

RAADSBSLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Snippergroen
Voorstelnummer 2016-76
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 23 maart 2016

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 februari 2016, nummer 2016-76.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan "Snippergroen" vast te stellen, met inachtneming van de 'nota van zienswijzen Bestemmingsplan Snippergroen'. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P322-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 juni 2015;
- 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 "Snippergroen". 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 23 maart 2016

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Snippergroen		
Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijzen
Voorstelnummer	2016-000076	BenW-besluit d.d.:	2 februari 2016
Team	ROB		

Voorstel

1. het bestemmingsplan "Snippergroen" vast te stellen, met inachtneming van de 'nota van zienswijzen Bestemmingsplan Snippergroen'. Hett bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P322-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 juni 2015;

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 "Camping de Worp". 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

Vanuit het project 'Snippergroen' kunnen bewoners een stukje openbaar groen dat grenst aan hun eigen perceel kopen of huren waardoor het woongenot kan worden vergroot.

Voor de gemeente levert de verkoop / verhuur van de gronden geld op. Ook hoeft de gemeente deze gronden niet meer te onderhouden/beheren. Deze opbrengsten en vermeden kosten zijn reeds ingeboekt als bezuiniging in het kader van Kwestie van Kiezen.

De uitgegeven stukjes openbaar groen mogen de nieuwe eigenaren/huurders volgens de huidige bestemmingsplannen niet in gebruik nemen als tuin of erf, de gronden zijn namelijk bestemd als Groen of Verkeer-Verblijfsgebied.

Om ervoor te zorgen dat de eigenaren/huurders de gronden wel mogen gebruiken ten behoeve van hun woongenot worden de betreffende bestemmingsplannen herzien. De gronden krijgen de bestemming 'Wonen', al dan niet met de mogelijkheid om bijgebouwen te mogen bouwen. In onderhavig bestemmingsplan zijn 30 percelen opgenomen.

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, door een aantal omwonenden van het perceel dat is verhuurd aan de bewoners van Sirea 16 te Deventer.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen van het gebruik van de aangekochte of verhuurde stukjes snippergroen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, uitgiftereglement Snippergroen

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Voor de uitgifte van de gronden is een reglement opgesteld waarin voorwaarden zijn opgenomen. De in dit bestemmingsplan opgenomen gronden zijn allen getoetst aan het uitgiftereglement voordat ze zijn verkocht of verhuurd.

De verkochte percelen worden bestemd conform de 'standaard bestemmingsplan systematiek'. Dat wil zeggen dat deze percelen de bestemming 'Wonen' krijgen, met de aanduiding 'bijgebouwen' daar waar bijgebouwen stedenbouwkundig mogelijk zijn.

De verhuurde percelen worden op dezelfde manier bestemd als de verkochte percelen. Het verschil is dat deze percelen een extra aanduiding krijgen. Als de huidige bestemming 'Groen' is, krijgt dat perceel de aanduiding 'groen'. De reden hiervan is dat op het moment dat het huurcontract wordt ontbonden (bijvoorbeeld bij verhuizing), de gemeente de gronden weer in gebruik kan nemen als openbaar groen. Zonder deze aanduiding zou de gemeente de gronden niet meer mogen gebruiken als openbaar groen, of alsnog een bestemmingsplanherziening moeten doorlopen.

Zienswijzen

Tegen het bestemmingsplan, waarin 30 stukjes snippergroen zijn opgenomen, is één zienswijze ingediend tegen een bepaald stukje snippergroen (naast Spirea 16).

De ingediende zienswijze richt zich onder andere op het mogelijk verdwijnen van het bestaande uitzicht op een waterpartij, door het plaatsen van een erfafscheiding op het verhuurde perceel naast Spirea 16.

Voordat het perceel verhuurd werd is getoetst of het perceel voldeed aan het uitgiftereglement. Dit is het geval. Het maakt bijvoorbeeld geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Verder hebben 5 van de 6 indieners van de zienswijze eerder een verklaring afgegeven geen problemen te hebben met een groene erfafscheiding op deze locatie.

Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde 'nota van zienswijzen Bestemmingsplan Snippergroen'. De zienswijze geeft geen aanleiding tot – pm – het aanpassen van het bestemmingsplan.

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. Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen. Hierdoor is de gemeente niet verplicht om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een 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

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Tegen de overige 29 percelen zijn geen zienswijzen ingediend. De zienswijze leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt door gemeentelijke gelden (verkoopopbrengsten) vanuit het project Snippergroen. Het risico op planschade wordt klein geacht.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

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,

drs. A.L.C.S. Lantain

de burgemeester,

ir. A.P. Heidema

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Snippergroen

Gemeente Deventer
Januari 2016

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN	4
INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	4
BIJLAGE 1 LUCHTFOTO'S	6
BIJLAGE 2 HANDTEKENINGENLIJST GEEN BEZWAAR TEGEN GROENE TUINAFSCHEIDING	7

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 oktober 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Snippergroen'. Het plan heeft van donderdag 29 oktober 2015 tot en met woensdag 9 december 2015 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht.

Op het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Deze nota zienswijzen bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Snippergroen' heeft ter inzage gelegen van 29 oktober 2015 tot en met woensdag 9 december 2015. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen, ondertekend door 6 personen.

Deze zienswijze is op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.1. Reclamant 1

Samenvatting

Reclamanten hebben bezwaar tegen het deel van het bestemmingsplan voor zover het betreft het perceel snippergroen naast Spirea 16.

- a. Vanaf de Eglantier hebben reclamanten al jaren een prachtig uitzicht op de aan de achterzijde van de woningen gelegen waterpartij. Als er straks op het perceel snippergroen een twee meter hoge schutting gerealiseerd wordt, gaat dat ten koste van het uitzicht. Ook past de plaatsing van een schutting niet in het landelijk beeld.
- b. Reclamanten zijn van mening dat hun woningen door plaatsing van een schutting in waarde worden verminderd.
- c. De snippergroencommissie heeft de belangen van de directe burens niet meegenomen in zijn besluit om de grond grenzend aan het perceel Spirea 16 als snippergroen aan te merken. Door de Gemeente is een onjuiste procedure gevolgd inzake de verhuur/koop van Snippergroen in Colmschate. Over deze gang van zaken loopt een klacht bij de Nationale ombudsman.
- d. Reclamanten hebben nog het voorstel gedaan aan de bewoner van de Spirea 16 gedaan om slechts een uitbreiding van vier meter te realiseren in plaats van het hele stuk, maar daarop is door de bewoner negatief gereageerd.

Reclamanten verzoeken om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft het verhuurde stuk snippergroen grenzend aan het perceel Spirea 16 te Deventer en de bestemming daarvan groen te laten.

Beantwoording

Inleiding

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat op de gehuurde grond naast Spirea 16 geen bijgebouwen zoals tuinhuisjes of schuurtjes gebouwd mogen worden. Wel mogen er bouwwerken gebouwd worden zoals vlaggenmasten, speeltoestellen en erfafscheidingen (met en zonder vergunning). Verder mag de grond ingericht worden als tuin of erf.

Voor deze manier van bestemmen is bewust gekozen. De grond voldoet aan de eisen om verhuurd of verkocht te worden als 'snippergroen', en daarmee gebruikt te mogen worden als tuin of erf. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is wel gekeken of de grond zich al dan niet leent om bebouwd te worden met bijgebouwen. Hiervan is stedenbouwkundig aangegeven dat er geen bijgebouwen wenselijk zijn op deze grond. Het oprichten van een erfafscheiding op de erfgrans is stedenbouwkundig en landschappelijk niet als bezwaarlijk aangemerkt.

Buiten de regels in het bestemmingsplan om is het wettelijk mogelijk om zonder vergunning bebouwing (bijgebouwen en andere bebouwing) op te richten op het perceel. Onder meer is het mogelijk om een erfafscheiding van 2 meter op te richten op 1 meter van het openbaar gebied. Omdat het niet wenselijk is om strookjes van 1 meter tot aan het openbaar gebied 'over te houden', is het in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om tot op de erfgrans een afscheiding te realiseren (met vergunning).

- a. Er bestaat in Nederland geen recht op een vrij uitzicht. Voor de betreffende gronden geldt dat er ook een dichte opgaande begroeiing had kunnen groeien, waardoor ook het uitzicht op de waterpartij was verdwenen. Uit luchtfoto's blijkt dit inderdaad ook het geval is geweest, totdat het perceel rond 2014/2015 is ontdaan van de opgeschoten bosschages.

Het perceel is slechts een klein deel van een grotere groenstructuur. Er is echter geen sprake van een hoofdgroenstructuur. Door uitgifte van het perceel wordt geen afbreuk gedaan aan deze groenstructuur. Ook blijft er een stuk groen over, het blijft bijvoorbeeld mogelijk een ommetje te maken rond de waterpartij.

Met betrekking tot het plaatsen van een erfafscheiding heeft de huurder van de grond het plan om een groene erfafscheiding te realiseren. Voorafgaand aan het te koop/te huur aanbieden van de betreffende kavel, heeft de gemeente gevraagd om een schriftelijk akkoord van de overburen die eventueel bezwaar zouden kunnen hebben tegen het plaatsen van een groene erfafscheiding. Behalve de bewoners van Egelantier 22 was iedereen akkoord, zie de handtekeningenlijst in bijlage 2. Voor de bewoners van Egelantier 22 geldt dat vanaf dat perceel slechts een zijdelings zicht hebben op de mogelijk op te richten erfafscheiding. Als er een erfafscheiding opgericht wordt, is er nog steeds zicht op de waterpartij.

- b. Bij het vermoeden dat onroerend goed door een besluit van de gemeente in waarde vermindert bestaat er de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor een tegemoetkoming in deze schade. Hierbij zijn de regels zoals opgenomen in Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Voor een dergelijk verzoek wordt een drempelbedrag in rekening gebracht van € 500,-. Bij het onderzoeken of er werkelijk sprake is van schade zal de oude planologische situatie vergeleken worden met de nieuwe planologische situatie. Meer informatie over planschade is te vinden op de website van de gemeente Deventer (Digitaal loket, planschade).
- c. De procedure voor de verkoop/verhuur van gronden is geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. De gemeente heeft wel getracht om via de akkoordverklaring van omwonenden te zorgen dat de belanghebbenden weten wat er aan verandering zou gaan plaatsvinden. Er zijn geen direct aangrenzende kavels.
- d. De gemeente heeft dit voorstel inderdaad voorgelegd aan de bewoners van Spirea 16, maar zij hebben dit afgewezen. Deze opmerking wordt derhalve ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze wordt niet overgenomen en leidt niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Luchtfoto's



2015





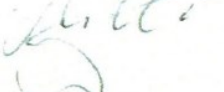





2011

Bijlage 2 Handtekeningenlijst geen bezwaar tegen groene tuinafscheiding

12 Februari 2015

Hierbij geef ik aan geen bezwaar te hebben met het plaatsen van groene tuinafscheiding met gaas van 180cm hoog, van perceel nummer 2351, sectie M, gelegen aan Spirea 16.

[REDACTED]	DE BRAAM 138	
[REDACTED]	De Braam 136	
[REDACTED]	DE BRAAM 134	
[REDACTED]	De Braam 132	
[REDACTED]	EGLANTIER 26	
[REDACTED]	Eglantier 24	
[REDACTED]	Eglantier 20	
[REDACTED]	EGLANTIER 18	

Bijlage 3 Overzicht locatie

