

RAADSVOORSTEL

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Schapenzandweg 13

Agendapunt

Portef.houder

Weth. Grijsen

Voorstelnummer

2015-000669

BenW-besluit d.d.:

7 april 2015

Team

ROB

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Schapenzandweg 13' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.0150.P305-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie augustus 2014;
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening 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 het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Herinrichting Churchillplein'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
4. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.

Kern van het raadsvoorstel

Met de heer en mevrouw Peters is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van het perceel Schapenzandweg 13 te Diepenveen in het kader van de Rood voor Rood regeling. Op 25 april 2014 is daartoe een zogenaamde Rood voor Rood overeenkomst gesloten. Om de afspraken van de rood voor rood overeenkomst concreet te kunnen maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de ruimtelijke afspraken uit de rood voor rood overeenkomst vertaald. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de gehele rood voor rood overeenkomst gerealiseerd worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 5 februari tot en met 18 maart 2015. Er zijn geen zienswijzen tegen dit plan ingediend.

Beoogd resultaat

Afbraak en asbestsanering van 2505 m2 aan landschap ontsierende bebouwing; Aanleg twee nieuwe bouwkavels met woningen en bijgebouwen; Behoud van waardevolle informele overgang van erf naar landschap. Het erf is te grootschalig voor het landschap. In de nieuwe situatie krijgt het geheel een kleinschaliger uiterlijk; Splitsing van oud- en nieuwbouw, waardoor twee clusters ontstaan. Door beplanting toe te voegen maar de bebouwing niet geheel in te pakken in een singel ontstaat een rafelige rand. Dit versterkt het kleinschalige karakter van het landschap.

Kader

- Ontwikkelingskader 'wonen en werken in het buitengebied Deventer', vastgesteld op 8 maart 2006;
- evaluatie ontwikkelingskader, vastgesteld op 25 maart 2009;
- overeenkomst Rood voor Rood Schapenzandweg 13, getekend d.d. 25-04-2014.

Argumenten ten behoeve van de raad

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1. Het digitale bestemmingsplan Schapenzandweg 13 gewijzigd vast te stellen

Met het bestemmingsplan 'Schapenzandweg 13' wordt het mogelijk om uitvoering te geven aan de rood voor rood overeenkomst die gesloten is met de initiatiefnemers. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de sloop van ruim 2.500 m² landschap ontsierende bebouwing. Hiervoor krijgen de initiatiefnemers het recht om twee nieuwe woningbouwkavels te realiseren. Daarnaast worden de huidige twee (bedrijfs)woningen omgezet naar burgerwoningen. Het totale plan wordt landschappelijk ingepast. In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Gewijzigde vaststelling

De aanvrager wil op zijn erf een schuur realiseren, waarvoor het bestemmingsplan mogelijkheden biedt. Echter blijkt voor aanvrager de maximale goothoogte van 3m niet toereikend, voor het gewenste gebruik. Er zijn geen bezwaren om deze maximale goothoogte te verhogen naar 4m, zolang de goothoogte van 4 m zich bevindt aan de zijde van het hoofdgebouw. Vanaf het landelijk gebied blijft dezelfde maximale goothoogte van 3 m toegestaan. Het aangezicht van het erf verandert hierdoor niet.

2. Geen exploitatieplan vaststellen

Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Deventer. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit betekent dat er geen verplichting is voor het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan.

3. Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele 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.

4. Vervroegd publiceren

Door de eerder genoemde wijzigingen in het bestemmingsplan, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid gesteld worden om de wijzigingen te beoordelen. In de meeste gevallen volgt een reactie van Gedeputeerden Staten op een gewijzigd bestemmingsplan eerder dan 6 weken. Dit betekent dat eerder overgegaan kan worden tot publicatie.

Ketenpartners/ participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

Voor de ambtelijke kosten van de bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is ook het planschaderisico neergelegd bij de initiatiefnemer. Op deze manier zijn de ambtelijke kosten gedekt.

Betrokkenheid van de raad

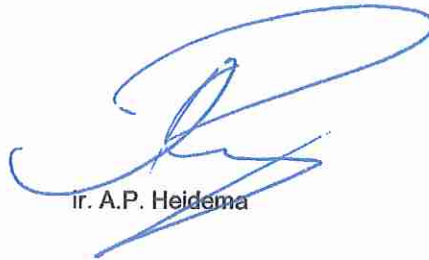
De gemeenteraad heeft het ontwikkelingskader 'wonen en werken in het buitengebied Deventer' in 2006 vastgesteld en dit in 2009 geëvalueerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Schapenzandweg 13
Voorstelnummer 2015-669
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 22 april 2015

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2015, nummer 2015-669.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Schapenzandweg 13' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.0150.P305-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie augustus 2014;
- 2 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening 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 het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Herinrichting Churchillplein'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 4 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 april 2015

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema