

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Oude Oxersteeg 3
Voorstelnummer 2019-1562
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 18 december 2019

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2019, nummer 2019-1562.

BESLUIT

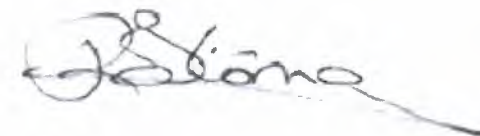
- 1 Het bestemmingsplan 'Oude Oxersteeg 3' gewijzigd vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 3 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Oude Oxersteeg 3';
- 4 Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel verzoeken om het plan vervroegd ter inzage te leggen;
- 5 Het vaststellingbesluit en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Oude Oxersteeg 3' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 18 december 2019

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststellen bp Oude Oxersteeg 3

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-001562

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

19 november 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Oude Oxersteeg 3' gewijzigd 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 'Oude Oxersteeg 3'.
4. Gedeputeerde Staten van de Provincie Overijssel verzoeken om het plan vervroegd ter inzage te leggen;
5. het vaststellingbesluit en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Oude Oxersteeg 3' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

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

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 mei tot en met 12 juni 2019. Er is één zienswijze ingediend door meerdere buurtbewoners. Deze zienswijze is na het maken van afspraken weer ingetrokken.

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 juli 2016. 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-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).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Zienswijze is ingetrokken, leidt wel tot beperkte aanpassingen in bestemmingsplan

Naar aanleiding van de (ingetrokken) zienswijze zijn er enkele aanpassingen in het bestemmingsplan opgenomen:

- het inrichtingsplan wordt aangepast door het opnemen van streekeigen beplanting tussen de knotwilgen. Dit nieuwe inrichtingsplan vervangt het oude, welke is opgenomen als bijlage 1 bij de bestemmingsplanregels.
- artikel 5.3.1 onder b wordt verwijderd. Dit betreft de mogelijkheid om middels een afwijking van het bestemmingsplan de goothoogte te verhogen om een dakkapel of dakopbouw te kunnen realiseren.

Deze aanpassingen leiden ertoe dat het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld moet worden. De aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van en in overleg met de indieners van de zienswijze. Vanuit de omgeving is er draagvlak voor het op deze wijze vaststellen van het bestemmingsplan.

Stikstof is geen belemmering

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was het aspect Stikstof onvoldoende onderbouwd. Inmiddels is een Aeriusberekening uitgevoerd waarin opgenomen is dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de uitstoot van stikstof voldoet aan de norm. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig. De Aeriusberekening is getoetst en akkoord bevonden door Omgevingsdienst.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vaststellen

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).

Binnen dit bestemmingsplan is sprake van een aangewezen bouwplan (bouw van woningen). Om het verhaal van kosten te regelen is een anterieure overeenkomst opgesteld. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet nodig om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een (standaard) 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).

Besluitpunt 4. Gedeputeerde Staten van Provincie Overijssel verzoeken om de mogelijkheid voor vervroegde terinzagelegging

Vanwege de wijzigingen op de verbeelding 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 5. Het raadsbesluit en het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage leggen
Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Degene die een zienswijze heeft ingediend kan gedurende deze periode in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitsluitend voor de delen die bij vaststelling zijn gewijzigd kan een ieder in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan.

Ketenpartners/ participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend namens meerdere buurtbewoners. Na het maken van afspraken is hebben deze buurtbewoners aangegeven de zienswijze weer in te trekken. Vanuit de omgeving is er daarmee voldoende draagvlak om door te gaan met het project.

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.

Betrokkenheid van de raad

Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de Raad van State. Tegen de in het plan opgenomen wijzigingen kan een ieder beroep indienen.

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



M.A. Kossen



R.C. König