

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling BP Spanjaardsdijk 52

Agendapunt

Portef.houder

Weth. Grijzen

Voorstelnummer

2016-001417

BenW-besluit d.d.:

13 september 2016

Team

ROB

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Spanjaardsdijk 52" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P328-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) met datum 1 december 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 vaststelling eerder bekend te maken.een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Kern van het raadsvoorstel

Twee toekomstige eigenaren van het perceel Spanjaardsdijk 52 zijn voornemens op grond van de Rood voor Rood regeling een erftransformatie te realiseren. Het voormalige agrarische erf heeft geen agrarische functie meer en de landschapsontsierende schuren met een totale oppervlakte van 1467 m² staan leeg. Het voornemen is om de landschapsontsierende schuren te slopen en het bestaande casco van een voormalig agrarische opstal te transformeren naar twee woningen. De karakteristieke boerderij met kookhuus op nr. 52 wordt gerenoveerd. Op het erf staat tevens een tweede bedrijfswoning op nr. 52a welke behouden blijft.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied van de gemeente Deventer. Deze impuls wordt bereikt door landschapsontsierende bebouwing aan de Spanjaardsdijk 52 te Schalkhaar te slopen en ter compensatie de realisatie van twee aaneengebouwde woningen te realiseren. Voor de realisatie van de twee aaneengebouwde woningen wordt gebruik gemaakt van het casco van een voormalig agrarische opstal. De karakteristieke boerderij met kookhuus worden gerenoveerd, waarbij op grond van de regeling voor karakteristieke panden in het buitengebied de boerderij wordt gesplitst in twee woningen. Er wordt geïnvesteerd in het herstel en behoud van het erfbeeld door invulling te geven aan een landschaps- en inrichtingsplan. De overeenkomst regelt het kostenverhaal en voorziet in de ruimtelijk randvoorwaarden voor de realisatie van het plan. Met de overeenkomst worden de overeengekomen investeringen in ruimtelijke kwaliteit geborgd. Het bestemmingsplan legt de juridisch-planologische basis voor de functieverandering van het agrarische perceel Spanjaardsdijk 52 naar woondoeleinden.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Bestemmingsplan Buitengebied, Landschapsontwikkelingsplan, Rood voor Rood beleid gemeente Deventer en evaluatie 'ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer' d.d. 25 maart 2009.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Op het perceel Spanjaardsdijk 52 te Schalkhaar staat circa 1467 m² aan voormalige agrarische opstallen. De toekomstige eigenaren wil de agrarische opstallen slopen en ter compensatie twee

woningen terugbouwen in een bestaand casco van een voormalig agrarisch opstal. Verder willen de toekomstige eigenaren de karakteristieke boerderij met bakhuus op het erf renoveren en met op grond van de regeling voor karakteristieke panden in het buitengebied de boerderij splitsen in twee wooneenheden. De erftransformatie is mogelijk op grond van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid. Omdat op het perceel onvoldoende vierkante meter landschapsontsierende bebouwing aanwezig is om te slopen, wordt op het perceel Paddensteeg 6 te Bathmen 340 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op deze locatie is na sloop nog aanwezig een woonhuis met een bijgebouw. Op grond van het geldende bestemmingsplan aldaar kan geen nieuwe nieuwe bebouwing worden opgericht.

De voorgenomen erftransformatie is uitgewerkt op basis van de gemeentelijke regeling voor Rood voor Rood beleid. De extra kavels zijn elk maximaal 1000 m² groot zijn worden op het voormalige agrarische bouwperceel gerealiseerd. Het Rood voor Rood-project wordt uitgevoerd 'met gesloten beurs'. Dat wil zeggen dat alle meerwaarde die ontstaat ten gevolge van de nieuwe woningen wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit op het erf. Het erf wordt opnieuw landschappelijk ingepast, op grond van een landschaps- en inrichtingsplan.

Door de erftransformatie ontstaat een toekomstbestendig en duurzaam erf met een landschappelijke uitstraling die past bij de omliggende agrarische omgeving. Met de transformatie van het voormalige agrarische opstal is sprake van een unieke transformatie die een voorbeeld kan zijn voor andere projecten in het buitengebied. De voorwaarden voor de ruimtelijke transformatie zijn verwerkt in de overeenkomst. Zo zijn er afspraken gemaakt over de te slopen opstallen, de erfinrichting en de kosten voor de ruimtelijke procedure.

Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Wel wordt voorgesteld om de inmiddels vastgestelde regels voor kleinschalige kinderopvang uit het bestemmingsplan Parapluzoering kinderopvang ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Hiermee is dit bestemmingsplan geheel in overeenstemming met het huidige beleid. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

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, 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. Vervroegde publicatie

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voordat de bekendmaking mag plaatsvinden (6 in plaats van 2 weken). In deze periode hebben het ministerie van I&M en de provincie de mogelijkheid om te reageren indien de wijzigingen hun belangen betreffen. Het ministerie van I en M heeft aangegeven dat, indien een plan geen betrekking heeft op rijksbelangen, het plan vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen aan de orde. Dit verzoek voor vervroegde publicatie dient nog wel aan GS gedaan te worden.

Ketenpartners/ participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

De kosten voor het bestemmingsplan zijn (anterieur) verhaald op de aanvragers. Alle kosten van de exploitatie komen voor rekening en risico van deze exploitanten.

Betrokkenheid van de raad

De raad is betrokken bij besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

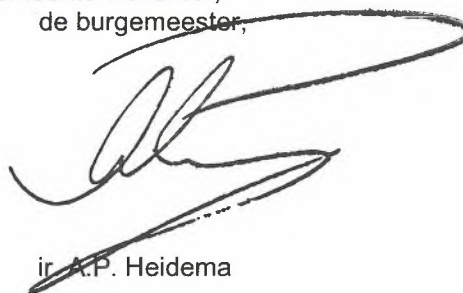
- De bekendmaking van het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema

