

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek'

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001427	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	08-09-2020
Datum	20-08-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	08-09-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	02-09-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder RO	02-09-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-09-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-09-09

Bijlagen

- 1 Link digitaal ontwerp bestemmingsplan
- 2 Ontwerp raadsbesluit vaststelling 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek'

B & W d.d.: 08-09-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek';
- 2 In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek';
- 3 In te stemmen met het afzien van een ontwerp exploitatieplan;
- 4 De nota en besluiten 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

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Aan de Boerhofstraat-Dijkmanstraat in Okkenbroek bevindt zich een locatie waar op dit moment geen bebouwing aanwezig is, maar waar volgens het geldende bestemmingsplan vijf vrijstaande woningen zijn toegestaan. De vraag naar vrijstaande woningen in Okkenbroek blijkt echter beperkt te zijn. Daarom is nu een plan ontwikkeld met vier rijwoningen, twee woningen onder één kap en twee vrijstaande woningen. De gemeente heeft de grond daarvoor verkocht aan een ontwikkelaar.

De gronden in het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' bestemd als 'Wonen', waarbij elke destijds geplande woning een apart bouwvlak heeft gekregen. In het plan zijn vijf bouwvlakken opgenomen. Dit betekent dat de realisatie van acht woningen op deze locatie niet is toegestaan.

In het nieuwe Chw bestemmingsplan dat is vastgesteld voor het stedelijke gebied van de gemeente 'Deventer, stad en dorpen' heeft het plangebied een vergelijkbare functie als in het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009'. Ook in dit bestemmingsplan is de realisatie van acht woningen op deze locatie niet toegestaan, aangezien er vijf bouwvlakken zijn aangegeven. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten bij het 'Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'.

Op 19 mei 2020 heeft het college het benodigde mer-besluit genomen, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van 8 woningen in Okkenbroek. Het betreft diverse typen woningen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de woningdifferentiatie, doorstroombmogelijkheden en mogelijkheden voor starters in Okkenbroek.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P391-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

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

De gronden in het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' bestemd als 'Wonen', waarbij elke destijds geplande woning een apart bouwvlak heeft gekregen. In het plan zijn vijf bouwvlakken opgenomen. Dit betekent dat de realisatie van acht woningen op deze locatie niet is toegestaan.

In het nieuwe Chw bestemmingsplan dat is vastgesteld voor het stedelijke gebied van de gemeente 'Deventer, stad en dorpen' heeft het plangebied een vergelijkbare functie als in het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009'. Ook in dit bestemmingsplan is de realisatie van acht woningen op deze locatie niet toegestaan, aangezien er vijf bouwvlakken zijn aangegeven. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' maakt de realisatie van acht

woningen mogelijk.

Besluitpunt 3: af te zien van een ontwerp exploitatieplan

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 initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

Extern draagvlak (partners)

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven geen belemmeringen te zien. Het Waterschap heeft aangegeven dat de waterbelangen voldoende geborgd zijn.

Het ontwerp plan wordt nog ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen. Plaatselijk Belang Okkenbroek organiseert samen met initiatiefnemer op 24 september een informatiebijeenkomst voor potentiële bewoners van het plan en omwonenden. De gemeente is ook aanwezig op deze avond.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt omtrent het verhaal van kosten en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

Aanpak/uitvoering

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na instemming door uw college gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Na afloop van de zienswijzentermijn neemt de raad een besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan.

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek'

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P391-OW01>

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek
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	het bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' vast te stellen;
2	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;
3	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek';
4	Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' ter inzage te leggen.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek'

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

1	het bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' vast te stellen;
2	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;
3	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek';
4	Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Kern van het raadsvoorstel

Aan de Boerhofstraat-Dijkmanstraat in Okkenbroek bevindt zich een locatie waar op dit moment geen bebouwing aanwezig is, maar waar volgens het geldende bestemmingsplan vijf vrijstaande woningen zijn toegestaan. De vraag naar vrijstaande woningen in Okkenbroek blijkt echter beperkt te zijn. Daarom is nu een plan ontwikkeld met vier rijwoningen, twee woningen onder één kap en twee vrijstaande woningen. De gemeente heeft de grond daarvoor verkocht aan een ontwikkelaar.

De gronden in het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' bestemd als 'Wonen', waarbij elke destijds geplande woning een apart bouwvlak heeft gekregen. In het plan zijn vijf bouwvlakken opgenomen. Dit betekent dat de realisatie van acht woningen op deze locatie niet is toegestaan.

In het nieuwe Chw bestemmingsplan dat is vastgesteld voor het stedelijke gebied van de gemeente 'Deventer, stad en dorpen' heeft het plangebied een vergelijkbare functie als in het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009'. Ook in dit bestemmingsplan is de realisatie van acht woningen op deze locatie niet toegestaan, aangezien er vijf bouwvlakken zijn aangegeven. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van 8 woningen in Okkenbroek. Het betreft diverse typen woningen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de woningdifferentiatie, doorstroommogelijkheden en mogelijkheden voor starters in Okkenbroek.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P391-VG01 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).

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De gronden in het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' bestemd als 'Wonen', waarbij elke destijds geplande woning een apart bouwvlak heeft gekregen. In het plan zijn vijf bouwvlakken opgenomen. Dit betekent dat de realisatie van acht woningen op deze locatie niet is toegestaan.

In het nieuwe Chw bestemmingsplan dat is vastgesteld voor het stedelijke gebied van de gemeente 'Deventer, stad en dorpen' heeft het plangebied een vergelijkbare functie als in het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009'. Ook in dit bestemmingsplan is de realisatie van acht woningen op deze locatie niet toegestaan, aangezien er vijf bouwvlakken zijn aangegeven. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' vast te stellen.

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.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een 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 (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Ketenpartners/ participatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven geen belemmeringen te zien. Het Waterschap heeft aangegeven dat de waterbelangen voldoende geborgd zijn.

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

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.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. 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,

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. digitale verwijzing bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek'