Voor een aantal woningen moeten opnieuw hogere grenswaarden worden vastgesteld. Wij hebben daartoe op 30 augustus 2016 besloten. De beroepsmogelijkheid tegen ons besluit valt samen met die tegen het vaststellingsbesluit over het bestemmingsplan.

5. Herprogrammering

Over de herprogrammering van delen van het plangebied is in Liemers verband en met de provincie Gelderland overeenstemming bereikt, vooruitlopend op de in 2017 regionaal te maken woningbouwafspraken. Dit is in het bestemmingsplan met de bijlagen verwerkt. Dat leidt tot een afname met negen woningen op het totaal in het plangebied.

6. Overleg bewoners

Naar aanleiding van hun brief is op 19 mei 2016 met een aantal bewoners over enkele

planaspecten gesproken. Dat heeft geleid tot een paar planaanpassingen en toezeggingen van de kant van de ontwikkelaar. De Maatschap Westervoort heeft die naar de bewoners toe schriftelijk bevestigd. Wij hebben de bewoners hierover per brief van 24 juni 2016 geïnformeerd.

Zij hebben echter wel een zienswijze (nr. 4.) ingediend.

7. Overname openbaar gebied

Een deel van de openbare ruimte in het plangebied is in november 2015 via notariële akte aan de gemeente overgedragen. De rest volgt nadat het restant van de woningen is gebouwd of zoveel eerder als dat mogelijk wordt.

8. Openbaarheid van wegen in het plangebied (Wegenwet)

In uw besluit van 17 september 2007 tot vaststelling van het bestemmingsplan Beekenoord is dit onderdeel geregeld. De wegen in het plangebied zijn bestemd tot openbare weg. Er komen geen nieuwe wegen bij.

9. Toepassing van de Crisis - en herstelwet

Wij stellen u voor om (afdeling 2. Procedures van Hoofdstuk 1. van) de Crisis - en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet op uw vaststellingsbesluit van toepassing te verklaren.

Dat is namelijk mogelijk voor *gebiedsontwikkelingen*, onder meer in de vorm van bestemmingsplannen (Bijlage I. Categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, onder 3.1. *Gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang*, van de Crisis- en herstelwet en artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

Het gaat daarbij om de bouw van meer dan 11 woningen in onder meer een aaneengesloten gebied. Plan 'Beekenoord 2016' voldoet hieraan.

Gevolg daarvan is dat in het geval van een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen uw besluit dit beroep met voorrang (ten opzichte van andere beroepszaken) behandeld wordt. De uitspraak wordt op grond van de Crisis- en herstelwet namelijk binnen zes maanden na het verstrijken van de beroepstermijn gedaan.

Als er beroep tegen uw besluit wordt ingesteld dan zijn wij op grond van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd om namens u op te treden en verweer te voeren.

In de bekendmaking van het vaststellingbesluit en in het besluit zelf moet nadrukkelijk aandacht worden geschonken aan de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet. Dit houdt in dat:

- een belanghebbende in het beroepschrift aan moet geven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het vaststellingsbesluit;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard als binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend;
- na afloop van de termijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
- in het beroepschrift vermeld moet worden dat de Crisis en -herstelwet van toepassing is verklaard.

10. Ambtshalve aanpassing en gewijzigde vaststelling 'bestemming Woongebied'; Wet geluidhinder.

a. Ontwerp van het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016'

De ontwikkelaar in het plangebied - de Maatschap Westervoort uit Apeldoorn - is bezig met het opstellen van een verkavelingsplan voor de beide zones langs de Noordelijke Parallelweg. Volgens het ontwerp van het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016' zijn hier (bestemming 'Woongebied - WG') vrijstaande en twee onder een kap woningen toegestaan. De aantallen te bouwen woningen zijn via een aanduiding op de verbeelding per gedeelte van de zone gemaximaliseerd. In het westelijk gelegen gedeelte van deze zone mogen in twee bestemmingsvlakken maximaal acht nieuwe woningen (zeven + één) worden gebouwd.

De ontwikkelaar heeft aangegeven in dit gedeelte van de zone (met handhaving van de bouwkavel die bestemd is voor de bouw van één vrijstaande woning) vier twee onder een kap woningen te willen gaan realiseren. Dat is niet in overeenstemming met de regeling, zoals die in het ontwerp van het bestemmingsplan is opgenomen (maximaal zeven woningen). Dat leidt

bovendien tot een toevoeging met één woning.

Echter, de maatschap heeft tevens aangegeven dat er in het centrale gedeelte (bestemming 'Woongebied - WG') één woning minder wordt gebouwd. Nu is in het ontwerp van het bestemmingsplan een bouwmogelijkheid voor 23 woningen in vier bouwvlakken opgenomen, aangeduid met: 6 + 5 + 6 + 6. Dat wijzigt dan in: 6 + 5 + 5 + 6.

De reden van deze aanpassing is de volgende. Het is gebleken dat een gebouwde ruimte voor de stadsverwarming toch te ongunstig staat opgesteld ten opzichte van deze rij met zes geprojecteerde huurwoningen. Het verplaatsen van deze ruimte is een kostbare aangelegenheid. Achteraf bezien is het beter om hier één woning minder te bouwen, aldus de ontwikkelaar en de toekomstige eigenaar/exploitant van de huurwoningen (Woonstichting Vivare).

In het schema op blz. 13 van de plantoelichting zijn de toe- en afname qua aantallen woningen in het plangebied weergegeven. Door deze aanpassing wijzigt het aantal woningen in het plangebied per saldo niet.

Stedenbouwkundig gezien bestaan er geen bezwaren tegen een wijziging van het aantal van zeven naar acht om de bouw van vier twee onder een kap woningen in dit gedeelte van de zone mogelijk te maken. Dit type woning is immers al opgenomen in de bestemming 'Woongebied' volgens het ontwerp van het bestemmingsplan. Op basis daarvan zijn diverse varianten mogelijk, zoals:

- drie twee onder een kap woningen en één vrijstaande woning of
- twee dubbele woningen en drie vrijstaande woningen etc.

De wijziging leidt daar tot één woning meer, uitgevoerd in de vorm van dan een dubbel woonhuis.

Tegen een afname met één woning in het centrale gedeelte bestaan stedenbouwkundig gezien evenmin bezwaren. De twee buitenste rijen woningen (zes elk) blijven gehandhaafd. De twee middelste rijen bestaan dan beide uit vijf woningen. Dat komt de samenhang tussen de beide vlakken met de bestemming 'Woongebied - WG' nog meer ten goede. Het motief dat het verplaatsen van de stadsverwarmingsunit met kabels en leidingen een kostbare aangelegenheid is, is ook een valide argument.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze richten zich onder meer tegen de bouw van (meer) woningen en/of het segment van de woningen (huur) in zowel de zone langs de Noordelijke Parallelweg als in de twee bestemmingsvlakken in het centrale gedeelte.

Deze marginale wijziging heeft echter geen consequenties voor de vier zienswijzen. Belangen van hen worden hiermee niet geschaad. De beoordeling en de beantwoording van die vier reacties, zoals die in de commentaarnota op de zienswijzen is weergegeven, behoeven daartoe geen aanpassing.

Dit wijzigingsvoorstel leidt niet tot een andere afweging en een ander voorstel voor wat betreft de weerlegging van deze zienswijzen. Deze geven geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan een ambtshalve door te voeren wijziging.

b. De Wet geluidhinder

Bij besluit van 30 augustus 2016 zijn voor een aantal woningen in het plangebied hogere grenswaarden volgens de Wet en het Besluit geluidhinder vastgesteld. Onder meer voor de geprojecteerde woningen in Woongebied 1 (= de zone langs de Noordelijke Parallelweg) en die in Woongebied 3a (= het centrale gedeelte). De hogere waarden staan vermeld in het schema op de blz. 21 en 25 (met Bijlage A; situatietekening bouwplan) van het akoestisch onderzoek van 12 februari 2016.

In Woongebied 1 wordt - onder een voor elke geprojecteerde woning gelijkblijvende (hogere) geluidsbelasting op de gevel als gevolg van de spoorweg - nu één woning meer gebouwd. Voor de woningen in het centrale gedeelte (Woongebied 3a) zijn ook hogere grenswaarden als gevolg van de spoorweg vastgesteld. Ook hiervoor geldt dat sprake is van een per geprojecteerde woning gelijkblijvende (hogere) geluidsbelasting op de gevel vanwege de spoorweg bij afname met één woning.

Deze wijziging is niet van dien aard - ook al omdat volgens constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State alleen een *belanghebbende* beroep kan instellen tegen dit hogere waarden besluit - dat een nieuwe hogere waardenprocedure en een

nieuw akoestisch onderzoek nodig zouden zijn. Er bestaan anderszins uit een oogpunt van geluidhinder evenmin bezwaren tegen deze wijziging.

c. Samenvattend

Er bestaan geen bezwaren om medewerking te verlenen aan deze aanpassing en het ontwerp van het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016' op deze onderdelen *gewijzigd* vast te stellen.

De gewijzigde vaststelling heeft betrekking op het:

1. Centrale gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Woongebied - WG':

- op de verbeelding in het rechter, oostelijk gelegen, bestemmingsvlak 'Woongebied - WG' het getal van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in het linker, westelijk gelegen, bouwvlak van 6 wijzigen in 5 en
- het rechter, oostelijk gelegen, bestemmingsvlak 'Woongebied - WG' aan de zuidzijde naar evenredigheid en naar analogie van het andere bestemmingsvlak verkleinen en hiervoor in de plaats de bestemming 'Groen' opnemen.

2. Westelijke deel van de zone langs de Noordelijke Parallelweg met de bestemming 'Woongebied - WG':

- op de verbeelding het getal van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' van 7 wijzigen in 8.

Deze getallen komen in de plaats van die, welke zijn opgenomen in het schema op blz. 13 van de plandoelichting.

11. Gewijzigde vaststelling

Wij stellen u voor om één onderdeel van één zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan (voor wat betreft dat onderdeel) gewijzigd vast te stellen. Het betreft het verlagen van de hoogte van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' van 12 naar 10 meter. De zienswijzen voor het overige ongegrond verklaren. Een en ander overeenkomstig de door ons college op 1 november 2016 vastgestelde Commentaarnota op de zienswijzen.

Het bestemmingsplan voorts overeenkomstig ons voorstel tot ambtshalve aanpassing gewijzigd vast te stellen.

De Crisis- en herstelwet etc. op uw besluit van toepassing te verklaren.

Communicatie en participatie

Het bestemmingsplan en het vaststellingsbesluit worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Dat geldt ook voor ons besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden voor een aantal woningen in het plangebied (samenloop volgens de Wet geluidhinder).

Voorts moet nadrukkelijk op de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet worden gewezen

De indieners van een zienswijze krijgen een kopie van het raadsbesluit met het -voorstel toegezonden.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Geen, behoudens die welke zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Voor het bestemmingsplan behoeft daarom geen exploitatieplan volgens de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Dat moet expliciet vermeld worden.

De uitvoering

Geschiedt op basis van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Commissieadvies

De commissie Ruimte & Veiligheid agendeert dit voorstel voor de raad van 12 december 2016.


Reactie van het college op het commissieadvies

N.v.t.

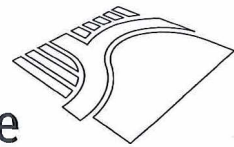
Burgemeester en wethouders van Westervoort,

de secretaris,

de burgemeester,


P. Breukers


A.J. van Hout



RAADSBESLUIT

Nummer : RAAD-160236 / Z-03528

Datum : 12 december 2016

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Beekenoord 2016

Samenvatting

De geldigheidsduur van 10 jaar van het bestemmingsplan Beekenoord (2007) is nagenoeg verstreken. In verband hiermede moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dat wordt gecombineerd met de herprogrammering van enkele plangedeelten. Deze worden voorzien van een iets gewijzigd woningbouwprogramma.

Tegen het ontwerp van het bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Voor wat betreft één onderdeel van één van de zienswijzen bestaat er aanleiding om daaraan deels tegemoet te komen. Dat leidt voor wat betreft dat onderdeel tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan (een aanpassing van de bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk').

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig. Op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren.

Er bestaat aanleiding tot een ambtshalve aanpassing en een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomstig het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.

De raad besluit

De raad

[Klik hier er](#)

a. De zienswijzen genoemd onder 1., 2. en 4. ongegrond te verklaren alsmede

b. De zienswijze genoemd onder 3. gedeeltelijk gegrond te verklaren, in die zin dat de maximale bouwhoogte binnen de bestemming "Maatschappelijk" van 12 meter in 10 meter wordt gewijzigd en de zienswijze voor het overige ongegrond te verklaren,

beide overeenkomstig de beantwoording, zoals die is opgenomen in de bij het raadsvoorstel en bij dit besluit behorende, door het college van burgemeester en wethouders op 1 november 2016 vastgestelde, Commentaarnota op de zienswijzen;

c. Het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016' met het IDN-kenmerk NL.IMRO.0293.BPBEEK2015001-0003 met de bijbehorende reactienota vooroverleg van 21 juni 2016 **gewijzigd** vast te stellen, waarbij de wijzigingen betrekking hebben op:

1. Het verlagen van de maximale bouwhoogte van de bestemming 'Maatschappelijk' van 12 naar 10 meter (artikel 5 van de planregels).

2. Centrale gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Woongebied - WG':

- op de verbeelding in het rechter, oostelijk gelegen, bestemmingsvlak 'Woongebied - WG' het getal van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in het linker, westelijk gelegen, bouwvlak van 6 wijzigen in 5 en
- het rechter, oostelijk gelegen, bestemmingsvlak 'Woongebied - WG' aan de zuidzijde naar evenredigheid en naar analogie van het andere bestemmingsvlak verkleinen en hiervoor in de plaats de bestemming 'Groen' opnemen.

3. Westelijke deel van de zone langs de Noordelijke Parallelweg met de bestemming 'Woongebied - WG':

- op de verbeelding het getal van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' van 7

wijzigen in 8.

d. Geen exploitatieplan op grond van de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016' vast te stellen;

e. De Crisis- en herstelwet en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op zijn besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Beekenoord 2016'. Dit houdt in dat:

- een belanghebbende in het beroepschrift aan moet geven welke beroepsgronden hij/zij aanvoert tegen het vaststellingsbesluit;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard als binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend;
- na afloop van de termijn van zes weken geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd;
- in het beroepschrift vermeld moet worden dat de Crisis en -herstelwet van toepassing is verklaard.

f. De indieners van een zienswijze van zijn besluit in kennis te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad voornoemd d.d. 12 december 2016,

de griffier

i.o. 
mevr. drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter


drs. A.J. van Hout