

Begeleidingsformulier raadsvoorstel

Rijswijk



Forum Stad
Datum (datum)
Agendapunt
Coursnummer 16.028835
Collegebesluit d.d. 05 april 2016
Portefeuillehouder(s) R.A.J. van der Meij – Stadsontwikkeling,
Stadsbeheer en Grondzaken
M. Borsboom - Jeugd en Participatie, Duurzaamheid
en Cultuur
Redacteur M.C. de Hoog
Doorkiesnummer (070) 326 11 21
Afdeling Afdeling Stad en Samenleving Sectie Ruimtelijke en
Economische Ontwikkeling

ONDERWERP	Raadsvoorstel voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen voor de herontwikkeling van landgoed De Voorde
------------------	---

AGENDERING	Voorstel aan de Raad
-------------------	----------------------

SAMENVATTING	Op 12 januari 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van landgoed De Voorde. Aangezien de uitbreiding van het landhuis, het aanleggen van de parkeerplaatsen en het terras niet zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan "Landgoederenzone" is een uitgebreide Wabo-procedure van toepassing op de aanvraag. Onderdeel daarvan is een door de raad af te geven (ontwerp-)Verklaring van Geen Bedenkingen (ontwerp-VVGB). Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
---------------------	--

AANLEIDING	De ingediende aanvraag omgevingsvergunning
-------------------	--

FINANCIËLE CONSEQUENTIES	Financiële consequenties?	Nee.
	Boekingsnummer	
	Conform programmabegroting?	Ja
	Begrotingswijziging	Nee



COMMUNICATIE	Op 5 maart 2016 is een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden en andere geïnteresseerden in het landhuis zelf. Tijdens deze bijeenkomst werd het plan overwegend positief ontvangen door omwonenden. In de uitgebreide Wabo-procedure zijn daarnaast nog diverse officiële momenten voor communicatie. De ontwerpomgevingsvergunning wordt samen met de ontwerp-VVGB gedurende zes weken ter inzage gelegd bij de balie Publieksvoorlichting, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit gebeurt na de afgifte van de ontwerp-VVGB, een getekende koopovereenkomst en een positieve uitkomst van de toetsing van de overige onderdelen van de vergunningaanvraag (Bouw en Monumenten). Door middel van een publicatie in de Staatscourant en RijswijkRegelrecht wordt dit vooraf bekend gemaakt. Een ieder is dan in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.
BIJLAGE(N)	Ruimtelijke onderbouwning (inclusief de visie als bijlage) d.d. 18 maart 2016 Bouwtekeningen
TER INZAGE	Zie onder 'communicatie'
VERVOLGACTIES / TRAJECT	Wanneer er tijdens de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend die leiden tot aanpassing van het plan, dan wordt dat aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming over een definitieve VVGB aan uw raad voorgelegd. Als er geen zienswijzen worden ingediend, of er worden zienswijzen ingediend die geen aanleiding geven om het plan aan te passen, dan wordt het plan niet aangepast en wordt de ontwerp-VVGB geacht definitief te zijn. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de uiteindelijke omgevingsvergunning te verlenen. Na het verlenen van omgevingsvergunning is er nog de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State in te stellen.
TOELICHTING	Er is besloten landhuis De Voorde in de Landgoederenzone te verkopen. De kandidaat koper wil De Voorde als een hotel in het hoger segment gaan exploiteren. Binnen het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om het landhuis met 50 m2 uit te breiden. Dit is niet toereikend is om het hotel te kunnen exploiteren. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie zijn meegenomen in het ontwerpproces en hebben op hoofdlijnen reeds ingestemd met het plan.
AFHANDELING	



Datum besluit B&W 05 april 2016

Raadsverg. d.d. (datum)

Agendapunt nr.

Onderwerp Raadsvoorstel voornemen om een
omgevingsvergunning te verlenen voor de
herontwikkeling van landgoed De Voorde

Programma

Aan de Raad,

1. Voorstel

1. een 'ontwerp-Verklaring Van Geen Bedenkingen' (ontwerp-VVGB) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de herontwikkeling van landgoed De Voorde;
2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-VVGB daarna geacht wordt definitief te zijn;
3. dat, in het geval er zienswijzen worden ingediend die geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp-VVGB daarna geacht wordt definitief te zijn.

2. Probleemstelling en samenvatting voorstel

In kader van gemeentelijke bezuinigingstaakstelling is besloten landhuis De Voorde in de Landgoederenzone – eigendom van de gemeente - af te stoten en in een openbare verkoop te brengen. De openbare inschrijvingsprocedure die eind 2012 gehouden is, heeft niet tot succes geleid. Er is geen geldige inschrijving c.q. bieding binnengekomen bij de gemeente.

Daarom is in 2013 besloten tot een onderhandse verkoop ten behoeve van een horecabestemming Uiteindelijk is gekozen voor de kandidaat Hotel De Voorde B.V. die De Voorde als een hotel in het hoger segment wil gaan exploiteren.

Op 12 januari 2016 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor onderstaande planonderdelen:

- Restauratie van het landhuis;
- Losstaande uitbreiding aan het landhuis;
- Uitbreiden vleugels landhuis;
- Herbouw van het koetshuis;
- Renovatie tuinmanswoning;
- Aanleg parkeergelegenheid;
- Aanleg terras.

Aangezien de uitbreiding van het landhuis, het aanleggen van de parkeerplaatsen en het terras niet zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan "Landgoederenzone" is een uitgebreide Wabo-procedure van toepassing op de aanvraag. Onderdeel daarvan is een door de raad af te geven (ontwerp-)verklaring van geen bedenkingen.

In het bestemmingsplan "Landgoederenzone" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding van 50 m². Er is gebleken dat een uitbreiding van 50 m² niet toereikend is om het hotel te kunnen exploiteren. Om die reden zijn er vanuit de gemeente stedenbouwkundige uitgangspunten voor uitbreiding geformuleerd. De gemeente heeft de ambitie om de cultuurhistorische waarde van buitenplaats De Voorde te behouden en waar mogelijk te versterken. De buitenplaats is door de provincie gewaardeerd als Landgoedbuitoep. De waarde en functie van het landgoed kan versterkt worden als een horecafunctie toegevoegd wordt, maar het is de vraag hoeveel het rijksmonument en het landgoed fysiek aan kunnen, zonder de cultuurhistorische waarden te verliezen. Een toevoeging van een uitbreiding van meer dan 50 m² aan het landhuis moet daarom



volgen uit een uitgebreide cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke analyse en een gedegen visie op de buitenplaats. Daarom heeft Hotel De Voorde B.V. een visie op laten stellen.

Er zijn diverse oplossingen bekeken en op grond van de landschappelijke analyse is gekozen om de uitbreiding in de zijlijn aan de achterzijde van het landhuis te plaatsen. Hierdoor blijft de open kwaliteit van de achtertuin behouden en is het zicht op de achtergevel van het landhuis gewaarborgd. Tevens vormt hierdoor het landhuis samen met de uitbreiding een meer omsloten buitenruimte.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Monumentencommissie zijn meegenomen in het ontwerpproces en hebben op hoofdlijnen (functie, locatie en hoofdvorm) reeds ingestemd met het plan.

Op 5 maart 2016 is een inloopbijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst werd het plan overwegend positief ontvangen door omwonenden.

Op 29 maart 2016 hebben burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Een van de vervolgstappen in de procedure is dat uw raad nu gevraagd wordt een ontwerp-VVGB af te geven en daarmee in te stemmen met de beoogde ontwikkeling. Direct na het collegebesluit is het plan, in het kader van het wettelijk vooroverleg, toegezonden aan diverse overlegpartners, zoals artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorschrijft.

3. Wettelijk kader

Het wettelijk kader op grond waarvan de VVGB wordt aangevraagd, is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wet kent procedures die afwijken van het bestemmingsplan mogelijk maken.

4. Doelstelling SMART geformuleerd

De doelstelling van het voorgestelde besluit is gericht op het verkrijgen van een ontwerp-VVGB en, als er geen zienswijzen worden ingediend die leiden tot planaanpassingen, ook van een definitieve VVGB om daarmee te komen tot verlening van een omgevingsvergunning op een later moment. Het afgeven van de omgevingsvergunning is een collegebevoegdheid.

5. Eerdere besluitvorming

Geen

6. Argumenten en alternatieven

Het landhuis is momenteel bouwkundig in een slechte staat. Om het landhuis weer in de oude glorie hersteld te krijgen, wil de gemeente het landhuis verkopen. Het landhuis heeft reeds de horecabestemming, maar Hotel De Voorde B.V. kan zonder een uitbreiding van het landhuis het hotel niet exploiteren. Dit plan heeft een toegevoegde waarde voor Landgoederenzone, omdat het Rijksmonument wordt gerestaureerd, een horeca- en publieksfunctie wordt toegevoegd en de inrichting van het park wordt verbeterd. Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

7. Uitvoering en planning

Hotel De Voorde B.V. wil na afgifte van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk aanvangen met de bouw. De daadwerkelijke start is dus afhankelijk van hoe de vergunningprocedure verloopt. Bij een voorspoedige procedure kan de bouw in het 4^e kwartaal van 2016 starten.



8. Communicatie / Inspraak

Na afgifte van de ontwerp-VVGB, een getekende koopovereenkomst en een positieve uitkomst van de toetsing van de overige onderdelen van de vergunningaanvraag (Bouw en Monumenten) worden de ontwerp-VVGB samen met de ontwerpomgevingsvergunning en de Ruimtelijke onderbouwing (en alle bijbehorende onderzoeken) voor een periode van zes weken ter inzage gelegd bij de balie Publieksvoorlichting, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Vooraf wordt dit bekend gemaakt door middel van een publicatie in Rijswijk RegelRecht en in de Staatscourant. Een ieder is dan in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

9. Kosten, baten en dekking

- X Conform programmabegroting
- Conform bijgaande begrotingswijziging
- Verwerkt in verzamelbegrotingswijziging d.d.

Er ligt nu een concept koopovereenkomst waaruit blijkt dat bij het verkrijgen van de vergunningen en financiering het pand en omliggende gronden in eigendom komen van de aanvrager. Het streven is uw raad voor de raadsvergadering van 24 mei 2016 te informeren over de definitieve koopovereenkomst via een raadsinformatiebrief.

10. Vervolgtraject en evaluatie

Wanneer er tijdens de terinzagelegging zienswijzen worden ingediend die leiden tot aanpassing van het plan, dan wordt dat aangepaste plan opnieuw ter besluitvorming over een definitieve VVGB aan uw raad voorgelegd. Na het verlenen van de omgevingsvergunning is er nog de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State in te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. A. de Baat

drs. M.J. Bezuijen

Bijlage(n) en/of stukken ter inzage:
Ruimtelijke onderbouwing (inclusief de visie als bijlage) d.d. 18 maart 2016
Bouwtekeningen



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op
Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 05 april 2016 nr.

BESLUIT:

1. een 'ontwerp-Verklaring Van Geen Bedenkingen' (ontwerp-VVGB) af te geven inzake de door burgemeester en wethouders voorgenomen afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de herontwikkeling van landgoed De Voorde;
2. dat, in het geval er geen zienswijzen worden ingediend, de ontwerp-VVGB daarna geacht wordt definitief te zijn;
3. dat, in het geval er zienswijzen worden ingediend die geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan, de ontwerp-VVGB daarna geacht wordt definitief te zijn.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 2016.

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

drs. M.J. Bezuijen