

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Oerdijk 157, Okkenbroek		
Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijsen
Voorstelnummer	2014-001877	BenW-besluit d.d.:	28 oktober 2014
Team	ROB		

Voorstel

Wij stellen u het volgende voor:

1. Het bestemmingsplan 'Oerdijk 157, Okkenbroek' vast te stellen.
Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P302-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie maart 2014;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening 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 het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Intratuin Deventer'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Kern van het raadsvoorstel

De huidige eigenaar van het perceel Oerdijk 157 te Okkenbroek gebruikt de achter op het perceel gelegen bedrijfshal voor zijn dierpreparatiebedrijf 'The Centipede'. Aan de voorzijde van het perceel is de voormalige maalterij gelegen. Deze maalterij is op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als bedrijfswoning, maar wordt momenteel niet als zodanig gebruikt. Het voornemen bestaat uit het herbestemmen van de bedrijfswoning tot burgerwoning. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oerdijk 157, Okkenbroek' heeft van 10 juli tot en met 20 augustus ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt een woonbestemming aan de voormalige bedrijfswoning op het perceel Oerdijk 157 te Okkenbroek toe te kennen. De bedrijfsbestemming blijft voor de overige gronden van het bedrijfspceel behouden.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Op grond van afdeling 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een bestemmingsplan, onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen, vast stellen.

Het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009'

Qua inhoud en formulering van de (bouw)regels is aansluiting gezocht bij de (bouw)regels zoals in het bestemmingsplan 'Okkenbroek 2009' vastgelegd.

Argumenten ten behoeve van de raad

Per beslispunt wordt een toelichting gegeven.

1. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan vast te stellen voor het perceel Oerdijk 157 te Okkenbroek

Op het perceel Oerdijk 157 is het dierpreparatiebedrijf 'The Centipede' gevestigd. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in de achter op het perceel gelegen bedrijfshal. Aan de voorzijde van het perceel is de voormalige maalterij gelegen. De maalterij is bestemd als bedrijfswoning, maar wordt momenteel niet als zodanig gebruikt. Er vindt alleen bedrijfsopslag ten dienste van het dierpreparatiebedrijf plaats. Om financiële en fiscale redenen wil de eigenaar de nieuwe woning graag als zelfstandige woning kunnen betrekken en beide mogelijk in de toekomst los van elkaar kunnen verkopen. In het bestemmingsplan 'Oerdijk 157 Okkenbroek' is de voormalige bedrijfswoning bestemd als burgerwoning. Voor de overige gronden is de bedrijfsbestemming gehandhaafd.

In de toekomstige situatie verandert op het perceel Oerdijk 157 fysiek weinig. De aanwezige bebouwing blijft grotendeels behouden, alleen een van de kleine houten schuurtjes achter de maalterij wordt gesloopt. De eigenaar is voornemens dit monumentale pand (zeer waardevol gemeentelijk monument) te verbouwen, waardoor actief wordt ingezet op het behoud en herstel van de maalterij. Qua vorm en architectuur verandert het pand niet. Door aan de maalterij een woonbestemming te geven wordt het pand weer volledig in gebruik genomen wat de verdere verpaupering van het pand zal tegen gaan. Het omzetten van de bedrijfsbestemming in gedeeltelijk een woonbestemming heeft geen negatieve stedenbouwkundige en landschappelijke consequenties voor de omgeving. Het planologisch omvormen van de bedrijfswoning naar een burgerwoning is milieutechnisch inpasbaar is en het aantal (potentiële) woningen in het dorp Okkenbroek neemt door deze planologische wijziging niet toe. De binding tussen de bewoners van de woning en het aanwezige bedrijf, die bij een bedrijfswoning aanwezig moet zijn, wordt daarmee wel losgelaten.

2. Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen een zogeheten aangewezen bouwplan', waarbij het opstellen van een exploitatieplan verplicht is, tenzij het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Deventer en Intratuin is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

3. Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan

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.

Ketenpartners/ participatie

Door het gedeeltelijk omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming ontstaat voor de woonomgeving een situatie die minder milieubelasting (geluid, geur, stof e.d.) veroorzaakt. Het plan is kenbaar gemaakt in Okkenbroek en Plaatselijk Belang (PB) is op de hoogte van het initiatief en is positief. Er zijn geen signalen ontvangen dat er geen draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkeling. Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn ook geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Het waterschap en de provincie hebben, als reactie op de kennisgeving, beide aangegeven te kunnen instemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden ingevuld op basis van de legesverordening.

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.

Bijlagen:

- Het ontwerpraadsbesluit 'Vastellen bestemmingsplan Oerdijk 157, Okkenbroek'
- Het bestemmingsplan Oerdijk 157, Okkenbroek (toelichting, regels en verbeelding)

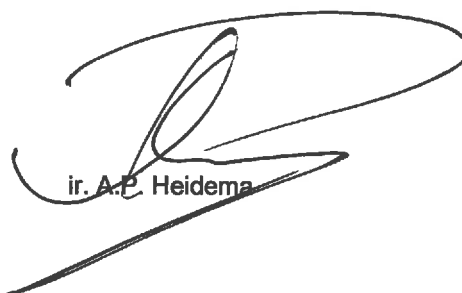
Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

l.s.

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

