

RAADSBSLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Bramhaar Diepenveen
Voorstelnummer 2016-2017
Raadstafel d.d. -
Raadsvergadering 21 december 2016

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 2016, nummer 2016-2017.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan "Bramhaar" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P327-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.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 december 2016

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling Bestemmingsplan Bramhaar Woningbouw

Agendapunt		Portef.houder	Weth. Rorink
Voorstelnummer	2016-002017	BenW-besluit d.d.:	29 november 2016
Team	ROB		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Bramhaar" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P327-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.

Kern van het raadsvoorstel

In november 2009 is een realisatieovereenkomst gesloten met Nikkels Projectontwikkeling BV over de bouw van appartementen op de locatie Bramhaar (voormalig terrein regionale brandweer) te Diepenveen. Vanwege de marktomstandigheden is ondanks verschillende pogingen de bouw niet van de grond gekomen. Eind 2014 is door de ontwikkelaar het voorstel gedaan om tot een andere woningbouwinvulling te komen. Dat heeft geleid tot een stedenbouwkundig vlekkenplan voor de locatie Bramhaar waarin afgezien wordt van de bouw van de twee appartementenbouwen. In plaats daarvan is het woonprogramma gericht op grondgebonden woningen. Op 1 april 2016 is een nieuwe koopovereenkomst gesloten met Nikkels voor grondverkoop voor de bouw van maximaal 18 (grondgebonden)woningen. De koopsom is inmiddels betaald door Nikkels. De sloop van de bestaande opstallen is opgestart. Thans wordt het bestemmingsplan ten behoeve van dit nieuwe woningbouwprogramma ter besluitvorming voorgelegd.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan legt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de woningbouw op de locatie Bramhaar in Diepenveen.

Kader

- Woonvisie 'Kwaliteit en verscheidenheid'
- Structuurvisie Diepenveen (2004)
- Wet ruimtelijke ordening
- Algemene wet bestuursrecht
- Collegebesluit 2015-002579

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1 en 2

Op dit moment is aan het plangebied een woonbestemming toegekend, waarbij binnen de aangegeven bouwvlakken twee appartementengebouwen mogen worden gebouwd. Het nu voorliggende grondgebonden programma past niet binnen de regels van het bestemmingsplan, waardoor er een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Het programma is passend binnen de woonvisie en de woningbouwafspraken.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat wij het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken verrichten. Voor een groot deel kan gebruik worden gemaakt van de bestaande gegevens. Voor bodem, ecologie en externe veiligheid is nader onderzoek verricht. Op voorhand was bekend dat er een geringe bodemverontreiniging aanwezig was. De verwachte kosten van de bodemsanering zijn relatief laag en daardoor is aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. In nader overleg met de gemeentelijk ecooloog is de bebouwing op het terrein gesloopt. Deze twee aspecten vormen geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Daarnaast is advies ontvangen in het kader van externe veiligheid ten aanzien van de gasleiding die onder de Oranjelaan ligt. Geadviseerd wordt het advies van de Veiligheidsregio niet volledig te volgen, omdat het groepsrisico zeer laag is, er een goede vluchtroute wordt aangelegd richting de Boltelaan en er sprake is van een woningbouwontwikkeling in een bestaande stedelijke omgeving. De te nemen maatregelen uit het advies staan niet in verhouding tot het bouwplan, de risico's en de bestaande situatie. De woningbouwontwikkeling is gezien deze punten aanvaardbaar.

Naast het aanvullen van de toelichting worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen;
- een geringe verschuiving van de toegekende bouwvlakken met ongeveer 50 cm;
- de bouwhoogte wordt vastgesteld op 11 meter in plaats van 10 meter, zodat het voorgenomen bouwplan zonder verdere afwijkingvergunning binnen de regels van het bestemmingsplan past. Anders had hier een 10% procent afwijkingvergunning voor moeten worden verleend, waarmee ook een bouwhoogte van 11 meter kan worden verkregen. Als gevolg hiervan wordt nu geregeld dat de 10% afwijking niet van toepassing is op het verhogen van de bouwhoogte van hoofdgebouwen. De bouwhoogte van 11 meter is in beiden gevallen de maximale bouwhoogte, alleen in de nieuwe situatie bij recht.

Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd door u worden vastgesteld.

Beslispunt 3

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

Bij het oorspronkelijk plan was er tegen de bouwhoogte van drie verdiepingen weerstand vanuit de omgeving. Omdat er nu sprake is van een grondgebondenprogramma was het de verwachting dat het nieuwe plan geen grote bezwaren bij de bewoners in de directe omgeving op zou leveren. De ontwikkelaar heeft bij de direct omwonenden de reacties op het plan ontvangen en die juichen deze ontwikkeling toe. Dit laat onverlet dat omwonenden de mogelijkheid hadden om een zienswijze in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

De financiële afspraken zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. De exploitatie van het perceel komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

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:

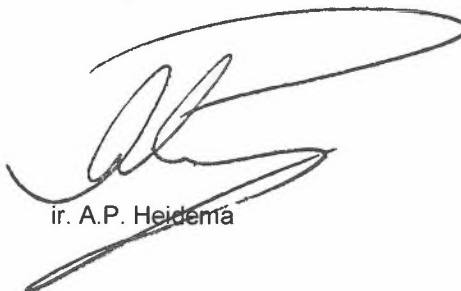
- De bekendmaking van het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidenfä