

Raadsbesluit

Nr. 23-2023

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 Het Woldhuis 11 en 13, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1426-ont1, met ingang van 22 december 2022 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 d.d. 8 maart 2023 nummer 23-2023, met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld kennis te nemen van de ingediende zienswijze en tevens enkele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende dat er geen verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn en dat er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro;

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. 19-12-2022:

overwegende voorts dat:

- het bestemmingsplan ambtshalve wordt gewijzigd anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om hiervan kennis te nemen en enkele ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting aan te brengen waarbij de kernkwaliteiten, de ontwikkeldoelen en de versterkingsmaatregelen van de Groene Ontwikkelingszone worden beschreven;

2. Het Bestemmingsplan Het Woldhuis 11 en 13, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1426-vas1, dat betrekking heeft op het landgoed het Woudhuis en de percelen Het Woldhuis 11 en 13, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm ambtshalve gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering d.d. 16 maart 2023

De raad voornoemd,

Digitaal ondertekend door Marit Stam
 op 17-03-2023

S.M. Stam
Waarnemend raadsgriffier

Digitaal ondertekend door ton heerts
 op 17-03-2023

A.J.M. Heerts
voorzitter

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
16 maart 2023

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Het Woldhuis 11 en
13

Voorstel nr
23-2023

Datum
8 maart 2023

Portefeuille
P.C.J. Messerschmidt

Aan de gemeenteraad

Voorstel

1. Met betrekking tot de zienswijze die tegen het ontwerp van dit bestemmingsplan naar voren is gebracht, besluiten om hiervan kennis te nemen en ambtshalve wijzigingen in hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting aan te brengen waarbij de kernkwaliteiten, de ontwikkeldoelen en de versterkingsmaatregelen van de Groene Ontwikkelingszone worden beschreven;
2. Het bestemmingsplan Het Woldhuis 11 en 13 als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1426-vas1, dat betrekking heeft op het landgoed het Woudhuis en de percelen Het Woldhuis 11 en 13, langs elektronische weg en in analoge vorm ambtshalve gewijzigd vaststellen overeenkomstig het bijgevoegde conceptbesluit.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting

1. Inleiding

Aanleiding

In de jaren 60/70 heeft de gemeente Apeldoorn het Landgoed Woudhuis in eigendom verworven. Het landgoed bestaat onder meer uit 109 ha bos- en natuurgrond, 90 ha landbouwgrond en 3 bijbehorende hoeses. Vanaf 1-1-2019 zijn alle bos- en natuurgronden alsmede de hoevepachters en pachtcontracten ondergebracht in een erfpachtovereenkomst met Natuurmonumenten voor de duur van 30 jaar. Het perceel Woldhuis 11 is verhuurd aan IVN en Woldhuis 13 wordt thans gerenoveerd en zal na de restauratie eveneens worden verhuurd. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 22 februari 2022 gelden beschikbaar gesteld. Beide monumenten worden herbestemd en dat is ook de aanleiding dat er thans een nieuw bestemmingsplan voorligt.

Bestuurlijk belang

Het ontwerp-bestemmingsplan Het Woldhuis 11 en 13 heeft met ingang van 22 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze 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 Het Woldhuis 11 en 13 vast kan stellen.

2. Kader

Uw raad heeft in mei 2019 en in januari 2022 de nodige gelden beschikbaar gesteld voor de renovatie van Het Woldhuis 13. Daaraan voorafgaand is uw raad meerdere malen betrokken bij dit dossier:

- Brief aan de Raad, 'Informereren over Landgoed het Woudhuis en de gemeentelijke bosgebieden van de gemeente Apeldoorn, d.d. 25-01-2017;
- Brief aan de Raad, 'Informereren over de stand van zaken Landgoed Het Woudhuis en Apeldoornse bosgebieden, d.d. 21-03-2018;
- Raadsbesluit Ontwikkelstrategie Woldhuis 13 – Landgoed Woudhuis (2019-2021), d.d. 16-05 2019

Duurzaamheid:

Voor de restauratie en herbestemming van het Woldhuis 13 gelden de volgende uitgangspunten:

- Duurzaam restaureren en verbouwen;
- efficiënt gebruik van grondstoffen en hergebruik van bestaande materialen die het milieu niet of zo min mogelijk belasten, met in achtname van cultuurhistorische waarden;
- inrichten met duurzame en natuurlijke materialen zoveel als mogelijk;
- Energiezuinig en waterbesparend;
- duurzame energiebronnen, zoals warmtepomp en laagtemperatuurverwarming, en maatregelen om energie- en watergebruik te minimaliseren;
- terugbrengen van CO₂-uitstoot.

3. Beoogd maatschappelijk resultaat

Het bestemmingsplan maakt de herbestemming van de percelen Het Woldhuis 11 en 13 mogelijk. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd vast te stellen waarbij in hoofdstuk 4.3.2 van de toelichting de kernkwaliteiten, de ontwikkeldoelen en de versterkingsmaatregelen van de Groene Ontwikkelingszone worden beschreven. Resultaat hiervan is een vastgesteld bestemmingsplan waarmee de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

4. Argumentatie

- Het Woldhuis 13 wordt gerenoveerd en herbestemd en de geldende agrarische bestemming in het natuurgebied komt te vervallen;
- Het parkeren op het hart van het landgoed wordt zoveel mogelijk ontmoedigd. Hiervoor worden de parkeerplaatsen verplaatst naar het zuiden van het landgoed, naar een grasstrook tussen de Zutphensestraat en de Woudhuizermark;
- Een tweede maatregel is de aanplant van een bomenrij aan weerszijden van de nieuwe parkeerplaatsen. Daarbij worden soorten gebruikt die bij het landgoed passen. Deze bomen zorgen voor een nieuwe verbinding tussen het bestaande bosgebied ten noordwesten en ten noordoosten van de parkeerplaats. Hierdoor raken de afzonderlijke bosschages beter verbonden. De landgoedbossen behoren tot de kernkwaliteiten, zodat een versterking van deze bossen ook positief uitwerkt op de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN).

- De renovatie van de bebouwing draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het landgoed. De herbestemming van de bebouwing zorgt er daarbij voor dat het beheer van het landgoed ook in de toekomst op een rendabele wijze kan worden uitgevoerd.
- Door toepassing van deze beschreven versterkingsmaatregelen, worden de kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN) versterkt bij uitvoering van het bestemmingsplan

5. Maatschappelijk draagvlak

Er is één zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijze is echter niet gericht tegen de functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Wij en uw raad worden verzocht de belangen van Campus Woudhuis nader te beschouwen en te onderzoeken welke mogelijkheden zij zien of mogelijk kunnen (en willen) maken, om Campus Woudhuis in de toekomst een plek te geven op landgoed Woudhuizen. De Campus wenst deelverhuur tegen een maatschappelijke huurprijs. Het verzoek van Campus Woudhuis om deelverhuur mogelijk te maken tegen een maatschappelijke huurprijs is geen planologisch of ruimtelijk aspect dat relevant is voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De gewenste nadere beschouwing van de belangen van Campus Woudhuis hoeft in dit kader dan ook niet plaats te vinden. Uiteraard zullen wij daarover met Campus Woudhuis in gesprek gaan.

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 ambtshalve wijzigingen die wij u voorstellen bij de vaststelling in het bestemmingsplan aan te brengen van toelichtende aard zijn, achten wij het procesrisico in dit geval laag.

7. Financiële paragraaf

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

8. 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.

9. Realisatie van het besluit

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tijdens deze terinzagelegging kunnen belanghebbenden 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. De gemeente realiseert de renovatie van het Woldhuis 13 en verhuurt deze. De gemeente realiseert eveneens de parkeerplaatsen aan de Zutphensestraat.

Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,
de secretaris,

de burgemeester,

Digitaal ondertekend door T.J.H.M. Berben
op 13-03-2023

T.J.H.M. Berben

Digitaal ondertekend door A.J.M. Heerts
op 13-03-2023

A.J.M. Heerts

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Het Woldhuis 11 en 13

1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is een zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 wordt de zienswijze beoordeeld.
- e. Het plan is ambtshalve gewijzigd. In paragraaf 4 van deze nota worden deze ambtshalve wijzigingen beschreven.

2 Communicatie

Over de nieuwe ontwikkelingen op het Landgoed Woudhuis is een Nieuwsbrief verspreid waarbij ook een kijkmiddag is georganiseerd. Daarna is persoonlijke kennisgeving gedaan van de formele ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ontvangen.

3.1 [...]Apeldoorn

Datum zienswijze

De zienswijze is ingediend op 1 februari 2023.

Inhoud van de zienswijze

- a. De gemeente Apeldoorn en Campus Woudhuis zijn sinds 2019 samen aan het werk om een invulling te geven aan landgoed Woudhuizen. Voor de totstandkoming van de visie en de ontwikkelstrategie van het gebied is Campus Woudhuis een meewerkende, meedenkende en vormgevende factor geweest. Met genoegen is kennisgenomen van de inhoud van dit ontwerpbestemmingsplan. Met dit plan kan het landgoed Woudhuis een levendige toekomst krijgen, waarin sociaal-maatschappelijke initiatieven een plek kunnen vinden indien er ook nog een huurprijs voor de boerderij gevraagd wordt die passend is bij sociaal-maatschappelijke initiatieven. Dit is momenteel helaas niet het geval. Campus Woudhuis is nog steeds op zoek naar een manier om in de monumentale boerderij onderdak te vinden. In dit bestemmingsplan zijn de belangen van de medewerkers, tot blijdschap, juridisch-planologisch geborgd. Er worden hiermee omstandigheden gecreëerd waardoor er een plek mogelijk gemaakt wordt waar kan worden geleerd en gewerkt. En als de gemeente dat wenst, kan er ook voor worden gezorgd dat er koffie en thee wordt geschonken voor fietsers en wandelaars. Vooruitlopend is een Rustpunt geopend.
- b. Voor de Campus is het echter heel onzeker of hun positie op het landgoed kan worden behouden. Waar er begin 2019 nog gesproken werd over een huurprijs van circa €30.000

per jaar, inmiddels wordt er een commerciële huurprijs gevraagd van maar liefst €70.000 per jaar. Een dergelijk huurprijs is niet haalbaar. Zorgen zijn er met de voorgenomen huurprijs, over het waarborgen van de maatschappelijke doelstellingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Dergelijke huurprijzen zijn voor maatschappelijke organisaties zonder winstoogmerk financieel vrijwel onbereikbaar. Voor Campus Woudhuis is het ook maar zeer de vraag of andere maatschappelijke organisaties die soortgelijke doelstellingen nastreven dat wel kunnen.

- c. Een andere privaatrechtelijke belemmering is gelegen in het feit dat de gemeente deelverhuur uitsluit. De coöperatie heeft niet alle ruimten in de boerderij nodig maar wil gedeeltelijk huren. De gemeente eist nu dat we de gehele boerderij wordt gehuurd en dat risico kan niet worden genomen. Daarmee maakt het dat de gedachte van sociaal-maatschappelijke doelstellingen in het hart van landgoed Woudhuis eigenlijk niet realistisch zijn. Hiermee worden in feite de maatschappelijke doelstellingen, in voorliggend ontwerpbestemmingsplan, bij voorbaat gediskwalificeerd.
Wat vinden we met elkaar echt belangrijk, en wat hebben we ervoor over om dat te realiseren?
- d. Campus Woudhuis vraagt het college en de gemeenteraad, bij de besluitvorming van dit bestemmingsplan de belangen van Campus Woudhuis nader te beschouwen en te onderzoeken welke mogelijkheden zij zien of mogelijk kunnen (en willen) maken, om Campus Woudhuis ook in de toekomst een plek te geven op landgoed Woudhuizen. Gevraagd wordt om deelverhuur mogelijk te maken tegen een maatschappelijke huurprijs.

Beoordeling

- a. Wij stellen vast dat reclamant met genoegen instemt met de doelstellingen en de gemengde functies die het bestemmingsplan toestaat. Het gaat dan onder meer om de volgende functies: onderwijs, opvoeding, maatschappelijke dienstverlening, cultuur en recreatie; kantoren en/of zakelijke dienstverlening; detailhandel ten behoeve van de bestemming; kleinschalige ondergeschikte horeca (geen discotheek, muziekcafé); zorgboerderij. Met deze planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de eerdere visievorming voor het landgoed.
Tevens concluderen wij dat reclamant geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen het bestemmingsplan.
Voor de financiële kaders is van belang dat de gemeenteraad op 24 februari 2022 heeft besloten de benodigde kredieten beschikbaar te stellen voor de realisering van het bestemmingsplan. Gelet op dit raadskrediet voldoet het bestemmingsplan aan de wettelijke eis van financiële uitvoerbaarheid.
- b. De bezwaren van reclamant zijn gericht tegen het toekomstig gebruik van de boerderij en de onzekerheid of Campus Woudhuis de opstallen kan huren.
Hoewel deze bezwaren niet planologisch of ruimtelijk van aard zijn en derhalve in dit kader geen bespreking behoeven, achten wij het van belang om het volgende toe te lichten. Reclamant bleek na een lang traject in financieel opzicht geen zekerheid te kunnen bieden over de huurverplichtingen. Mede daarom heeft de gemeenteraad bij het eerder aangehaalde besluit van 18 februari 2022 ingestemd om op zoek te gaan naar een commerciële huurder die past bij de gewenste invulling op het landgoed.
- c. Het verzoek van reclamant om deelverhuur mogelijk te maken tegen een maatschappelijke huurprijs is geen planologisch of ruimtelijk aspect dat relevant is voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De gewenste nadere beschouwing van de belangen van Campus Woudhuis hoeft in dit kader dan ook niet plaats te vinden.

Conclusie

Kennis wordt genomen van de zienswijze waarbij toegelicht wordt dat er geen ruimtelijke en planologische bezwaren bestaan tegen het bestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het plan aangebracht:

Naar aanleiding van het gevoerde overleg met de provincie Gelderland zijn de kernkwaliteiten, de ontwikkeldoelen en de versterkingsmaatregelen van de Groene Ontwikkelingszone in Hoofdstuk 4.3.2 (Natuurwaarden) beschreven.