

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

bestemmingsplan Twelloseweg 4-5

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002215	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	10-12-2019
Datum	22-11-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	10-12-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamager RO	02-12-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder RO	02-12-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-12-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-12-11

Bijlagen

- 1 - link digitaal ontwerp bestemmingsplan Twelloseweg 4-5
- 2 - ontwerp raadsbesluit vaststelling 'Twelloseweg 4-5'

B & W d.d.: 10-12-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5';
- 2 in te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5';
- 3 in te stemmen met het afzien van een ontwerp exploitatieplan;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op het perceel aan de Twelloseweg 4 in de wijk De Hoven in Deventer stond een voormalig kerkgebouw dat recent is gesloopt. Een klein deel van het perceel is betrokken bij het naastgelegen perceel aan de Twelloseweg 5. Hier zijn op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning een carport en vijfervaviljoen aangelegd. De rest van het perceel is momenteel onbebouwd en hier zijn 2 vrijstaande woningen met garage gepland. De woningen zijn georiënteerd op de Twelloseweg, waarbij de rooilijnen verschillen, wat aansluit bij het bestaande beeld aan de Twelloseweg.

Het oostelijke deel van het perceel heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn woningen en bijbehorende tuinen niet toegestaan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van een grotere tuin bij de woning aan de Twelloseweg 5 en twee vrijstaande woningen op het perceel aan de Twelloseweg 4 in Deventer.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P387-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Hoven 2010' voor het oostelijke deel (de woning met huisnummer 4) bestemd als 'Wonen' en voor het westelijke deel (het perceel van de voormalige kerk met huisnummer 5) als 'Maatschappelijk'. Binnen de maatschappelijke bestemming is de realisatie van twee vrijstaande woningen niet toegestaan. Een deel van het perceel met de maatschappelijke bestemming wordt betrokken bij de woning op huisnummer 4. Om hier bijgebouwen bij de bestaande woning mogelijk te maken, is ook het perceel met huisnummer 4 opgenomen in het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5' maakt de bouw van twee vrijstaande woningen en bijgebouwen bij deze en naastgelegen woning mogelijk.

Besluitpunt 3: af te zien van een ontwerp exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

Extern draagvlak (partners)

De wet (artikel 3.1.1.2 Bro) biedt de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is

vereist. Van deze wettelijke mogelijkheid heeft de provincie Overijssel gebruik gemaakt door vaststelling van een lijst waarop ruimtelijke plannen zijn aangegeven waarvoor het verplichte vooroverleg achterwege kan blijven. Deze lijst wordt 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' genoemd. Op basis hiervan geldt voor woningbouwplannen met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en groen, geen vooroverlegverplichting. Er hoeft daarom geen vooroverleg plaats te vinden met de provincie. Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken.

Het ontwerp plan wordt nog ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt omtrent het verhaal van kosten en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

Aanpak/uitvoering

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na instemming door uw college gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Na afloop van de zienswijzentermijn neemt de raad een besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan.

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5'

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P387-OW01>

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Twelloseweg 4-5
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

1	het bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5' vast te stellen;
2	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
3	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5';
4	Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5'

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1	het bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5' vast te stellen;
2	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
3	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5';
4	Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Kern van het raadsvoorstel

Op het perceel aan de Twelloseweg 4 in de wijk De Hoven in Deventer stond een voormalig kerkgebouw dat recent is gesloopt. Een klein deel van het perceel is betrokken bij het naastgelegen perceel aan de Twelloseweg 5. Hier zijn op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning een carport en vijfervaviljoen aangelegd. De rest van het perceel is momenteel onbebouwd en hier zijn 2 vrijstaande woningen met garage gepland. De woningen zijn georiënteerd op de Twelloseweg, waarbij de rooilijnen verschillen, wat aansluit bij het bestaande beeld aan de Twelloseweg.

Het oostelijke deel van het perceel heeft momenteel de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn woningen en bijbehorende tuinen niet toegestaan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van een grotere tuin bij de woning aan de Twelloseweg 5 en twee vrijstaande woningen op het perceel aan de Twelloseweg 4 in Deventer.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P387-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'De Hoven 2010' voor het oostelijke deel (de woning met huisnummer 4) bestemd als 'Wonen' en voor het westelijke deel (het perceel van de voormalige kerk met huisnummer 5) als 'Maatschappelijk'. Binnen de maatschappelijke bestemming is de realisatie van twee vrijstaande woningen niet toegestaan. Een deel van het perceel met de maatschappelijke bestemming wordt betrokken bij de woning op

ONTWERP RAADSVOORSTEL

huisnummer 4. Om hier bijgebouwen bij de bestaande woning mogelijk te maken, is ook het perceel met huisnummer 4 opgenomen in het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5' maakt de bouw van twee vrijstaande woningen en bijgebouwen bij deze en naastgelegen woning mogelijk.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de ontwikkelaar neergelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Ketenpartners/ participatie

De wet (artikel 3.1.1.2 Bro) biedt de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Van deze wettelijke mogelijkheid heeft de provincie Overijssel gebruik gemaakt door vaststelling van een lijst waarop ruimtelijke plannen zijn aangegeven waarvoor het verplichte vooroverleg achterwege kan blijven. Deze lijst wordt 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' genoemd. Op basis hiervan geldt voor woningbouwplannen met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en groen, geen vooroverlegverplichting. Er hoeft daarom geen vooroverleg plaats te vinden met de provincie. Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -.

Financiële consequenties

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Twelloseweg 4-5'