

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Duikerstraat 15 eo		
Agendapunt	2015-001865	Portef.houder	Weth. Grijsen
Voorstelnummer		BenW-besluit d.d.:	29 september 2015
Team	ROB		

Voorstel

- 1 Het bestemmingsplan Duikerstraat 15 e.o. vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P306.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart 1 december 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 Duikerstraat 15 e.o.. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Kern van het raadsvoorstel

Er is een aanvraag herziening bestemmingsplan binnengekomen voor het perceel Duikerstraat 15 in Deventer. Het verzoek is naar aanleiding van een grondruil en betreft het omzetten van gronden met een groenbestemming in een woonbestemming en gronden met een woonbestemming in een groenbestemming. Door een wijziging in situering van de woning op de kavel is de tuin van de woning deels binnen de bestemming 'Groen' van het geldende bestemmingsplan "Vijfhoek" komen te liggen. Het gebruik van deze gronden als tuin is daardoor planologisch niet mogelijk. Om dit gebruik wel mogelijk te maken is voorliggende partiële herziening opgesteld.

Bij het maken van de verbeelding voor de woning Duikerstraat 15 bleek dat het bestemmingsvlak 'Wonen' niet exacte was gelegen op de gronden die als woonkavels zijn verkocht. Om de verbeelding in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie wordt in deze partiële herziening het bestemmingsvlak 'Wonen' voor de woningen Duikerstraat 1 t/m 15 daarom ten opzichte van het bestemmingsplan 'Vijfhoek' 3 meter in zuidwestelijke richting verplaatst, zodat de ligging overeenkomt met de ligging van de woonkavels, zoals in eigendom bij de bewoners van de betreffende woningen.

Eveneens bleek de Duikerstraat gedeeltelijk niet binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te liggen maar binnen de bestemming 'Groen'. Om ook hier de juridisch planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse is er voor gekozen ook dit in voorliggende partiële herziening te repareren.

Beoogd resultaat

Het creëren van de juridisch planologische ruimte om het gebruik van de gronden die als gevolg van een grondruil tot de woning Duikerstraat 15 zijn gaan behoren ook daadwerkelijk ten behoeve van de woonbestemming te kunnen gebruiken.

En daarnaast het in overeenstemming brengen van de verbeelding van het bestemmingsplan met de werkelijke situatie ter plaatse van de woningen Duikerstraat 1 t/m 15.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Bestemmingsplan Vijfhoek

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De woningen Duikerstraat 7 t/m 15 zijn inmiddels vergund, gebouwd en bewoond. Bij de realisatie van de woning Duikerstraat 15 is een ander woningtype gerealiseerd dan in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was opgenomen. Door deze aanpassing is de woonkavel anders vormgegeven en om die reden heeft er een grondruil met de gemeente plaatsgevonden. Een stukje openbaar groen is toegevoegd aan de woonkavel en een stukje van de oorspronkelijk woonkavel, zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan, is toegevoegd aan het openbaar groengebied. Deze grondruil heeft inmiddels al plaatsgevonden en is notarieel inmiddels ook vastgelegd. Aangezien bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Vijfhoek' is uitgegaan van het oorspronkelijk stedenbouwkundige plan komt het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van de woning Duikerstraat 15 niet overeen met de gronden, zoals in eigendom bij de bewoners van de woning Duikerstraat 15. Het gevolg hiervan is dat zij een gedeelte van hun tuin en oprit op grond van het geldende bestemmingsplan niet als zodanig in gebruik mogen hebben. Om dit juridisch planologisch wel mogelijk te maken is deze partiële herziening opgesteld. Deze aanpassing van het bestemmingsplan heeft geen nadelige ruimtelijke gevolgen voor de direct omgeving en aangrenzende percelen worden ook niet onevenredig belemmerd in hun gebruik. Door de kavelgrens parallel te leggen aan het naastgelegen pad wordt de aansluiting tussen openbaar gebied en privé gronden logischer vorm gegeven en worden de mogelijkheden voor beheer en onderhoud van de openbare ruimte ter plaatse verbeterd.

Naast deze juridisch planologische reparatie zijn nog twee aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Vijfhoek' in deze partiële herziening meegenomen:

- het totale bestemmingsvlak 'Wonen' voor de woningen Duikerstraat 1 t/m 15 is 3 m. in zuidwestelijke richting verplaatst, en;
- de grens tussen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer- Verblijfsgebied' is verlegd.

Beide aanpassingen betreffen minimale technische aanpassingen zonder ruimtelijke gevolgen met als doel de verbeelding (het juridisch planologisch kader) in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie ter plaatse. Bij het tekenen van de verbeelding voor het perceel Duikerstraat 15 bleek namelijk dat het bestemmingsvlak 'Wonen' niet exacte was gelegen op de verkochte woonkavels, waardoor een deel van de gronden behorende bij de woningen in de bestemming 'Groen' zijn gelegen en een gedeelte van het openbaar gebied in de bestemming 'Wonen'. Tevens bleek dat de Duikerstraat niet geheel was gelegen binnen de verkeersbestemming. Het aanpassen van de begrenzing van deze bestemmingen heeft geen nadelige ruimtelijke gevolgen, omdat het de mogelijkheden ter plaatse niet vergroot of verruimd, maar slechts in overeenstemming brengt met de feitelijke situatie ter plaatse.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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

ordering, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet verplicht is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de legesverordening. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie 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.

Ketenpartners/ participatie

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

De provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland hebben beide, als reactie op de kennisgeving, aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de aanvraag voor wijziging van de bestemming groen naar wonen worden verhaald op basis van de legesverordening.

Betrokkenheid van de raad

Het is op grond van afdeling 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad een bestemmingsplan vast te stellen.

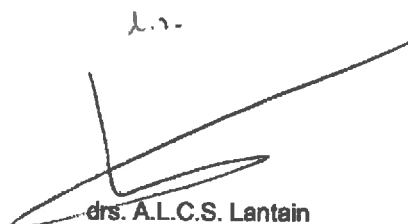
Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

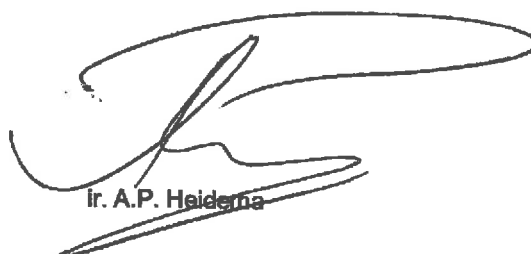
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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,


drs. A.L.C.S. Lantain


Ir. A.P. Heidema

RAADSBSLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Duikerstraat 15 e.o.
Voorstelnummer 2015-1865
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 14 oktober 2015

De raad van de gemeente Deventer,

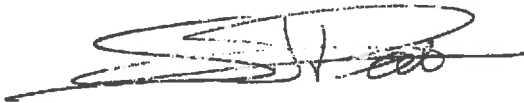
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 september 2015, nummer 2015-1865;

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan Duikerstraat 15 e.o. vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P306.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 1 december 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 Duikerstraat 15 e.o.. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

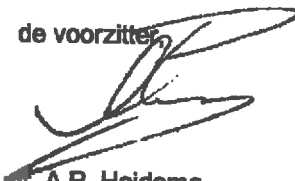
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14 oktober 2015

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



H. A.P. Heidema

