

Raadsbesluit

Nr. 112-2018

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 Loenenseweg 44-44B Beekbergen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bpNL.IMRO.0200.bp1351-ont1, met ingang van 21 juni 2018 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 1 november 2018, nr 112-2018;

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 Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 16 januari 2018;

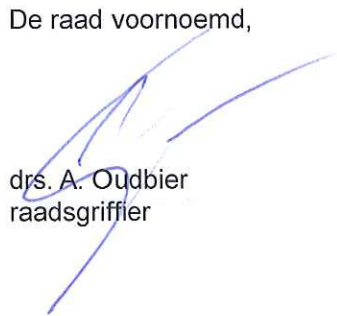
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Loenenseweg 44-44B Beekbergen, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bpNL.IMRO.0200.bp1351-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 8 november 2018

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



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

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
8 november 2018

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Loenenseweg 44-
44B, Beekbergen

Voorstel nr
112-2018

Datum
01-11-2018

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Loenenseweg 44-44B, Beekbergen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1351-vas1, dat betrekking heeft op het wijzigen van de huidige maatschappelijke bestemming van het landgoed Rauwenhul gelegen aan de Loenenseweg 44, 44A en 44B in een woonbestemming, langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer (Van Berlo Ontwikkeling BV) heeft de gemeente verzocht om de huidige maatschappelijke bestemming van het landgoed Rauwenhul aan de Loenenseweg 44 – 44B te Beekbergen te wijzigen in een woonbestemming. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Stuwwalrand Parkzone Zuid' staat de realisatie van een vrijstaande woning ter plaatse van het hoofdgebouw niet toe. Het gehele perceel kent een bestemming "maatschappelijke doeleinden" ten behoeve van het kantoor van de zorginstelling die er tot voor kort was gehuisvest.

Tot 1 juli 2017 was het landhuis (hoofdgebouw) op het landgoed verhuurd aan een landelijk werkende zorginstelling voor mensen met complexe problematiek. Nu deze zorginstelling is vertrokken ziet de eigenaar geen toekomst meer weggelegd voor het landgoed als maatschappelijk vastgoed en heeft daarom een verzoek tot planherziening ingediend voor een reguliere woonbestemming van het landhuis ten behoeve van 1 vrijstaande woning met de mogelijkheid voor een aan huis gebonden bedrijf.

Het verzoek is door de Projectgroep Particuliere Initiatieven (PPI) als kansrijk beoordeeld, mits de ruimtelijke ontwikkeling zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast. De naast het landhuis gesitueerde 2 wooneenheden van de in het verleden gesplitste dienstwoning zullen gezamenlijk 1 nieuwe woonbestemming krijgen. Per saldo vindt dus geen toevoeging van het aantal woningen plaats. Met het voorliggende plan wordt hierin voorzien.

Aangezien in het getekende anterieure contract is vastgelegd dat in het nieuwe bestemmingsplan per saldo geen woningen worden toegevoegd heeft de in het verleden gesplitste dubbele

dienstwoning (44 A en 44B) 1 woonbestemming gekregen. Ten einde de bestaande rechten van de reeds op leeftijd zijnde huurders van 44A en 44B te respecteren is in het plan voor hen een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

De initiatiefnemer heeft in opdracht van de gemeente ten behoeve van het bestemmingsplan voor het landgoed Rauwenhul een cultuurhistorische verkenning en globaal inrichtingsplan laten opstellen op grond van de historische gegevens. Dit rapport en het bijbehorende inrichtingsplan zijn als bijlage bij het plan opgenomen. Het rapport beschrijft hoe het park bij de historische bebouwing tot stand is gekomen, en vervolgens weer is veranderd. Wat de waarde van de huidige situatie is en hoe het park op eenvoudige wijze kan worden hersteld, wordt getoond in een globaal inrichtingsplan. Het gehele landgoed omvatte ooit een groot gebied, dat in verschillende eigendommen uiteen is gevallen. Alleen het bestemmingsplangebied is nader uitgewerkt. Te weten de tuin en een deel van het oorspronkelijke parkbos.

Met dit inrichtingsplan en het daarbij behorende rapport wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de PPI dat de ontwikkeling zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Loenenseweg 44-44B, Beekbergen heeft met ingang van 21 juni 2018 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 beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Loenenseweg 44-44B, Beekbergen vast kan stellen.

2. Kader

Op 22 november 2012 heeft uw raad het Woningbouwprogramma 2010-2029 vastgesteld. Het onderhavige plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Zeker nu er geen woningen worden toegevoegd heeft dit plan geen (netto) effect op de gemeentelijke woningvoorraad. Daarmee voldoet het plan ook op gebied van wonen aan de Omgevingsverordening.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt wijziging van de maatschappelijke bestemming van het landgoed Rauwenhul in een woonbestemming mogelijk, waardoor er ter plaatse van het voormalige landhuis (dienstwoning) een vrijstaande woning planologisch mogelijk wordt gemaakt. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

Het toekennen van een reguliere woonbestemming aan de momenteel leegstaande villa Rauwenhul vergroot de verkoopbaarheid van het pand. Daarmee worden ook de kansen om dit leegstaande gemeentelijke monument weer bewoonbaar te maken en in oude luister te herstellen aanzienlijk vergroot. Ook de in het bestemmingsplan opgenomen cultuurhistorische verkenning met bijbehorend globaal inrichtingsplan voor het landgoed, biedt kansen voor herstel van het bij de villa Rauwenhul behorende landgoed. Zo is in de regels van het plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan het landhuis pas voor wonen mag worden gebruikt wanneer het omringende landgoed is ingericht en in stand wordt gehouden overeenkomstig het als bijlage achter de regels opgenomen inrichtingsplan.

5. Maatschappelijk draagvlak

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Bovendien heeft initiatiefnemer de omwonenden/direct belanghebbenden over zijn plannen geïnformeerd. Ook heeft initiatiefnemer op 6 juni 2018 het bestuur van de Dorpsraad Beekbergen en Lieren geïnformeerd. Het bestuur van de Dorpsraad Beekbergen en Loenen heeft de plannen positief ontvangen. Voorafgaand aan de tervisielegging hebben wij de omwonenden hiervan middels een bewonersbrief in kennis gesteld.

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, 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.

Communicatie van het besluit

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

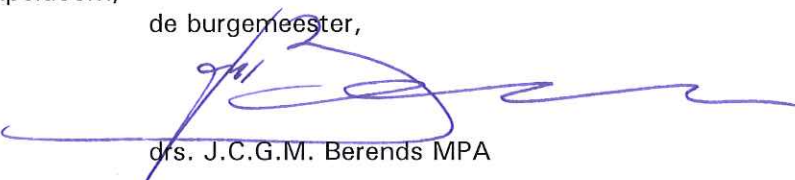
8. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen. 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,


ir. Y.A.M. van der Meulen MPA

de burgemeester,


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

raad d.d.

08 NOV. 2018

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