

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Oude Okersteeg 3

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000394	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	23-04-2019
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	23-04-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Regiemanager	15-04-2019	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	18-04-2019
Wethouder RO	15-04-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	16-04-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-04-24

Bijlagen

Ontwerp vaststellingsbesluit bestemmingsplan 'Oude Okersteeg 3'

Bestemmingsplanverwijzing TerceraViewer

B & W d.d.: 23-04-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Okersteeg 3';
- 2 Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerpadvies en besluit) gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- 3 De nota en het besluit openbaar 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:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op het perceel aan de Oude Oxersteeg 3 in Deventer is een autobedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om te stoppen met het bedrijf en het perceel te herontwikkelen naar een woonlocatie.

Het plan voorziet in de realisatie van 13 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. Er zullen zeven rijwoningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. De bestaande woonboerderij met schuur blijft gehandhaafd en zal worden gesplitst. In totaal worden 14 nieuwe woningen op deze locatie gerealiseerd.

Op 9 april 2019 heeft u ingestemd met het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaren van het autobedrijf. De planvorming heeft nu geresulteerd in een ontwerpbestemmingsplan "Oude Oxersteeg 3" met de daarbij benodigde (technische) onderzoeken.

Om het plan te kunnen realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw en gebruik van 14 woningen op de locatie aan de Oude Oxersteeg 3 in Deventer met kadastraal bekend als sectie M, nummer 1377, 1378, 2353 en 2352 .

Kader

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' vastgesteld op 1 juni 2016 . Een deel van het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'autobedrijf'. Het overige deel van de locatie heeft de bestemming 'Wonen' met de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Het beoogde plan is in strijd met dit bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P373 -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), versie 1 januari 2017.

Argumenten voor en tegen

Beslispunt 1:

Op de locatie aan de Oude Oxersteeg is een autobedrijf gevestigd. Het bedrijf gaat stoppen en de initiatiefnemers, tevens eigenaren, willen de locatie herontwikkelen naar woningbouw. De locatie zelf is een voormalig agrarisch erf met een boerderij en schuur. Herontwikkeling naar woningbouw is passend voor de omgeving, het oude boerenerf ligt in de woonwijk Colmschate Zuid.

De nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd als een 'schuurwoning' om zo de agrarische historie van de locatie te benadrukken. Het gehele plan wordt landschappelijk ingepast conform een inrichtingsplan. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Beslispunt 2 en 3:

De eigenaren van het autobedrijf hebben verzocht om een bestemmingsplanprocedure. De opstelling van het bestemmingsplan heeft zorgvuldig plaatsgevonden waarbij het beleid, de ruimtelijke situatie, milieu-situatie, financiële en maatschappelijke haalbaarheid zijn onderzocht. Hieruit blijkt de haalbaarheid van het plan. Er is op voorgestelde wijze geen sprake van belemmeringen.

Het bestemmingsplan "Oude Oxersteeg 3" 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 ieder 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-raadsvoorstel- en besluit 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 "Oude Okersteeg 3"
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

1	Indien zienswijzen zijn ingediend: In te stemmen met de Reactienota ontwerp bestemmingsplan "Oude Okersteeg 3"
2	het bestemmingsplan "Oude Okersteeg 3" (gewijzigd of ongewijzigd) vast te stellen;
3	Indien plan gewijzigd wordt vastgesteld: Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;
4	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 RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Oude Oxersteeg 3"

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: ROB

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1	Indien zienswijzen zijn ingediend: In te stemmen met de Reactienota ontwerp bestemmingsplan "Oude Oxersteeg 3"
2	het bestemmingsplan "Oude Oxersteeg 3" (gewijzigd of ongewijzigd) vast te stellen;
3	Indien plan gewijzigd wordt vastgesteld: Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;
4	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

Op het perceel aan de Oude Oxersteeg 3 in Deventer is een autobedrijf gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om te stoppen met het bedrijf en het perceel te herontwikkelen naar een woonlocatie.

Het plan voorziet in de realisatie van 12 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen. Er zullen zeven rijwoningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. De woonboerderij met schuur blijft gehandhaafd en zal worden gesplitst. In totaal worden 13 nieuwe woningen op deze locatie gerealiseerd.

De gemeente heeft op 2 april 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 "Oude Oxersteeg 3" vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie aan de Oude Oxersteeg 3.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P373-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: in te stemmen met de Reactienota ontwerp bestemmingsplan "Oude Oxersteeg 3"

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 -

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Besluitpunt 2: Vaststellen bestemmingsplan

Op de locatie aan de Oude Oxeersteeg is een autobedrijf gevestigd. Het bedrijf gaat stoppen en de initiatiefnemers, tevens eigenaren, willen de locatie herontwikkelen naar woningbouw. De locatie zelf is een voormalig agrarisch erf met een boerderij en schuur. Herontwikkeling naar woningbouw is passend voor de omgeving, het oude boerenerf ligt in de woonwijk Colmschate Zuid.

De nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd als een 'schuurwoning' om zo de agrarische historie van de locatie te benadrukken. Het gehele plan wordt landschappelijk ingepast conform een inrichtingsplan. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers.

Besluitpunt 3: een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken

Vanwege de wijziging in de planregels dient Gedeputeerde Staten hiervoor in de gelegenheid te worden gesteld om daarop te reageren, waaraan een wettelijke termijn van 6 weken is gekoppeld. Gelet op de ondergeschikte aard van de wijzigingen zal GS worden verzocht hiervan af te wijken zodat het plan versneld ter inzage kan.

Besluitpunt 4: 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.

Vooroverleg met de provincie heeft plaatsgevonden en is akkoord met de ontwikkeling.

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 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 Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan "Oude Oxersteeg 3" (digitale verwijzing)

ONTWERP

Digitale verwijzing ontwerpbestemmingsplan "Oude Oxeersteeg 3"

<http://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P373-OW01>