

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Croddendijk 5a
Voorstelnummer 2015-929
Raadstafel d.d. 17 juni 2015
Raadsvergadering 1 juli 2015

De raad van de gemeente Deventer,


Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.19 mei 2015, nummer 2015-929.

BESLUIT

- 1 De nota zienswijzen 'bestemmingsplan Croddendijk 5a' vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan 'Croddendijk 5a' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P307-VG01 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 juli 2014;
- 3 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;
- 4 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 Croddendijk 5a. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 5 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 juli 2015

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



dr. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling Croddendijk 5a

Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijsen
Voorstelnummer	2015-000929	BenW-besluit d.d.:	19 mei 2015
Team	ROB		

Voorstel

- de nota zienswijzen 'bestemmingsplan Croddendijk 5a' vast te stellen;
- Het bestemmingsplan Croddendijk 5a vast te stellen;
- geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college;
- een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Kern van het raadsvoorstel

Op 2 juni 2014 is een verzoek ontvangen voor het aanduiden van de woning Cröddendijk 5a te Lettele als plattelandswoning. Aanleiding is dat de woning al geruime tijd niet in gebruik is als bedrijfswoning en er verschillende procedures lopen ten aanzien van het gebruik van deze woning.

Voorgesteld wordt om de legaal tot stand gekomen bedrijfswoning Croddendijk 5a als plattelandswoning te aan te duiden. Daarmee is het gebruik als burgerwoning niet langer strijdig met het bestemmingsplan. Indien de woning niet als plattelandswoning wordt aangeduid, is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan en dient handhavend te worden opgetreden tegen het gebruik van deze woning als burgerwoning.

Beoogd resultaat

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt een planologische regeling voor de aanwijzing van een agrarische bedrijfswoning tot plattelandswoning aan Cröddendijk 5a te Lettele, waardoor de met het bestemmingsplan in strijd zijnde bewoning wordt beëindigd.

Kader

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

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.

Wet plattelandswoningen. Deze wet is op 1 januari 2013 in werking getreden. Op 24 september 2013 met besluitnr. 841938 heeft het college van B&W met het vaststellen van uitvoeringsregels invulling gegeven aan deze wet.

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1

Het ontwerp-bestemmingsplan Croddendijk 5a heeft ter inzage gelegen van 2 oktober 2014 tot en met 12 november 2014. Op 17 september 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen eigenaar Croddendijk 5, diens advocaat, wethouder en twee ambtenaren. Het gesprek vond plaats op verzoek van eigenaar Croddendijk 5.

In het gesprek heeft eigenaar de situatie op de percelen Croddendijk 5, 5a en 5b toegelicht. Eigenaar heeft verzocht om actie vanuit de gemeente naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State d.d. 9 juli 2014.

Uit het gesprek is niet duidelijk geworden dat de toelichting van eigenaar een formele zienswijze was. Eigenaar noch advocaat heeft tijdens het gesprek aangegeven dat het gesprek moest worden beschouwd als een zienswijze in het kader van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft dit ook zo niet opgevat. Op het moment van het gesprek was de feitelijke procedure van het bestemmingsplan Croddendijk 5a nog niet gestart. Het indienen van een formele zienswijze was nog niet mogelijk. Gezien de onduidelijkheid hierover tussen de gemeente en eigenaar is vanuit zorgvuldigheid de eigenaar alsnog in de gelegenheid gesteld om zijn zienswijze kenbaar te maken. De eigenaar van Croddendijk 5 heeft op 18 maart 2015 een zienswijze ingediend tegen bestemmingsplan Croddendijk 5a. In de zienswijzenota die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd, wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijze.

Names initiatiefnemer van bestemmingsplan Croddendijk 5a is op 16 april 2015 een brief ontvangen van advocaat met een reactie op de ingediende zienswijze. Deze brief wordt ter kennisname aan u bij de stukken aangeboden.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Er zijn ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht in de regels van het bestemmingsplan. Dit betreft enkele foutieve verwijzingen in artikel 4 en het toevoegen van een begrip. Het bestemmingsplan is inhoudelijk niet gewijzigd.

Beslispunt 2

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Croddendijk 5a' wordt de agrarische bedrijfswoning aangewezen als plattelandswoning. Dat houdt in dat de bedrijfswoning mag worden gebruikt als burgerwoning, maar niet wordt beschermd tegen eventuele negatieve milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf aan Croddendijk 5. Hierbij is aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

Het perceel Croddendijk 5a maakt onderdeel uit van een agrarisch bouwvlak. De woning Croddendijk 5a is een tweede bedrijfswoning die als zodanig in 2007 is vergund. Voor de bouw van deze woning was op ongeveer dezelfde gronden iets ten zuiden van het plangebied ook al een tweede bedrijfswoning aanwezig. Deze tweede bedrijfswoning is in 2006 door een brand verwoest. De bebouwingsopties veranderen als gevolg van dit bestemmingsplan niet. De aanwezige bebouwing (woning en bijgebouw) blijft aanwezig op het perceel. Met de wijziging van het bestemmingsplan wordt op de gronden rondom de woning een aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen. Door deze aanduiding kan de woning als burgerwoning worden gebruikt. De woning blijft de agrarische bestemming behouden, maar wordt niet beschermd tegen negatieve milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf aan Croddendijk 5 inzake geur en geluid. De mogelijkheden voor het toekennen van een aanduiding 'plattelandswoning' vloeien voort uit de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden. In september 2013 heeft de gemeente met het vaststellen van uitvoeringsregels invulling gegeven aan deze wet.

In de bijgevoegde zienswijzenota wordt ingegaan op de criteria zoals genoemd in dat beleid. Tevens wordt ingegaan op de recente uitspraak die is gedaan door de Raad van State inzake de beoordeling van het aspect 'lucht'. Als gevolg van deze uitspraak moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen zoals bedoeld in afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. In de toelichting van het bestemmingsplan Croddendijk 5a heeft al een beoordeling ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit plaatsgevonden. Geconcludeerd is dat deze emissie niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie fijnstof. Geconcludeerd wordt dat Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormen voor het de woning Croddendijk 5a.

Voorgesteld wordt om de legaal tot stand gekomen bedrijfswoning Croddendijk 5a als plattelandswoning te aan te duiden. Daarmee is het gebruik als burgerwoning niet langer strijdig met het bestemmingsplan en is er dus geen handhavingssituatie aan de orde. Indien de woning daarentegen niet als plattelandswoning zou worden aangeduid, is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan en dient de gemeente handhavend op te treden tegen het gebruik van deze woning als burgerwoning.

Beslispunt 3:

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten van de exploitatie komen voor rekening en risico van de exploitant en worden verhaald via de legesverordening. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Beslispunt 4:

Het bestemmingsplan bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt 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. Om deze reden is onderdeel 4 van het voorstel opgenomen.

Beslispunt 5:

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

Bij brief van 23 december 2011 heeft het ministerie van I en M aangegeven per 1 januari 2012 verzoeken tot versnelde behandeling niet meer te behandelen. Bij brief van 21 februari 2012 is hier een aanvulling op gekomen dat, indien een plan geen betrekking heeft op de belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Barro aan de orde. Aan het ministerie hoeft geen verzoek tot versnelde publicatie gedaan te worden. Dit verzoek dient nog wel aan GS gedaan te worden. Om deze reden is onderdeel 5 van het voorstel opgenomen.

Ketenpartners/ participatie

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ontvangen van de eigenaar van Croddendijk 5.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten van de exploitatie komen voor rekening en risico van de exploitant en worden verhaald via de legesverordening.

Betrokkenheid van de raad

De raad is via een raadsmededeling op de hoogte gesteld van het vastgestelde plattelandsbeleid. De raad is middels de beantwoording van raadvragen d.d. 18 februari 2015 op de hoogte gesteld van de situatie op het perceel naar aanleiding van een brief van eigenaar Croddendijk 5.

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

