

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan Okkenbroekerveldweg 1

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2015-000123

ROB

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

17 februari 2015

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan 'Okkenbroekerveldweg 1' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P309-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;
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 'Okkenbroekerveldweg 1'. 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

Op het perceel Okkenbroekerveldweg 1 wordt in het kader van Rood-voor-Rood landschapsontsierende bebouwing gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel een nieuwe woning gebouwd. Daarnaast wordt de bestaande karakteristieke woning op het perceel gesplitst in twee woningen. Op het erf komen na uitvoering van deze plannen in totaal 3 woningen, een twee-onder-één-kap woning en één vrijstaande woning.

Aangezien het geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer slechts één woning toestaat is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoogd resultaat

Het creëren van de juridisch planologische ruimte voor de bouw van één nieuwe woning en het splitsen van de bestaande woning in twee woningen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Rood-voor-Rood regeling c.q. -beleid en het bestemmingsplan Buitengebied Deventer

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: het bestemmingsplan 'Okkenbroekerveldweg 1' gewijzigd vast te stellen

Het plan

Op het perceel Okkenbroekerveldweg 1 is bebouwing van een voormalig agrarische bedrijf aanwezig. Doordat de gebouwen hun functie hebben verloren, is sindsdien niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor een deel van deze bebouwing is aan te merken als landschapsontsierend. In het kader van de regeling Rood-voor-Rood is besloten om deze landschapsontsierende bebouwing te slopen en een nieuwe woning op het perceel te bouwen. De te slopen bebouwing op het perceel is echter onvoldoende om in aanmerking te komen voor de bouwtitel van één woning, zoals opgenomen in de gemeentelijke Rood-voor-Rood regeling. Daarom zijn ter

aanvulling de slooprechten van een voormalige agrarische bebouwing op het perceel Holstweg 48 in Olst verworven.

De nieuwe woning is voorzien ten oosten van de bestaande karakteristieke boerderij en wordt gebouwd op een locatie waar momenteel een landschapsontsierende schuur staat. De nieuwe woning ligt binnen het huidige bestemmingvlak voor 'Wonen'. Een gedeelte van de tuin van deze nieuwe woning komt in de huidige bestemming 'Agrarisch' te liggen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' is om die reden aan de oostzijde iets uitgebreid.

Naast het bouwen van een nieuwe woning wordt ook de bestaande karakteristieke boerderij gesplitst in twee woningen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' is voor het splitsen van karakteristieke (bedrijfs)woningen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

Om voor beide ontwikkelingen slechts één ruimtelijke procedure te doorlopen is er voorgekozen de ontwikkeling op basis van de wijzigingsbevoegdheid mee te nemen in deze partiële herziening van het bestemmingsplan.

Om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied te borgen en te verbeteren is een erf- en landschapsplan opgesteld. Dit plan is via een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan en opgenomen in bijlage 1 van de regels.

De wijzigingen

Het bestemmingsplan Okkenbroekerveldweg 1 is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Het betreft de volgende wijzigingen:

Plankaart: Op de plankaart waren de ligging van de bouwvlakken en de zones waarin bijgebouwen zijn toegestaan niet nader aangeduid. Deze konden, conform de systematiek van bestemmingsplan Buitengebied Deventer, vrij binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' worden gebouwd. In het kader van de Rood-voor-Rood overeenkomst zijn echter duidelijke en nauwkeurige afspraken gemaakt over de ligging van de woningen en de bijgebouwen op het nieuwe erf dat zal ontstaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in het erf- en landschapsplan dat onderdeel uitmaakt van de Rood-voor-Rood overeenkomst. Om deze afspraken niet alleen privaatrechtelijk vast te leggen, maar ook bestuursrechtelijk zijn de bouwvlakken en de zones waarbinnen bijgebouwen mogen worden opgericht specifiek op de plankaart aangeduid. Op deze wijze worden er in het bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden geboden, die in strijd zijn met de afspraken gemaakt in de Rood-voor-Rood overeenkomst.

Regels: De artikelen 1 'Begripen', 2 'Wijzen van meten' en hoofdstuk 3 'Algemene regels' (de artikelen 5 t/m 12) zijn aangepast conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'. Per abuis waren in het ontwerpbestemmingsplan de begripsbepalingen, de wijze van meten en de algemene regels van een "stadsplan" opgenomen en niet de regels conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' waardoor een aantal in het plan voorkomende begrippen niet nader was gedefinieerd, wat de leesbaarheid van het plan bemoeilijkt en een aantal bestaande rechten en plichten waren daardoor ook niet goed opgenomen in dit nieuwe plan.

In artikel 3.2 'Bouwregels' zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd, zodat de bouwregels (weer) goed aansluiten bij de gewijzigde plankaart.

In artikel 3.5 zijn de leden a t/m i toegevoegd, deze waren in het ontwerpbestemmingsplan weggevallen. De mogelijkheden voor het toegestaan van nevenactiviteiten is daarmee weer gelijk aan de mogelijkheden zoals voorheen geboden werden in bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer'.

Artikel 3.6 'Voorwaardelijke verplichting' is toegevoegd. Om dezelfde reden als de aanpassingen op de plankaart is ook artikel 3.6 toegevoegd. Een belangrijk onderdeel van de Rood-voor-Rood overeenkomst is dat wordt geïnvesteerd in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat te borgen is een erf- en landschapsplan opgesteld waarin is weergegeven welke maatregelen worden getroffen om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te borgen en/of te verbeteren. Dit erf- en landschapsplan maakt onderdeel uit van de Rood-voor-Rood overeenkomst. Middels deze voorwaardelijke verplichting is de uitvoering van dit erf- en landschapsplan, naast het feit dat die privaatrechtelijk onderdeel uitmaakt van de Rood-voor-Rood overeenkomst, nu ook bestuursrechtelijk geborgd in het bestemmingsplan. Het ingebruik nemen of laten nemen van de gronden en gebouwen is immers niet toegestaan tot het moment dat ook de investeringen in het landschap zijn c.q. worden uitgevoerd.

Deze voorwaardelijke verplichting zal vanaf heden in alle Rood-voor-Rood bestemmingsplannen worden opgenomen.

Toelichting: Aangezien de algemene regels (artikel 1, 2 en 5 t/m 12) zijn aangepast aan bestemmingsplan 'Bultengebied Deventer' is in de toelichting ook hoofdstuk 4 'Planopzet en juridische aspecten' aangepast. In dit hoofdstuk wordt de opbouw van het bestemmingsplan en met name van de regels beschreven en wordt o.a. toelicht hoe de verschillende regels moeten worden geïnterpreteerd.

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.

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten (de 'Rood-voor-Rood-overeenkomst'), daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

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.

Besluitpunt 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. Aan Gedeputeerde Staten zal per brief worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd bestemmingsplan.

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

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten in de vorm van een 'Rood-voor-Rood overeenkomst' waar in is vastgelegd hoe de plankosten en vereiste investering in de ruimtelijke kwaliteit gefinancierd worden. Met de initiatiefnemer is eveneens een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

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

RAADSBESLUIT

Onderwerp Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan Okkenbroekerveldweg 1
Voorstelnummer 2015-000123
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 11 maart 2015

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 februari 2015, nummer 2015-000123.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Okkenbroekerveldweg 1' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P309-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;
- 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 'Okkenbroekerveldweg 1'. 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 11 maart 2015

De raad voornoemd,
plv. griffier,

de voorzitter,



J.E. Nijkamp



A.P. Heidema

