

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan 'Molenbelttuin'
Voorstelnummer 2015-2540
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 27 januari 2016

De raad van de gemeente Deventer,


Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.15 december 2015, nummer 2015-2540.

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Molenbelttuin' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P323-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. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.

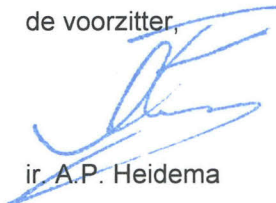
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 januari 2016

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststellen BP Molenbeltuin

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2015-002540

ROB

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

15 december 2015

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Molenbeltuin' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P323-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. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.

Kern van het raadsvoorstel

De Molenbelt tuin is een groene ontmoetings- en werkplek voor de buurt Voorstad Centrum in Deventer. In de tuin is ruimte voor spelen, ontmoeten en er is een moestuin.

De grond is nu nog in eigendom van Woonbedrijf leder1. De huidige bestemming is 'Wonen', wat geen passende bestemming is voor het huidige gebruik. Om het gebruik als buurttuin een passende bestemming te geven, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te wijzigen. Na het herzien van het bestemmingsplan zal de grond overgedragen worden aan de buurtbewoners, welke de grond hebben aangekocht. De buurtbewoners hebben tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend, waarbij ze hebben verzocht om het enigszins verruimen van de bouwmogelijkheden. Deze zienswijze is overgenomen, het bestemmingsplan is aangepast.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch vastleggen van het huidige gebruik van de Molenbeltuin, het wegbestemmen van de woonbestemming.

Kader

Wet Ruimtelijke Ordening
Algemene wet bestuursrecht

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Gewijzigd Vaststellen nieuw bestemmingsplan

In 2003 is de bebouwing die ooit op dit perceel aanwezig was gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Deze nieuwbouw is echter nooit van de grond gekomen. In 2007 is het terrein door buurtbewoners ingericht als 'pauzelandchap', wat wil zeggen dat het terrein in gebruik is genomen als ontmoetingsplek. Inmiddels is de wens tot het realiseren van nieuwbouw op deze locatie door Woonbedrijf leder1 losgelaten. In 2014 hebben buurtbewoners de grond weten aan te kopen van het Woonbedrijf, met als doel de buurttuin te behouden.

Om te voorkomen dat er alsnog woningen gebouwd kunnen worden, en om de buurttuin een passende bestemming te geven, is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Zienswijze

Tijdens de periode van ter visie legging is 1 zienswijze ingediend door de Stichting Molenbelt, de nieuwe eigenaar van de grond. De stichting verzocht om een verruiming van de te bebouwen oppervlakte. Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tot het plaatsen van maximaal 50 m² op het terrein. Wel zijn voorwaarden gesteld over de plaatsing en het maximaal aantal gebouwen. Er is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen en er is bepaald dat er maximaal 2 gebouwen mogen worden gebouwd, om verrommeling te voorkomen.

Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde 'Zienswijzennota Molenbeltuin'.

Vanwege deze aanpassingen aan de regels en de verbeelding dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vaststellen

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.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan betaald de initiatiefnemer leges conform de legesverordening. Voor het overige zijn er geen te verhalen kosten. Verder betreft het plan geen ontwikkeling waarvoor een verplichting geldt tot het verhalen van kosten. De gemeente is niet verplicht om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Besluitpunt 3: 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 worden gesteld om de wijzigingen te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Ketenpartners/ participatie

De nieuwe eigenaar van de grond heeft een zienswijze ingediend om de bouwmogelijkheden op het terrein iets te verruimen. Hier is het bestemmingsplan op aangepast, de zienswijze is overgenomen. Het is niet aannemelijk dat tegen deze aanpassingen belanghebbenden in beroep zullen gaan.

Financiële consequenties

Aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn uitsluitend kosten verbonden voor de planvorming. Deze kosten worden via de legesverordening verhaald op de opdrachtgever, Woonbedrijf Ieder1. Er is geen planschaderisico; voor de omgeving biedt een groenbestemming een planologisch voordeel ten opzichte van een woonbestemming. Voor de eigenaar van de grond geldt dat deze de herziening hebben aangevraagd en daarmee geen aanspraak kunnen maken op planschade.

Betrokkenheid van de raad

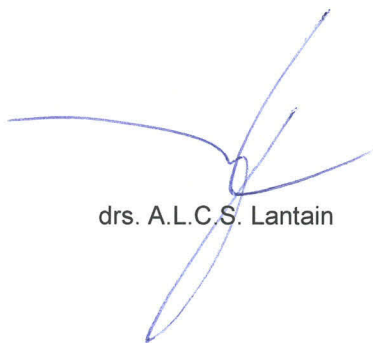
Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- verzoek aan GS om versneld te mogen publiceren;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

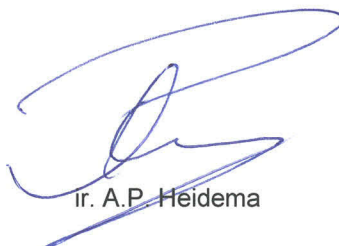
Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Molenbelttuin

Gemeente Deventer
December 2015

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 september 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Molenbelttuin'. Het plan heeft van donderdag 8 oktober 2015 tot en met 18 november 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.

Samenvatting van alle wijzigingen

Regels

- Artikel 3.2.2 wordt aangevuld met de bepaling dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht;
- Artikel 3.2.2 wordt aangevuld met de bepaling dat er maximaal 2 gebouwen zijn toegestaan;
- Artikel 3.2.2 wordt aangepast door voor de bouwhoogte te verwijzen naar de verbeelding;
- Artikel 3.2.2 wordt gewijzigd door de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen te verruimen van 15 m² naar 50 m².

Verbeelding

- Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen.

Toelichting

Geen wijzigingen

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Camping de Worp' heeft ter inzage gelegen van 8 oktober 2015 tot en met 18 november 2015. Binnen deze termijn is één zienswijze binnengekomen. 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

- a. De Stichting Molentuin is eigenaar van de gronden en is tevreden met de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming. Voor het beter inhoud kunnen geven aan educatieve en buurt-verbindende doelstellingen wordt gevraagd om het vergroten van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte. Hiertoe wordt door de stichting aangegeven dat er behoefte zou zijn aan een schuurtje van 10 m², een toiletgebouw van 5 m², een was/droogruimte voor groente en fruit van 15 m² en een ontmoetingsplek van 20 m². In totaal een te bebouwen oppervlak van 50 m².

Beantwoording

- a. In het ontwerpbestemmingsplan is een maximaal te bebouwen oppervlak van 15 m² opgenomen. Het perceel heeft in totaal een oppervlakte van circa 1450 m². Het mogelijk maken van 50 m² zou betekenen dat ruim 3% van het terrein bebouwd zou kunnen worden. Stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tot het plaatsen van maximaal 50 m² op het terrein. Echter dient voorkomen te worden dat deze 50 m² opgedeeld wordt in meerdere kleine bouwvolumes, hierdoor kan namelijk verrommeling ontstaan. Het verdelen van de oppervlakte over maximaal twee gebouwen is stedenbouwkundig nog wel mogelijk. Voor de plaatsing van de gebouwen geldt dat deze niet te dicht naar de weg gebouwd mogen worden. Hiertoe is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen waarbinnen de gebouwen geplaatst mogen worden.

Conclusie

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het aanpassen van de regels van het bestemmingsplan. De maximale oppervlakte voor het bouwen van gebouwen is verruimd naar 50 m² en er is een bepaling opgenomen dat er maximaal 2 gebouwen mogen worden gebouwd, binnen het bouwvlak. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen.