

Raadvergadering	
DD. - 6 JUL 2011	
Besluit	nr.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "De Hoven 2010"

Raadvergadering : 6 juli 2011

Agendapunt : 10

Voorstelnummer : 547394

Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: -

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d.: 14 juni 2011

Voorstel

1. De 'Reactienota zienswijzen De Hoven 2010', met de daarin opgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan 'De Hoven 2010', vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "De Hoven 2010", gewijzigd vast te stellen.
Dit plan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D115-VG01.GML 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 01-04-2010;
3. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover deze bevoegdheden worden aangewend ten behoeve van een wijziging, zoals bepaald in het bestemmingsplan 'De Hoven 2010'. Dit op grond van artikel 6.12 eerste en tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.6, eerste lid aanhef en onder a van die Wet;
4. Een verzoek in te dienen bij de VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken conform het voorstel van de minister van VROM.

Inleiding

In het convenant "De Ruimte op Orde" dat op 4 april 2002 is ondertekend, hebben de provincie Overijssel en de gemeente afgesproken dat alle bestemmingsplan in 2012 actueel en digitaal uitwisselbaar zijn. Hiertoe is door de gemeente een plan van aanpak opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de actualisering en digitalisering van het bestemmingsplan dat geldt voor de wijk De Hoven (in de volksmond "De Worp").

Beoogd resultaat

Het voorliggende bestemmingsplan 'De Hoven 2010' beoogt een actuele en uniforme planologische regeling voor de wijk de Hoven.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad kan de procedure vervolgd worden en wordt een actuele bestemmingsplanregeling voor de wijk vastgesteld.

Kader

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De gemeenteraad is bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient binnen 12 weken na de termijn van terinzagelgging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het (ontwerp)bestemmingsplan is tekstueel aangepast op de inwerkingtreding van de Wabo.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoven 2010' heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Na vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter visie worden gelegd.

Argumenten

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1 De ingediende zienswijze overnemen

De ingediende zienswijze is verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen De Hoven 2010'.

De zienswijze heeft betrekking op de bouwregels voor de toegestane dakvormen binnen het plangebied 'De Hoven'. In het geldende bestemmingsplan 'De Hoven 1994' was de mogelijkheid opgenomen een gebroken kap te realiseren met een beneden dakschild met een helling van ten hoogste 75 graden. In het nieuwe bestemmingsplan 'De Hoven 2010' was deze mogelijk niet meer aanwezig.

Gezien het feit dat er in de wijk de Hoven op meerdere plekken afwijkende dakvormen voorkomen wordt voorgesteld een binnenplanse afwijkingsregel op te nemen die het mogelijk maakt een afwijkende dakvorm te realiseren. Een van de voorwaarden is daarbij wel dat het bestaande straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig mag worden aangetast.

1.2 / 2.1 Twee ambtelijke wijzigingen doorvoeren

Naast de aanpassing in de planregels naar aanleiding van de ingediende zienswijze worden ook twee ambtelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Het betreft een bestemmingswijziging voor de oude gemeentewerf aan de Collegietuin. Nu deze niet meer als zodanig in gebruik is, is de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' niet meer van toepassing. Door er de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen' op te leggen wordt het mogelijk het bestaande gebouwtje te verhuren als bergruimte aan bewoners in de directe omgeving.

In artikel 6 'Gemengd' is in de tabel, die aangeeft welke functie er binnen welke specifieke aanduiding zijn toegestaan, een tweetal wijzigingen doorgevoerd. Bij 'specifieke vorm van gemengd 3' wordt tevens detailhandel toegestaan. Op deze wijze is het mogelijk dat de winkel 'Zoet & Zo' van een pand in de Bloemstraat verhuist naar het pand aan de Worp waar tot nu toe installatiebedrijf Steenbruggen was gevestigd. Met name voor de parkeerdruk in de Hoven is dit een positieve ontwikkeling. Op de nieuwe locatie kan op eigen terrein geparkeerd worden. Op de oude locatie was dat niet mogelijk met als gevolg dat bezoekers de auto in de omliggende straten moesten parkeren. Bij 'specifieke vorm van gemengd 6' wordt detailhandel verwijderd en bedrijven toegevoegd. Per abuis was in de tabel het kruisje verkeerd gezet.

Door deze twee ambtelijke wijzigingen en de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Alle wijzigingen zijn ook opgenomen en toegelicht in de 'Reactienota zienswijze De Hoven 2010'.

2.2 Een actueel en digitaal bestemmingsplan vaststellen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Hoven 2010' wordt een volgende stap gezet in de actualisering van de bestemmingsplannen. Gezien het feit dat de huidige bestemmingsplan dateert uit 1994 en dus ouder zijn dan 10 jaar, is het wenselijk dat deze wordt geactualiseerd.

Het bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk. Ook is er gekozen voor het bieden van ruimere mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op alle wijken en dorpen in de gemeente.

Een gevoelige zaak in De Hoven is het parkeerprobleem en de daaruit voortvloeiende bereikbaarheidsproblemen, met name voor de hulpdiensten.

Dit is geen probleem waarvoor het bestemmingsplan een oplossing voor kan bieden. Wel is geprobeerd in het bestemmingsplan zoveel als mogelijk rekening te houden met dit probleem. In alle geschikte bestemmingen (uitgezonderd in de volkstuinten) wordt bijbehorend parkeren toegestaan. Op deze wijze zal het bestemmingsplan bij een eventuele herinrichting weinig tot geen belemmering bieden voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen, in bijvoorbeeld straten, voortuinen of groenvoorzieningen.

3 Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee kunnen in sommige gevallen bouwplannen mogelijk gemaakt worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van wijzigingsbevoegdheden 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, op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheden in zijn opgenomen. Om deze reden is onderdeel 3 van het voorstel opgenomen.

4 Verzoek tot eerdere bekendmaking

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM in een brief aangegeven dat bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodig lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voor dat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken. Om deze reden is onderdeel 4 van het voorstel opgenomen.

Draagvlak

Tijdens de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan "De Hoven 2010" van 21 oktober tot en met 1 december 2010 zijn 8 inspraakreacties en 1 vooroverlegreactie ingediend. Deze reacties zijn in het (ontwerp)bestemmingsplan verwerkt.

Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "De Hoven 2010" is het bestemmingsplan opnieuw ter visie gelegd. Gedurende deze ter inzage legging van 17 maart tot en met 27 april, is tegen het ontwerpbestemmingsplan "de Hoven 2010" 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is behandeld in de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen De Hoven 2010'.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan 'De Hoven 2010' aangepast. Er is een binnenplanse afwijkingsregel opgenomen die het mogelijk maakt een afwijkende dakvorm te realiseren indien dit stedenbouwkundig acceptabel is en past in straat- en bebouwingsbeeld.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.


Voor het bestemmingsplan is geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wro vastgesteld, omdat er geen ontwikkelingen in zijn opgenomen waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan nodig is.

Aanpak/uitvoering

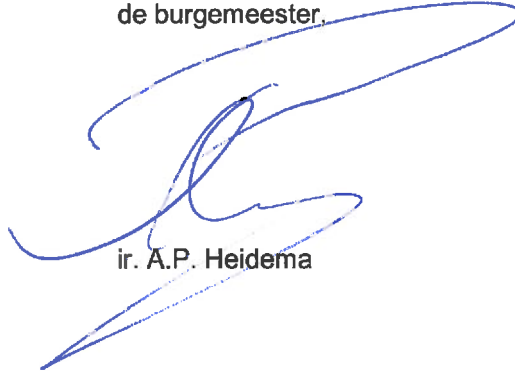
- De indiener van de zienswijze zal schriftelijk op de hoogte worden gesteld van uw besluit;
- Binnen 6 weken na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in het digitale Gemeentebled en de Staatscourant;

- Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd 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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Hoven 2010'

Raadsvergadering : 6 juli 2011

Agendapunt : 10

Voorstelnummer : 547394

Eenheid : Ruimte en Samenleving

Politieke markt d.d.: -

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d.: 14 juni 2011

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 juni 2011, nummer 547394, eenheid Ruimte en Samenleving.

BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen De Hoven 2010', met de daarin opgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan 'De Hoven 2010', vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "De Hoven 2010", gewijzigd vast te stellen.
Dit plan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D115-VG01.GML 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 01-04-2010;
3. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover deze bevoegdheden worden aangewend ten behoeve van een wijziging, zoals bepaald in het bestemmingsplan 'De Hoven 2010'. Dit op grond van artikel 6.12 eerste en tweede lid, van de wet ruimtelijke ordening en artikel 3.6, eerste lid aanhef en onder a van die Wet;
4. Een verzoek in te dienen bij de VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken conform het voorstel van de minister van VROM.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 juli 2011

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. A.G.M. Dashorst



ir. A.P. Heidema

Reactienota Zienswijzen

De Hoven 2010

Gemeente Deventer
Mei 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 ZIENSWIJZEN	3
	1.2 LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 8 maart 2011 besloten het ontwerpbestemmingsplan "De Hoven 2010" als ontwerp ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan "De Hoven 2010" heeft van 17 maart tot en met 27 april ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het plan is 1 zienswijze ingediend. Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze.

Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Tevens zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels

1. In artikel 6 'Gemengd' wordt in de tabel (artikel 6.1) het volgende gewijzigd;
Bij 'specifieke vorm van gemengd 3' wordt tevens detailhandel toegestaan. Op deze wijze is het mogelijk dat de winkel Zoet & Zo van de Bloemstraat verhuist naar het pand Worp 67, het pand waar tot voor kort installatiebedrijf Steenbruggen was gevestigd. Deze voorgenomen verhuizing is uit het oogpunt van het verminderen van de parkeerdruk een wenselijke ontwikkeling. De winkel Zoet & Zo heeft een bovenwijks verzorgingsgebied en in tegenstelling tot de huidige locatie heeft de nieuwe locatie wel een eigen parkeerterrein. De detailhandelsbestemming op het pand in de Bloemstraat blijft gehandhaafd. Dit pand bevindt zich in een gebiedje waar meerdere winkels en voorzieningen zijn gevestigd en biedt op deze wijze de mogelijkheid het aanbod aan (wijk)voorzieningen in de Hoven te vergroten.
Bij 'specifieke vorm van gemengd 6' wordt detailhandel verwijderd en bedrijven toegevoegd. Per abuis is in de tabel een kruisje komen te staan bij detailhandel (dh) in plaats van bij bedrijven (b2).
2. In artikel 15.3 'Afwijken van de bouwregels' wordt onder lid 1 sub e toegevoegd. Deze luidt als volgt: artikel 15.2.2. onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een andere dakvorm.

Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

1. Het perceel Collegietuin ong. krijgt de bestemming 'Wonen' en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' [bg]. Het perceel betreft een voormalige gemeentewerf, die niet langer als zodanig in gebruik is. Door het perceel de bestemming 'Wonen' te geven ontstaat de mogelijkheid het op het perceel aanwezige gebouwtje als bergruimte te verhuren aan bewoners uit de directe omgeving. Het perceel wordt niet voorzien van een bouwvlak. Het realiseren van een woning op dit perceel is daardoor uitgesloten.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan De Hoven 2010. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

Reclamant wijst er op dat in het geldende bestemmingsplan "De Hoven 1994" een mogelijkheid is opgenomen om bij recht een gebroken kap toe te passen waarbij de dakhelling van het beneden dakschild ten hoogste 75 graden mag bedragen. Ook is er een binnenplanse vrijstelling opgenomen waarmee onder voorwaarden een plat dak kan worden gerealiseerd.

Reclamant heeft momenteel een plat dak op zijn woning. De burens hebben in het verleden een gebroken kap geplaatst op het platte dak. Reclamant verwacht dat het welstandtechnisch wenselijk is dat hij eenzelfde kapconstructie kan realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan "De Hoven 2010" is het op grond van artikel 15 'Wonen' echter niet meer mogelijk een dergelijke dakvorm te realiseren. Dit betekent dat een aantal van oudsher voorkomende dakvormen, zoals een mansarde dak of andere gebroken dakvormen, niet meer binnen het geldende bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd.

Beantwoording:

In het nieuwe bestemmingsplan voor "De Hoven 2010" is opgenomen dat het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met 2 hellende dakvlakken waarvan de helling niet minder dan 20 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen. Dit is voor de meeste woningen in de Hoven een verruiming ten opzichte van de regels in het geldende bestemmingsplan "De Hoven 1994". Echter de in dat plan geboden mogelijkheid een gebroken kap te realiseren met een beneden dakschild van 75 graden is daarmee komen te vervallen, evenals de mogelijk woningen plat af te dekken. In een wijk als 'De Hoven' is het stedenbouwkundig het over het algemeen niet wenselijk grondgebonden woningen plat af te dekken, echter een gebroken kap of een kapvorm met een gedeeltelijke platte afdekking is in een aantal gevallen stedenbouwkundig zeker mogelijk. Met name als de omgeving van de woning zich kenmerkt door woningen met gelijksoortige dakvormen. Aangezien er van oudsher in de Hoven op meerdere plekken afwijkende dakvormen voorkomen zal een binnenplanse afwijkingsregel worden opgenomen waarmee in afwijking van het gestelde in artikel 15.2 lid 2 sub d. een steilere of minder steile of zelfs platte dakafdekking mogelijk wordt gemaakt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de zienswijze worden aangepast. Er zal in artikel 15 'Wonen' een binnenplanse afwijkingsregel worden opgenomen die het mogelijk maakt een afwijkende dakvorm, zoals een gebroken kap, te realiseren.