

Raadsvoorstel

Raadsvergadering

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan
Methusalemlaan 59 en beeldkwaliteitplan

Voorstel nr

Datum
...2012

Portefeuille
R.T. Metz

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijzen die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren zijn gebracht, besluiten om aan een aantal zienswijzen tegemoet te komen en aan een deel van de zienswijzen niet tegemoet te komen, alsmede een aantal zienswijzen buiten beschouwing te verklaren, een en ander zoals in de bijgevoegde zienswijzennota is aangegeven.
2. Het bestemmingsplan Methusalemlaan 59 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1100-vas1, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Het beeldkwaliteitplan Methusalemlaan 59 'De Van Kampen-Locatie' vast te stellen.

Toelichting

1. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Methusalemlaan 59 heeft in de periode 9 juni tot en met 20 juli 2011 ter inzage gelegen. Het is nu zover dat de gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan kan nemen.

Het plan voorziet in grondgebonden woningbouw (31 stuks) op een braakliggende locatie gelegen tussen Methusalemlaan, Markendoel en de Marten Orgeslaan en op de locatie van het garagebedrijf/tankstation van Van Kampen. De ontwikkellocatie is grotendeels in handen van de gemeente die de gronden overdraagt aan ontwikkelaar Kamka Holding B.V. die zelf de Van Kampen-locatie in de ontwikkeling inbrengt.

2. Achtergrond

Met de komst van de woningen wordt tegelijkertijd de grondwatervervuiling en de bodemverontreiniging gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan opgesteld die door de provincie Gelderland is goedgekeurd. Daarnaast stelt de provincie versnellingsgelden beschikbaar om deze vervuilde locatie te kunnen ontwikkelen.

Het woningbouwprogramma bestaat uit middeldure tot dure koop (twee onder één kap en vrijstaand). Dit laatste type woningen wordt ook geschikt gemaakt voor mogelijke ouderenhuisvesting.

De procedure van tervisielegging van het ontwerpbeeldkwaliteitskader heeft geen inspraakreacties opgeleverd

3. (Beleids)Inhoud voorstel

Vanaf 9 juni 2011 heeft ontwerpbestemmingsplan voor een ieder gedurende zes weken terinzage gelegen. In de periode van tervisielegging zijn destijds 6 zienswijzen ingediend. Eén (7de) zienswijze is als aanvulling ver buiten de termijn ingediend en wel op 24 oktober 2011. In de zienswijzennota wordt inhoudelijk op de zienswijzen ingegaan. Het bestemmingsplan ondergaat geen ambtshalve aanpassingen.

De ontwikkellocatie grenst aan achtertuinen van omwonenden. Door de bestemmingsplanprocedure heen loopt een aantal geschillen rond de erfbegrenzing. In niet alle gevallen is even duidelijk waar nu het gemeentelijk dan wel de private eigendommen (achtertuinen) zich bevinden. Ter verificatie is het Kadaster gevraagd een inmeting te verrichten. Een aantal omwonenden is verzocht de grond terug te leveren aan de gemeente, dan wel aan te tonen dat men het eigendom heeft. Deze zaken zijn nog niet afgerond.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staat echter niet onder druk, omdat de 'grensconflicten' toezien op tuin-tuinsituaties. De uitkomst hiervan vormt geen beletsel voor het ruimtelijk plan. Vanuit het projectbelang en de in het vooruitzicht gestelde versnellingsgelden is het zaak het bestemmingsplan vast te stellen en kan de uitkomst rond de eigendomskwesties niet worden afgewacht.

4. Beoogd resultaat

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

5. Financiële paragraaf

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 om 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 anterieure grondexploitatie-overeenkomst/verkoopovereenkomst 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.

6. Betrokkenen/draagvlak

Er zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. In de bijgevoegde zienswijzennota hebben wij deze samengevat en beoordeeld.

Het hiervoor geschetste privaatrechtelijke traject heeft geleid tot hier en daar onvrede in de buurt, daar waar aanvankelijk het stedenbouwkundig plan op een breed draagvlak mocht rekenen.

Vooraf de omstandigheid dat met het plan de bodem- en grondwatervervuiling wordt aangepakt, die op sommige punten ver reikt onder de bestaande woonbebouwing en buurpercelen, kan als maatschappelijke winst worden beschouwd.

7. Gevolgde en nog te volgen procedure

Het ontwerp van bovengenoemd plan is met ingang van 9 juni 2011 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.

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 31 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,

de burgemeester,