

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Ooievaarstraat 42

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000393	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	02-04-2019
Datum	18-02-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	02-04-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	25-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder RO	25-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	25-03-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-04-03

Bijlagen

Ontwerp vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Ooievaarstraat 42'

Bestemmingsplanverwijzing TerceraViewer

B & W d.d.: 02-04-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Ooievaarstraat 42;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

De locatie aan de Ooievaarstraat 42 ligt in de wijk 'Rode Dorp'. Tot 2010 was hier een drukkerij gevestigd. Door een brand in 2010 is de drukkerij volledig verwoest. Na de brand is de drukkerij niet meer opgebouwd en kwam het terrein braak te liggen. In 2018 heeft de initiatiefnemer het braakliggende terrein gekocht en is een verzoek ingediend om het terrein te herontwikkelen naar vier rijwoningen. Om het plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van vier rijwoningen op de locatie aan de Ooievaarstraat 42 in Deventer.

Kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Actualisering overige bestemmingsplannen' vastgesteld op 10 oktober 2012. Het beoogde plan is in strijd met dit bestemmingsplan. De gronden hebben de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied'.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P379-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten voor en tegen

Beslispunt 1:

De locatie ligt sinds 2010 volledig braak. De bedrijfsbestemming die op deze locatie ligt geeft de mogelijkheid om met een aanduiding een bedrijf tot categorie 2 te vestigen.

De initiatiefnemer heeft echter het plan om de locatie te ontwikkelen door 4 woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is passend in de omgeving. In voorliggend bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, ecologie en archeologie zijn er geen bezwaren tegen het plan.

De initiatiefnemer zal, om te voldoen aan het parkeerbeleid, afwijken van de parkeereis om voorzieningen te realiseren op eigen terrein. Er zal langs de Diepenveenseweg acht bestaande parkeervakken worden omgevormd naar 13 schuin-parkeervakken voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Beslispunt 2:

Het bestemmingsplan "Ooievaarstraat 42" wordt conform het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Extern draagvlak (partners)

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na uw besluit ter inzage gelegd. Een belanghebbende heeft gedurende zes weken de tijd om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Financiële consequenties

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en het kostenverhaal vastgelegd. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Ook de ambtelijke inzet is op deze manier gedekt.

Aanpak/uitvoering

Bij dit collegevoorstel is een ontwerp-raadsbesluit gevoegd. Deze hoeft in deze fase nog niet ondertekend te worden. Het is wettelijk verplicht om een ontwerp-besluit ter inzage te leggen.

1. Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:
 - het ontwerpbestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsbesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
 - Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassing in het bestemmingsplan verwerkt;
 - Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad volgt uiterlijk binnen 12 weken na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
 - Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Ooievaarstraat 42
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	het bestemmingsplan Ooievaarstraat 42 vast te stellen.;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Ooievaarstraat 42

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: ROB

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan Ooievaarstraat 42 vast te stellen.;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Kern van het raadsvoorstel

De locatie aan de Ooievaarstraat 42 ligt in de wijk 'Rode Dorp'. Tot 2010 was hier een drukkerij gevestigd. Door een brand in 2010 is de drukkerij volledig verwoest. Na de brand is de drukkerij niet meer opgebouwd en kwam het terrein braak te liggen. In 2018 heeft de initiatiefnemer het braakliggende terrein gekocht en is een verzoek ingediend om het terrein te herontwikkelen naar vier rijwoningen.

De gemeente heeft op 20 maart 2019 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan "Ooievaarstraat 42" vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie aan de Ooievaarstraat 42.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P379-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De locatie ligt sinds 2010 volledig braak. De bedrijfsbestemming die op deze locatie ligt geeft de mogelijkheid om met een aanduiding een bedrijf tot categorie 2 te vestigen.

De initiatiefnemer heeft echter het plan om de locatie te ontwikkelen door 4 woningen te realiseren. Deze ontwikkeling is passend in de omgeving. In voorliggend bestemmingsplan wordt de huidige bedrijfsbestemming gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, ecologie en archeologie zijn er geen bezwaren tegen het plan.

De initiatiefnemer zal, om te voldoen aan het parkeerbeleid, afwijken van de parkeereis om voorzieningen te realiseren op eigen terrein. Er zal langs de Diepenveenseweg acht bestaande parkeervakken worden omgevormd naar 13 schuin-parkeervakken voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

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.

Ketenpartners/ participatie

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken. Het plan valt onder een van de categorieën van gevallen waarin vooroverleg met de provincie niet nodig is.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn -pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

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. Met de initiatiefnemer is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad 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,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Bijlagen

1. bestemmingsplan "Ooievaarstraat 42" (digitale verwijzing)

ONTWERP

Verwijzing naar TerceraPlanviewer:

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/default.aspx?id=BP00112>