

Raadsbesluit

Nr. 91-2019

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 Loolaan 49, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1336-vas1, met ingang van 13 december 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;

er geen zienswijzen tegen het ontwerp zijn ingebracht;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 10 oktober 2019, nr. 91-2019 waarin wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;

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 het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn;

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. 01-08-2018:

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Bestemmingsplan Loolaan 49, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1336-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 17 oktober 2019

De raad voornoemd,



drs. A. Oudbier
raadsgriffier



P.M. van Wingerden-Boers
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
17 oktober 2019

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Loolaan 49

Voorstel nr
91-2019

Datum
10-10-2019

Portefeuille
J. Joon

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Besluiten om het bestemmingsplan Loolaan 49 ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Loolaan 49 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1336-vas1, dat betrekking heeft op herzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand' naar 'maximaal aantal woningen 4', langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In het pand Loolaan 49 zijn vier zelfstandige appartementen aanwezig. Het is een vrijstaande villa op een ruim perceel, gelegen voor de openbare basisschool Heuvellaan. In de jaren 50 is splitsing in drie appartementen vergund, de vierde is later ingericht (ten minste 16 jaar aanwezig). De appartementen zijn niet eerder planologisch vastgelegd bij de actualisatie van het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan 'De Parken, Indische Buurt en Beekpark' heeft echter een bouwaanduiding 'vrijstaand', waardoor er planologisch maar één woning is toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan halen we deze aanduiding weg en komt er een bouwaanduiding waarmee het aantal woningen wordt gemaximeerd op vier.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Loolaan 49 heeft met ingang van 13 december 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. Dit is vanwege beperkte capaciteit niet eerder gelukt. Daartoe dient dit voorstel.

2. Centrale vraag

De centrale vraag is of uw raad bestemmingsplan Loolaan 49 kan vaststellen.

Kader

In het huidige bestemmingsplan 'De Parken, Indische Buurt en Beekpark' is op grond van de woonbestemming op het perceel vanwege de bouwaanduiding 'vrijstaand' slechts één woning toegestaan.

Loolaan 49 betreft daarnaast een gemeentelijk monument.

Met dit bestemmingsplan is niet het wijzigen van het monument aan de orde, alleen het juridisch mogelijk maken van de 4 bestaande appartementen binnen de bestaande woonbestemming.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt het realiseren van maximaal 4 woningen in het pand mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de reeds lang bestaande situatie wordt geformaliseerd.

Argumentatie

Loolaan 49 is eigendom van de gemeente Apeldoorn. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is zal verkoop van het pand marktconform plaatsvinden. Het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure kan als een herstelplan worden gezien. Het is geen legalisatie van illegale bewoning, maar een update waarin de reeds bestaande/vergunde situatie in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Dit is een normale gang van zaken, vooruitlopend op verkoop. Het is geen manier om vlak voor de verkoop ruimere planologische mogelijkheden vast te leggen en daarmee de verkoopwaarde te verhogen, maar een maatregel om een pand te verkopen, waarbij de juridische situatie gelijk is aan de bestaande situatie. Het vierde appartement is onderdeel van de ophoging van het woningbouwcontingent in 2018, waardoor alle aanwezige woningen nu een juridische grondslag hebben. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, de haalbaarheid is aangetoond en de uitkomsten zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan 'Loolaan 49'.

4. Maatschappelijk draagvlak

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp worden vastgesteld.

5. Risico's

Het juridische en maatschappelijke risico is laag omdat geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend en kijkend naar de aard en de omvang van de planologische wijziging.

De huidige huurders van het pand zijn gedurende het traject geïnformeerd over de procedure.

6. Financiële paragraaf

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure en de financiële risico's zijn als eigenaar van het pand voor rekening van de gemeente. De risico's op planschade ten gevolge van dit plan zijn nagenoeg nihil.

7. Communicatie van het besluit

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt.

In brief en 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. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp en het vast te stellen bestemmingsplan niet afwijkt van het ontwerp, is alleen beroep mogelijk voor degene die kan aantonen waarom het indienen van zienswijzen in een eerder stadium niet mogelijk was. De kans daartoe is zeer gering. Als geen beroep wordt ingesteld en geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk en kan het pand ter verkoop worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

drs. T.J.H.M. Berben

de burgemeester,



P.M. van Wingerden

raad d.d. 17 OKT. 2019

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