

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan schapenzandweg ong.		
Raadsvergadering		Politieke markt d.d.	–
Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijsen
Voorstelnummer	2014-000738	BenW-besluit d.d.:	19-08-2014
Team	ROB		

Voorstel

Kern van het raadsvoorstel

In 2011 is het geldende bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Geconstateerd is dat de markt vraag in de afgelopen jaren is veranderd en de mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan niet meer goed aansluiten bij deze vraag. De stedenbouwkundige opzet van het nu voorliggende plan sluit aan bij het eerdere bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt wat meer flexibiliteit voor potentiële kopers en toch rechtszekerheid voor omwonenden.

Op 1 april 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Schapenzandweg ong'. Het ontwerp-bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan hebben van 10 april tot en met 21 mei 2014 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Tegen het beeldkwaliteitsplan is een inspraakreactie ingediend. Naar aanleiding van de ingediende reacties is een inspraak- en zienswijzenota geschreven. De vervolgstap is nu de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de raad.

Beoogd resultaat

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt een actuele en uniforme planologische regeling voor de realisatie van 16 woningen aan de Schapenzandweg te Diepenveen.

Kader

Op grond van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een bestemmingsplan voor ruimtelijke ontwikkelingen vaststellen.

Het kader voor het beeldkwaliteitplan is de Woningwet, de inspraakverordening en welstandsnota.

bestemmingsplan Diepenveen, locatie Berends

Argumenten ten behoeve van de raad

de nummering geeft de relatie met het beslispunt aan

1. de inspraak- en zienswijzennota vaststellen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is één zienswijze en één inspraakreactie ontvangen. De inhoud van de zienswijze en de inspraakreactie zijn nagenoeg identiek. De inspraak en zienswijze hebben met name betrekking op de programmering van het gebied. Reclamanten verzoeken om meer woningen gericht op het toenemende aantal ouderen in het dorp. In de bijbehorende inspraak- en zienswijzenota is een reactie op de zienswijze en inspraak gegeven. Naar aanleiding van de inspraakreactie en zienswijze zijn geen wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

2. het digitale bestemmingsplan vaststellen

Met de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Schapenzandweg ong' wordt een flexibelere en ruimere invulling gegeven aan de mogelijkheden voor het realiseren van 16 woningen op de gronden van een voormalige kwekerij in Diepenveen. Op basis van het voorliggende plan kunnen tien vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Zes woningen kunnen zowel vrijstaand alsmede als twee-onder-een-kap-woning worden gerealiseerd. Het plan houdt meer rekening met ontwikkelingen in de tijd. Het nieuwe planologische kader biedt bewegingsvrijheid in de keuze van het woontype en de positionering van de woningen. Deze vrijheden bieden met name meer ruimte voor levensbestendige woningen. Wat blijft is dat het kader toegespitst is op de (beeld)kwaliteitskenmerken van het plan en haar omgeving.

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet enigszins gewijzigd. Aan de noordzijde van het plangebied is een vrijstaande woning vervallen en een groenstructuur bestemd. Aan de oostzijde van het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarin vrijstaande woningen alsmede twee-onder-een-kap-woningen zijn toegestaan. De bouwvlakken zijn vergroot ten opzichte van het vorige bestemmingsplan waardoor meer levensbestendige woningen mogelijk zijn.

3. het beeldkwaliteitsplan vaststellen

De beeldkwaliteits-eisen die in de toelichting van het bestemmingsplan zijn opgenomen moeten onderdeel worden van de welstandnota. Deze specifieke beeldkwaliteits-eisen komen in de plaats van de algemenere eisen in de welstandnota. De raad moet hierover bij de vaststelling van het bestemmingsplan een besluit nemen. Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij het vorige plan. Aan de Schapenzandweg wordt enerzijds rekening gehouden met het afwisselende groene stratabeeld van het bebouwingslint, maar wordt anderzijds ook aangesloten op het traditionele en voornamelijk karakter van de weg. Door aan deze weg te kiezen voor vrijstaande woningen met een ruimte voortuin en de laanbeplanting ter plaatse van het plangebied te herstellen, wordt hier een groen stratabeeld gerealiseerd. Omdat de vrijstaande woningen en tweekappers worden afgestemd op de wensen van de verschillende bewoners zullen de woningen van elkaar verschillen. Het stratabeeld zal hierdoor ook afwisselend zijn.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van artikel 6.2.1. van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen een zogeheten aangewezen bouwplan, waarbij het opstellen van een exploitatieplan verplicht is tenzij het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De realisatie van de woningen is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

5. Wijzigingsbevoegdheden en 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.

Ketenpartners/ participatie

In 2011 is het geldende bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De stedenbouwkundige opzet van het nu voorliggende plan sluit aan bij het eerdere bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt wat meer flexibiliteit voor potentiële kopers en toch rechtszekerheid voor omwonenden. Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze en tegen het beeldkwaliteitsplan is één inspraakreactie ingediend.

de provincie en het waterschap hebben naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan geen reactie gegeven.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld ten aanzien van de gemeentelijke kosten opgenomen. Alle kosten van de exploitatie komen voor rekening en risico van de exploitant.

Betrokkenheid van de raad

In 2011 is het geldende bestemmingsplan vastgesteld door uw raad. De stedenbouwkundige opzet van het nu voorliggende plan sluit aan bij het eerder vastgestelde bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt wat meer flexibiliteit voor kopers.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



Ir. A.P. Heijema

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Schapenzandweg
Voorstelnummer 738
Raadstafel d.d. 17 september 2014
Raadsvergadering 1 oktober 2014

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2014, nummer 738.

BESLUIT

- 1 De inspraak- en zienswijzennota Schapenzandweg ong. vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan 'Schapenzandweg ong.' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P301-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 december 2013;
- 3 Het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bestemmingsplan, vast te stellen als onderdeel van de welstandnota;
- 4 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;
- 5 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 Schapenzandweg ong. 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 1 oktober 2014

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. S.J. Peet

ir. A.P. Heidema

Inspraak- en zienswijzennota

Beeldkwaliteitsplan

Bestemmingsplan 'Schapenzandweg ong'

Gemeente Deventer
Juni 2014

1. Inleiding

beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 april 2014 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Schapenzandweg ongenummerd'. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben van 10 april tot en met 21 mei 2014 als ontwerp ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan is een inspraakreactie ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze en inspraak ten aanzien van bovengenoemd plannen.

Beantwoording

Er is begrip voor de zienswijze en inspraakreactie van reclamanten. De inzet en betrokkenheid van de taakgroep wordt gewaardeerd en past bij de visie van de gemeente op participatie van burgers bij ruimtelijke projecten en vraagstukken in de samenleving. In veel gevallen is de gemeente daarbij slechts één van de partners. De rol van de gemeente is vooral het stimuleren, begeleiden en eventueel toetsen van initiatieven die bewoners of anderen nemen.

Ruimtelijk kader

In dit geval is het verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan een initiatief van de ontwikkelaar die de gronden in zijn bezit heeft. Het verzoek betreft de aanpassing van het bestaande bestemmingsplan 'Diepenveen locatie Berends' dat op 26 januari 2011 door de raad is vastgesteld. Op grond van het bestemmingsplan dat thans voor de locatie geldt zijn 15 vrijstaande woningen toegestaan. Met het verzoek van initiatiefnemer voor aanpassing van het bestemmingsplan wordt het bestaande ruimtelijke kader beperkt aangepast. Het verzoek van initiatiefnemer betreft het vergroten van de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Met de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan ontstaat meer ruimte en flexibiliteit voor kopers en wordt meer ruimte geboden voor levensloopbestendige woningen. Het aantal woningen wordt verhoogd van 15 woningen naar in totaal maximaal 16 woningen. In het bouwblok aan de oostzijde van het plangebied kunnen 7 woningen naar keuze vrijstaand of als twee-onder-een-kap woning worden gebouwd. Voor de overige vrijstaande woningen zijn de bouwvlakken iets vergroot waardoor meer ruimte op de begane grond kan worden gerealiseerd.

Met de voorgestelde alternatieve schets en ideeën van reclamanten worden belangrijke uitgangspunten voor het plangebied verlaten. Reclamanten stellen kortgezegd voor het aantal woningen te verhogen, meer bebouwingsruimte toe te staan, bouwen in een hofje en vast te houden aan een bouwhoogte tot maximaal 3 woonlagen. Deze wijzigingen sluiten, ondanks de mogelijke behoefte die voor de woningen bestaat, niet goed aan bij de ruimtelijke kaders voor het gebied.

Het aantal woningen dat als passend wordt beschouwd op de locatie hangt sterk samen met ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied. Zo is de aansluiting van het gebied bij de landschappelijke kenmerken een belangrijk toetsingskader. Verdere grote verdichting door hoge aantallen woningen passen niet op de locatie. Het plangebied betreft de afronding van het dorp waarbij het behoud van het dorps karakter van belang is. Door de bebouwingsintensiteit in het gebied te vergroten ontstaat een andere ruimtelijke situatie voor omwonenden van het plangebied.

De zienswijze van reclamanten geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan, danwel beeldkwaliteitsplan aan te passen.

Dorpsvisie diepenveen

De dorpsvisie Diepenveen is vastgesteld. In deze visie maken we als gemeente keuzes rond thema's als wonen, voorzieningen, economie en zorg. De gemeente gaat met partijen in het dorp een gezamenlijke dorpsagenda opstellen, met gezamenlijke doelen en nieuwe samenwerkingsverbanden. Om de agenda actueel te houden en uit te voeren, komt er regelmatig overleg tussen het dorp en de gemeente. Dit onderwerp is in de visie van de gemeente bij uitstek een onderwerp dat een plek zou kunnen krijgen op de agenda voor het dorp.