

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Starterswoningen Loo

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2017-001479

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijsen

17 oktober 2017

### Voorstel

- Het bestemmingsplan "Starterswoningen Loo" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P341-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) en BGT, versie juli 2017;
- 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;
- 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 "Starterswoningen Loo". 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

Al geruime tijd werkt een aantal jongeren uit Loo aan hun initiatief om in Loo hun eerste koopwoningen te realiseren. Woningen geschikt voor starters waren en zijn echter niet beschikbaar in Loo, wat ook blijkt uit de gemeentelijke Dorpsvisie "Loo, Leven in Loo" (2014). Uit een met subsidie van de provincie gefinancierd onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om bestaande bebouwing, zoals vrijkomende agrarische bebouwing, te transformeren tot starterswoningen.

Uiteindelijk heeft de gemeente in 2015 met de initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten om de mogelijkheden te onderzoeken om nieuwe woningen te bouwen aan de rand van Loo, aan de Bettinkdijk. Het plan is, onder andere met behulp van een provinciaal werkatelier, verder ontwikkeld en uitgewerkt. Nu, na een langdurig en moeizaam proces, is het plan rijp voor opname in het bestemmingsplan.

Met deze woningen hebben de jongeren uit Loo een kans om hun eerste woning te kopen in hun eigen dorp. De woningen zijn voorzien in de groene omgeving aan de rand van Loo. De daar geldende natuurbestemming laat woningbouw niet toe. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door toepassing van de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van vier starterswoningen aan de Bettinkdijk, aan de rand van Loo.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Op het perceel aan de Bettinkdijk te Loo worden vier starterswoningen gerealiseerd. De woningen zijn en blijven geschikt voor starters doordat deze vanwege de beperkte omvang een prijs hebben die binnen het budget van de starters valt.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Vanuit de provincie gelden daarom de eisen vanuit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Aan deze eisen wordt voldaan doordat het plan van maatschappelijke betekenis is voor het dorp (een eerste woning voor jongeren van Loo en een samenhang met de Looschool), er sprake is van duurzaamheid (door gasloze bouw) en er sprake is van een goede landschappelijke inpassing (vormgeving van de woningen als kapschuur). Het bos dat verdwijnt ten behoeve van de woningen wordt op de locatie en op een iets verder weg gelegen locatie gecompenseerd.

Voor de ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden de initiatiefnemers verplicht dit inrichtingsplan uit te voeren.

### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### 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. Het verhaal van kosten is geregeld via een anterieure overeenkomst. Hierdoor is de gemeente niet verplicht om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan vast 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 zijn geen zienswijzen ingediend. Van de kant van Waterschap Rijn en IJssel en provincie Overijssel is niet van bezwaren tegen het bestemmingsplan gebleken.

## **Financiële consequenties**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin geregeld is dat de plankosten en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

## **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, de burgemeester,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema