

## RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp</b>	: Bestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning".		
<b>Raadsvergadering</b>	: 12 december 2012	<b>Politieke markt d.d.:</b>	21 november 2012
<b>Agendapunt</b>	: 9	<b>Portef.houder</b>	: wethouder Swart
<b>Voorstelnummer</b>	: 743705	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	30 oktober 2012
<b>Eenheid</b>	: Ruimte en Samenleving		

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-steginksweg, rood voor rood woning" gewijzigd vast te stellen en de zienswijze nota vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P274-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie januari 2012;
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;

### Inleiding

Bij de gemeente Deventer is op 16 februari 2009 een aanvraag herziening bestemmingsplan binnengekomen voor de oprichting van een woning en bijgebouw op het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie K, nummer 241. Op deze locatie wordt in het kader van de rood voor rood regeling ( als gevolg van de sloop van meer dan 850 m2 bedrijfsgebouwen aan de Hoogsteeg 2) een compensatiekavel gerealiseerd. Op 7 juli 2010 heeft u het bestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg" vastgesteld.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingediend door de bewoners van de Veldkampsteeg 16b.

Op woensdag 26 oktober 2011 heeft de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd op basis van volgende gronden:

*"In hetgeen [appellant] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het plan is vastgesteld in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2009 en in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet niet berust op een deugdelijke motivering."*

Om uitvoering te kunnen geven aan het rood-voor-rood contract dat de gemeente met betrokkenen heeft gesloten, en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, is besloten de procedure voor het perceel opnieuw te doen, en hiermee rekening te houden met de kritiek van de Raad van state.

Op 10 juli 2012 het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning" door ons college vastgesteld.

Het bestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning" is grondig aan de Omgevingsverordening 2009 getoetst. Op 26 juli 2012 heeft de provincie aangegeven dat het plan voor hen geen reden biedt om GS te adviseren een zienswijze in te dienen.

Ook is er een update van de natuurtoets uitgevoerd.

Daarnaast is het bestemmingsplan "Hoogsteeg 2" , waar de vrijkomende agrarische bebouwing is gesloopt ten behoeve van de bouw van de compensatiekavel op het perceel Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, inmiddels herzien. De agrarische bestemming is gewijzigd in een woonbestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-steginksweg, rood voor rood woning" heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding hiervan, is besloten hieromtrent een wijziging door te voeren in het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerpplan:

In hoofdstuk 2 van de planregels: *Bestemmingsregels, Artikel. 3.3.* van het bestemmingsplan, is geregeld dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden kan afwijken van de bouwregels teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup>.

De mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de bouwregels, schept onduidelijkheid over de oppervlakte van het bijgebouw bij de rood voor rood woning.

Artikel 3.3. van het bestemmingsplan vervalt daarom.

De wijziging is hieronder samengevat:

#### Wijziging in de regels:

In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' is artikel 3.3. "Afwijken van de bouwregels" vervallen.

#### **Beoogd resultaat**

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de realisatie van een woning met bijgebouw op het perceel hoek Veldkampsteeg-steginksweg juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de procedure vervolgd worden.

#### **Kader**

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving, en de rood voor rood regeling.

#### *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*

Conform artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wro binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Na vaststelling door u wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

#### **Argumenten**

De gemeente heeft op grond van de Rood voor Rood overeenkomst een inspanningsverplichting om de uitvoering van de overeenkomst planologisch mogelijk te maken.

Het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg bevindt zich langs de Veldkampsteeg- Steginksweg. In de huidige situatie staat op het perceel een aantal landschapsontsierende schuren. De totale oppervlakte van deze schuren bedraagt 187 m<sup>2</sup>. De landschappelijke kwaliteit is nihil.

Op de locatie Hoogesteeg 2, kadastraal bekend gemeente Batmen, sectie I, nummer 170 wordt 1580 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en saneringen. De karakteristieke woonboerderij en schöppe die aan de Hoogesteeg 2 behouden blijft, zal worden gerenoveerd.

Op bovengenoemde locaties wordt in het kader van rood voor rood gesloopt, en hiervoor in de plaats wordt een compensatie toegekend op het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg.

Met een erf- en landschapsplan wordt in een kwaliteitsverbetering van het bos op het perceel hoek Veldkampsteeg-Steginksweg voorzien. Er wordt door toepassing van een aantal grote groenvakken (Rododendrons, grasvlakken, lagere groenvlakken) een duidelijke ordening aangebracht op het perceel.

Door de landschappelijke inrichting ontstaat door middel van dit plan op deze locatie een kwaliteitsverbetering.

Het plan levert een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente Deventer.

In het kader van de te voeren bestemmingsplanprocedure is de aanvraag getoetst aan diverse wet- en regelgeving. Er is onderzocht of voor het initiatief verder onderzoek in het kader van flora en fauna vereist is. Op 6 juli 2011 is door de raad van de gemeente Deventer een natuurtoets-kwaliteit-checklist vastgesteld, waarna elke natuurtoets met behulp van deze checklist door een ecologisch deskundige beoordeeld wordt. De natuurtoets voldoet aan de eisen die gesteld worden in de natuurtoets-kwaliteit-checklist.

Geconcludeerd wordt dat er geen stedenbouwkundige, ruimtelijke, dan wel milieukundige belemmeringen bestaan voor onderhavig plan.

#### **Draagvlak**

Gedurende de inzagetermijn zijn er tegen het bestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-steginksweg, rood voor rood woning" twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwerkt in een reactienota. De ingediende zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.

#### **Financiële consequenties**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, geen kosten verbonden. De ontwikkelingen die in dit plan zijn opgenomen betreffen een particulier initiatief. De gemeentelijke kosten worden doorberekend op grond van de Legesverordening. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond. Voor het bouwplan hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

#### **Aanpak/uitvoering**

- Binnen 2 weken na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd ten behoeve van de beroepstermijn;
- Iemand die tijdig zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan gedurende de tervisietermijn van zes weken tegen het bestemmingsplan beroep indienen bij de Raad van State.
- 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



## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan "hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning"

**Raadsvergadering** : 12 december 2012

**Politieke markt d.d.:** 21 november 2012

**Agendapunt** : 9

**Portef.houder** : wethouder Swart

**Voorstelnummer** : 743705

**BenW-besluit d.d.** : 30 oktober 2012

**Eenheid** : Ruimte en Samenleving

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2012, nummer 743705, eenheid Ruimte en Samenleving.

## BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-steginksweg, rood voor rood woning" gewijzigd vast te stellen en de zienswijzenota vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P274-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie januari 2012;
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;

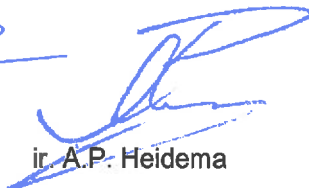
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 december 2012 *met inachtneming amendement op Planregels ; 3 2.A.*

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema



<b>AMENDEMENT</b>	
ingediend door	: Carlo Verhaar (Groen Links)
Naar aanleiding van agendapunt van de raad nr. 9 Voorstelnr. 743705	
Vergadering van de gemeenteraad van Deventer op 12 december 2012	
Onderwerp	: Bestemmingsplan "Hoek Veldkampsteeg-Steginksweg, rood voor rood woning"
<p>Voorgesteld wordt om aan de planregels de volgende voorwaardelijke verplichting toe te voegen:</p> <p><b>3.2 A Landschappelijke inpassing</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De landschappelijke inpassing van de gronden met de bestemming 'Wonen' dient te worden gerealiseerd overeenkomstig de in het erf- en landschapsplan weergegeven uitgangspunten en landschappelijke beplanting, binnen een jaar na de bouw van de woning.</li> <li>•</li> <li>• Onder erf- en landschapsplan wordt verstaan het plan dat behoort bij de tekening 200854 d.d. 4 september 2008 (blz.13 toelichting).</li> </ul>	
<p><b>Toelichting:</b> Op grond van het provinciale en het eigen gemeentelijke beleid gelden strikte regels ingeval er gebouwd mag worden in een bosgebied. Hier komt onder meer de eis uit voort dat de maximale oppervlakte van woningen inclusief bijgebouwen 187 m2 mag bedragen. Het inrichtingsplan dat op bladzijde 13 van de toelichting is weergegeven gaat uit van het oude bouwplan met een grotere oppervlakte. Los van dit gegeven is de toelichting niet juridisch bindend. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het gewenst én noodzakelijk om een inpassingsplan hier verplicht te stellen in de regels.</p>	
fractie Groen Links, Carlo Verhaar	

**Raadsvergadering 12 december 2012**

**BESLUIT:** *conform (unaniem)*



