

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststellen bestemmingplan Schooldijk 1, Schalkhaar

Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijzen
Voorstelnummer	2015-000780	BenW-besluit d.d.:	21 april 2015
Team	ROB		

Voorstel

1. het bestemmingsplan Schooldijk 1 vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P315.VG01 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 1 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 Schooldijk 1. 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

Op het perceel Schooldijk 1 te Schalkhaar is bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bultengebied Deventer' is aan dit perceel een agrarische bestemming toegekend. Doordat de gebouwen hun functie hebben verloren, is sindsdien niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen, waardoor een deel van deze bebouwing is aan te merken als landschapsontsierend.

Het voornemen bestaat om één nieuwe woning in het plangebied te bouwen. De bestaande karakteristieke boerderij en een karakteristieke (varkens)schuur blijven behouden en zullen als reguliere (burger)woning met bijgebouw in gebruik worden genomen. De overige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De nieuwe woning wordt in het kader van de 'Rood-voor-Rood' regeling ontwikkeld. De 'Rood-voor-Rood' overeenkomst is daarvoor reeds door alle betrokken partijen ondertekend.

Om uitvoering te kunnen geven aan de afspraken uit de 'Rood voor Rood' overeenkomst moet het bestemmingsplan ter plaatse van de Schooldijk 1 worden aangepast.

Beoogd resultaat

Het creëren van de juridisch planologische ruimte voor de bouw van één nieuwe (burger)woning en het in gebruik nemen van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning als burgerwoning.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Rood-voor-Rood regeling c.q. -beleid

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het voornemen bestaat uit de bouw van één nieuwe woning met bijgebouw op het perceel Schooldijk 1, waar tot voor kort een agrarisch bedrijf was gevestigd. Om deze woning te kunnen realiseren wordt gebruik gemaakt van de 'Rood-voor-Rood' regeling. In dat kader wordt op het perceel Schooldijk 1 ca. 915 m2 aan bestaande landschapsontsiierende bedrijfsbebouwing

gesloopt. De bestaande karakteristieke boerderij en een bestaande karakteristieke (varkens)schuur blijven behouden. Het totale perceel krijgt vervolgens een woonbestemming.

Bovenstaande afspraken zijn reeds vastgelegd in een door alle betrokkenen partijen ondertekende 'Rood-voor-Rood' overeenkomst.

Om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het gebied te borgen en te verbeteren is een erf- en inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd en de uitvoering ervan is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de woningen als reguliere (burger)woning.

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.

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten (de 'Rood-voor-Rood-overeenkomst'), 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: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie 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

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

De provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland hebben beide, als reactie op de kennisgeving, aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

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.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project of De voornoemde kosten worden via leges verhaald. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Het is op grond van afdeling 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad een bestemmingsplan vast te stellen.

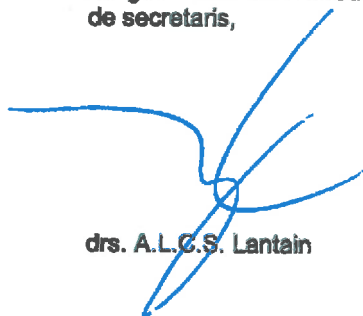
Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebiad 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,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Schooldijk 1, Schalkhaar
Voorstelnummer 2015-780
Raadstafel d.d. –
Raadsvergadering 27 mei 2015

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2015, nummer 2015-780.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan Schooldijk 1 vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P315.VG01 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 1 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 Schooldijk 1. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

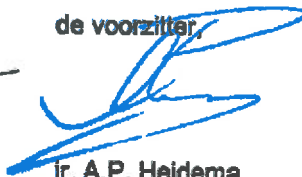
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2015

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



Ir. A.P. Heidema

