

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek'

Agendapunt

Voorstelnummer 2020-001947

Team

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

1 december 2020

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek' ongewijzigd 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 gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' 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. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 8 september 2020 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Boerhofstraat-Dijkmanstraat Okkenbroek', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 17 september tot en met 28 oktober 2020. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

De volgende stap bestaat uit het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

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).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

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.

Tussen de gemeente Deventer en de 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 risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden 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

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg en in het kader van de ontwerpfasen kenbaar gemaakt aan provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven geen belemmeringen te zien. Het Waterschap heeft aangegeven dat de waterbelangen voldoende geborgd zijn.

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen op de wettelijk voorgeschreven wijze. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 24 september 2020, tijdens de periode van ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, heeft Plaatselijk Belang Okkenbroek samen met de ontwikkelaar een informatieavond georganiseerd om potentiële toekomstige bewoners en omwonenden te informeren over de plannen.

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.

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