

RAADSVOORSTEL

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Koekendijk 3

Agendapunt
Voorstelnummer
Team

2015-000317
ROB

Portef.houder
BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen
20 februari 2015

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Koekendijk 3' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.0150.P317-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten 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 'Koekendijk 3'. 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 Koekendijk 3 was een slagerij gevestigd. De locatie wordt nu herontwikkeld door het realiseren van twee vrijstaande woningen. De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Bathmen' bestemd als 'Detailhandel' en 'Wonen' waarbinnen het realiseren van twee woningen niet mogelijk is. Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 december 2014 tot en met 3 februari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op ondergeschikte punten gewijzigd. Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van het plan tot het realiseren van twee vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen en erf op het perceel Koekendijk 3.

Kader

Bestemmingsplan 'Kom Bathmen'

Het perceel Koekendijk 3 is nu onderdeel van bestemmingsplan Kom Bathmen. Dit bestemmingsplan is leidend geweest in de wijze van bestemmen en de flexibiliteitsbepalingen.

Wet ruimtelijke ordening

Op grond van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een bestemmingsplan, onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen, vast stellen.

Algemene wet Bestuursrecht

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode in beroep gaan bij de Raad van State.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen van het digitale bestemmingsplan 'Koekendijk 3'

Op het perceel Koekendijk 3 was een slagerij gevestigd. Het streven bij de herontwikkeling van deze locatie is om geen functies te realiseren welke milieutechnisch de buurt belasten en dat geldt ook voor het aantal verkeersbewegingen. In het bestemmingsplan 'Koekendijk 3' zijn de gronden in het plangebied daarom bestemd als 'Wonen'. Ter plaatse kunnen twee vrijstaande woningen op ruime kavels ontwikkeld worden.

Het omzetten van de detailhandelsbestemming in een woonbestemming is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch oogpunt goed aanvaardbaar en inpasbaar in de dorps omgeving.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden Koekendijk 3 ter inzage gelegen. Ook tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit hogere grenswaarden zal vastgesteld worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen hebben betrekking op de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie'. In het ontwerpbestemmingsplan waren de conceptregels voor archeologie opgenomen. Inmiddels is de archeologische beleidskaart door de gemeenteraad vastgesteld. Hierdoor is de archeologische regeling op een paar kleine punten in het bestemmingsplan nog aangepast op dit beleidskader.

In de toelichting zijn ook enkele wijzigingen aangebracht. Onder andere was per abuis het verkeerde waterschapsbeleid genoemd. De wijzigingen in de toelichting leiden niet tot een andere ruimtelijke onderbouwing van het plan, het gaat om ondergeschikte aanpassingen. Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar het bijgevoegde 'overzicht wijzigingen bestemmingsplan Koekendijk 3'.

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 sprake van het realiseren van twee woningen. De afspraken over de kosten zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheid 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.

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 worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd bestemmingsplan.

Ketenpartners/ participatie

Door het omzetten van de detailhandelsbestemming in een woonbestemming ontstaat voor de woonomgeving een situatie die minder milieubelasting (geluid, geur, stof e.d.) veroorzaakt. Er zijn geen signalen ontvangen dat er geen draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het waterschap Rijn en IJssel alsmede de provincie Overijssel hebben aangegeven met het plan te kunnen instemmen.

Financiële consequenties

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van kosten. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het kostenverhaal is hiermee voldoende verzekerd. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Betrokkenheid van de raad

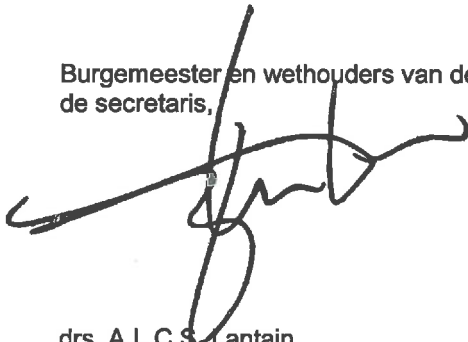
Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale 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,



drs. A.L.C.S. Lantain

de burgemeester,



ir. A.P. Heidema

