

RAADSVOORSTEL

Onderwerp VGBPOerdijk48,50,52

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-001367

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijzen

8 juni 2021

Voorstel

1. De zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'CHW Oerdijk 48, 50, 52' vast te stellen;
2. het 'CHW-bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' vast te stellen;
3. 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.
4. 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 Oerdijk 48, 50, 52'.4.

Kern van het raadsvoorstel

Het perceel aan de Oerdijk 48 te Schalkhaar is het terrein van transportbedrijf V.O.F Wiggerstransport (hierna initiatiefnemer). De initiatiefnemer is voornemens om in nabije toekomst het bedrijf te beëindigen. Gezien de locatie, in het centrum van Schalkhaar achter de lintbebouwing aan de Oerdijk, zijn in samenspraak met de gemeente Deventer en de initiatiefnemer verschillende opties en modellen voor de ontwikkeling van het terrein onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan voor het plangebied ten behoeve van zes grondgebonden (levensloopbestendige) woningen. Hiervoor is vervolgens een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten is de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het Chw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen. Dit Chw bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' voorziet hierin.

Het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet en het 'Chw bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' met identificatienummer NL.IMRO.0150.CHW007-VG01

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1: de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'CHW Oerdijk 48, 50, 52' vast te stellen:

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. Het bestemmingsplan is niet aangepast.

Beslispunt 2: het 'CHW-bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' vast te stellen;

Verbetering woon- en leefklimaat omgeving:

De huidige bedrijfsgebouwen achter de woningen worden gesloopt. Hier komen zes nieuwbouwwoningen voor terug, waarvan 2 levensloopbestendige woningen. De drie aanwezige bedrijfswoningen krijgen de bestemming wonen. Het plangebied ligt in het centrum van Schalkhaar. Het uitgangspunt van de gemeente Deventer is dat bedrijvigheid zo veel mogelijk op bedrijventerreinen moet plaatsvinden. Een transportbedrijf veroorzaakt een grotere inbreuk op het

woon- en leefklimaat dan woningen. Met de transformatie van bedrijf naar wonen wordt beter aangesloten bij de omgeving en wordt het woon- en leefklimaat verbeterd.

Discussie verkeer, ontsluiting en parkeren:

Bij de ontwikkeling van het woningbouwplan zijn de thema's bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren een discussiepunt geweest. Net zoals bij de meeste inbreidingslocaties is de ruimte van de planlocatie beperkt en er is gezocht naar de meest optimale situatie. Het uiteindelijke plan is besproken met diverse disciplines en vormt niet op alle aspecten de ideale oplossing. Door een aantal voorwaarden te stellen is het plan echter wel acceptabel. De belangrijkste voorwaarde is dat de keersituatie aan het einde van de doodlopende toegangsweg geoptimaliseerd is. Hiermee is meer manoeuvreerruimte voor motorvoertuigen gerealiseerd. In de ideale situatie zou er nog meer manoeuvreerruimte voor voertuigen gerealiseerd worden, maar dat is gezien de schaarse ruimte niet haalbaar.

Ten aanzien van parkeren is het beleid dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Voor dit plan is het niet mogelijk alle parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Afgesproken is dat de benodigde 12 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd, waarvan 8 op eigen terrein en 4 aan de toegangsweg.

Beslispunt 3: 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.

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.

Beslispunt 4: 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 Oerdijk 48, 50, 52'.

Het bestemmingsplan bevat enkele 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

De provincie Overijssel, de Omgevingsdienst IJsselland en het Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft een informatieavond georganiseerd voor omwonenden op 21-9-2020. Tijdens de avond is de opzet van de plan en de vorm van de woningen aan de omwonenden uitgelegd. Het plan is positief ontvangen. Er zijn geen opmerkingen gemaakt door de omwonenden. De huidige bebouwing heeft zijn langste tijd gehad en mensen zijn blij dat er nieuwbouw voor in de plaats komt. Ook vinden ze het positief dat er woningbouw komt, omdat dit beter past bij de bebouwing erom heen en zorgt voor meer contacten/interactie.

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. *Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente*

maakt voor dit plan/project of de voornoemde kosten worden via leges verhaald. 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.

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



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Oerdijk 48,50,52
Voorstelnummer 2021-1367
Raadstafel d.d. -
Raadsvergadering 23 juni 2021

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 juni 2021, nummer 2021-1367.

BESLUIT

- 1 De zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 'CHW Oerdijk 48, 50, 52' vast te stellen;
- 2 Het 'CHW-bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' vast te stellen;
- 3 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.
- 4 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 Oerdijk 48, 50, 52'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 juni 2021

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter.

R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Chw bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52

Gemeente Deventer
Mei, 2021

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| | ZIENSWIJZEN | 3 |
| | ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZE | 3 |
| | SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE | 4 |
| | SAMENVATTING ZIENSWIJZE | 4 |
| | BEANTWOORDING | 4 |

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23-03-2021 besloten het 'Chw bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 8 april tot en met woensdag 19 mei 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan is één zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze ten aanzien van bovengenoemd plan.

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het Chw Bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijze

De zienswijze is ontvankelijk, omdat deze is ingediend binnen het gestelde termijn en is voorzien van de benodigde gegevens.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Samenvatting zienswijze

De reclamant verzoekt de gemeente Deventer om concrete maatregelen te nemen om de extra verkeersbewegingen die door de zes nieuwe woningen ontstaan te compenseren. Volgens de reclamant is de Oerdijk over zijn maximale capaciteit gevuld en kan er geen extra verkeer meer bij, zeker in combinatie met de vele fietsers.

Beantwoording

Het 'Chw bestemmingsplan Oerdijk 48, 50, 52' maakt het juridisch-planologisch mogelijk om zes nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan 2 levensloopbestendige woningen. De huidige bedrijfsgebouwen op de planlocatie worden gesloopt. Het plangebied ligt in het centrum van Schalkhaar. Het uitgangspunt van de gemeente Deventer is dat bedrijvigheid zo veel mogelijk op bedrijventerreinen moet plaatsvinden. In het vigerende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C', gelden de functies 'Transportbedrijf' en 'Bouwbedrijf' binnen het plangebied. Een transportbedrijf en een bouwbedrijf veroorzaken een grotere inbreuk op het woon- en leefklimaat dan woningen. Met de transformatie van bedrijf naar wonen wordt beter aangesloten bij de omgeving.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie is de huidige en de nieuwe situatie vergeleken op basis van CROW-kengetallen. Voor een bedrijf arbeidsexetensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf) bedraagt de verkeersgeneratie tussen de 3,6 en 5,3 voertuigbewegingen per 100 m² BVO. Er is ongeveer 900 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. $900/100 \text{ m}^2 \text{ BVO} \times 5,3 =$ afgerond 45 voertuigbewegingen in de oude situatie.

Het plan is om zes nieuwe woningen te realiseren. De verkeersgeneratie voor twee onder een kapwoningen ligt tussen de 7,4 en 8,2 voertuigbewegingen/per dag. In de nieuwe situatie wordt het aantal voertuigbewegingen $6 \times 8,2 =$ afgerond 50. Het aantal bewegingen neemt dan (theoretisch) met 5 stuks toe. Dat is een minimale toename. Bij woningen zijn de voertuigbewegingen normaal gesproken meer verspreid over de dag en dat is gunstiger dan bij een bedrijf. Verder genereert een transportbedrijf en bouwbedrijf beduidend meer voertuigbewegingen van zwaar en licht vrachtverkeer.

Conclusie:

Als gevolg van de wijziging van dit bestemmingsplan zal niet of nauwelijks sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Oerdijk. De vermindering van de hoeveelheid zwaar en licht vrachtverkeer zal gunstig uitpakken voor bewoners en fietsverkeer op de Oerdijk.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.