

Raadsbesluit

Nr.29-2016

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Deventerstraat 512 en 524, als vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1275-ont1, met ingang van 21 januari 2016 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 21 april 2016, nr. 29-2016;

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. 06-08-2015;


gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Deventerstraat 512 en 524, als vervat in de bestanden met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1275-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 mei 2016

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
12 mei 2016

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Deventerstraat 512
en 524

Voorstel nr
29-2016

Datum
21-04-2016

Portefeuille
N.T. Stukker

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Deventerstraat 512 en 524 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1275-vas1, dat betrekking heeft op de wijziging van de bestemming "Maatschappelijk" in de bestemming "Wonen", langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

De eigenaar van beide panden, de Stichting GGNet, is voornemens om beide panden te verkopen als woning omdat zij zelf geen gebruik meer maken van deze locaties. Beide villa's zijn tot voor kort als "beschermd wonen-woonhuizen" voor oudere patiënten van GGNet in gebruik geweest. Het feitelijke gebruik als woning kan blijven voortduren waarbij het zorgaspect verwijderd wordt. Het wonen hoeft niet meer gerelateerd te zijn aan een vorm van zorg zoals die door GGNet werd aangeboden. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om de bestemming van beide percelen te wijzigen van Maatschappelijk naar Wonen.

Op het perceel is een bijzondere boom aanwezig welke een aparte aanduiding zal krijgen ter bescherming. Het onderhavige verzoek is integraal beoordeeld in de Plangroep Plan Initiatieven (PPI) en daaruit is naar voren gekomen dat de beoogde omzetting van zorgwoningen naar (burger)woningen een kansrijke ontwikkeling is.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Deventerstraat 512 en 524 heeft met ingang van 21 januari 2016 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 ontwerp-bestemmingsplan 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 Deventerstraat 512

en 524 vast kan stellen.

2. Kader

Het onderhavige perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan "Osseveld-Woudhuis" en heeft hierin de bestemming "Maatschappelijk". Het verzoek betreft het netto toevoegen van 2 woningen. Daarmee valt het verzoek onder de notitie 'kleinschalige woningbouwinitiatieven'. Het verzoek voldoet aan de gestelde randvoorwaarden.

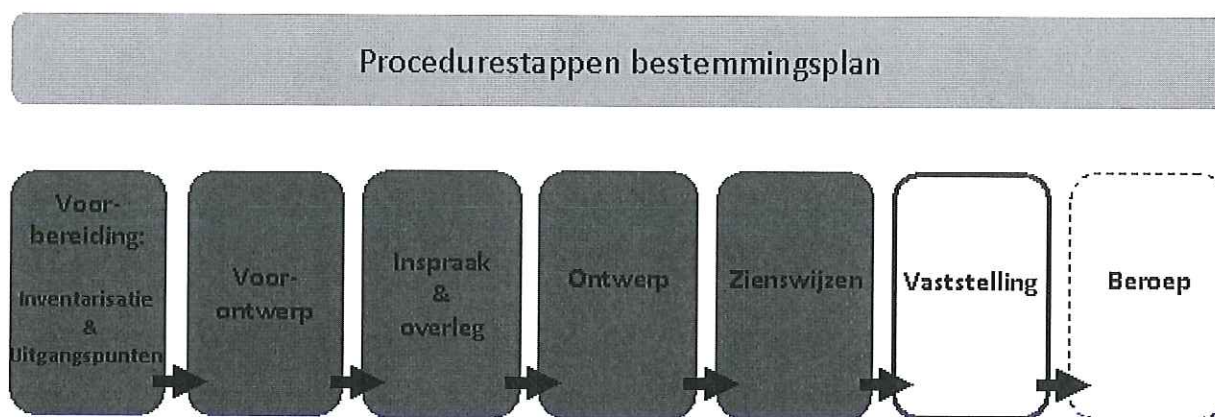
3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van 2 voormalige dokterswoningen (in gebruik geweest als "beschermd wonen-woonhuizen" voor oudere patiënten van GGNet) als burgerwoning mogelijk. De bestemming "Maatschappelijk" wordt gewijzigd in "Wonen". Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

In feite wordt er reeds jaren gewoond in beide panden, waarbij het wonen zorg-gerelateerd is. Nu de maatschappelijke instelling (GGNet) geen activiteiten meer uitvoert en de beide percelen wil verkopen, kan het wonen blijven voortduren maar dan zonder de relatie met de zorg. Gezien de ligging aan de entree van de woonwijk Osseveld zou een woonbestemming passend zijn.

Het planproces ziet er als volgt uit.



- Voorbereiding
In de voorbereidingsfase is een inventarisatie van alle relevante beleidsaspecten en van het plangebied uitgevoerd, waarna de toelichting van het bestemmingsplan is opgesteld.
- Voorontwerp
Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is er geen voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en ter visie gelegd.
- Ontwerp
Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf 21 januari 2016 ter inzage gelegen.
- Zienswijzen
Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- Vaststelling
Vanwege het ontbreken van zienswijzen wordt voorgesteld om het rechtstreeks ter besluitvorming aan de raad aan te bieden zonder behandeling in de PMA. De vaststelling staat gepland in mei 2016.

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. Aangezien tegen dit bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en de wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen van ondergeschikte aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag

7. Financiële paragraaf

Er zijn verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro, er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn en het is niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval, 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 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;

8. Communicatie van het besluit

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

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is de kans erg klein dat er beroep ingesteld wordt. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

Drs. Mr. C.M. Sjerps

de burgemeester,

J.C.G.M. Berends

raad d.d. 12 MEI 2016
voorstel van b. en w. zonder
beraadslaging en zonder hoofdelijke
stemmingen aangenomen