

RAADSBSLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening"
Voorstelnummer 2021-002238
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 17 november 2021

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 september 2021, nummer 2021-002238.

BESLUIT

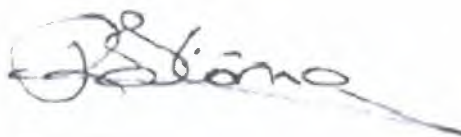
- 1 Het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening" gewijzigd vast te stellen;
- 2 De zienswijzennota vast te stellen;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 De 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 "Biesterveldsweg 5, 1e herziening".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 november 2021

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

Zienswijzennota bestemmingsplan “Biesterveldsweg 5, 1^e herziening”

Augustus 2021

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" voorziet in het mogelijk maken van uitbreiding van bedrijfsbebouwing aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar. In ruil daarvoor wordt landschapsontsierende voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt nieuwe natuur gerealiseerd en vervalt de mogelijkheid van de nu nog toegestane tweede bedrijfswoning. Deze woning wordt ook gesloopt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 6 mei tot en met 16 juni 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In deze zienswijzennota worden de zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

2. Beantwoording zienswijzen

2.1 Zienswijze van Indiener 1

Op 6 mei 2021 is een mondelinge zienswijze ingediend door Indiener 1. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voldoet aan alle inhoudelijke eisen. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven.

Indiener is de huurder van de woning Waterdijk 14 te Schalkhaar. Als onderdeel van de plannen voor het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar wordt deze woning gesloopt. Indiener stelt dat, in afwijking van wat er in de stukken vermeld wordt, de woning niet leegstaat. De huurovereenkomst is niet opgezegd of kan niet opgezegd worden, en hij is niet voornemens de woning te verlaten. De plannen voor het perceel kunnen daardoor niet uitgevoerd worden.

Reactie initiatiefnemer

De eigenaar van de woning Waterdijk 14, tevens de eigenaar van Biesterveldsweg 5 en de initiatiefnemer van de plannen om de bedrijfsbebouwing uit te breiden, heeft op de zienswijze gereageerd.

Hij wijst erop dat de huur tot twee keer toe is opgezegd en de woning al geruime tijd leegstaat, althans niet meer als hoofdverblijf wordt gebruikt. Indiener heeft zijn hoofdverblijf elders, en de omstandigheid dat hij nog op het adres is ingeschreven betekent niet hij de woning als hoofdverblijf gebruikt.

Beantwoording

De zienswijze wordt als volgt beantwoord.

Wij begrijpen de zienswijze van indiener 1 zo, dat er sprake is van een privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoering van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte plannen en dat daarom het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) bestaat voor het oordeel van de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling van een bestemmingsplan in de weg staat, alleen aanleiding wanneer deze belemmering een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is namelijk de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, waarbij de bewijslast wordt beheerst door de in die procedure geldende regels. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 9 juni 2021 in de zaak met nummer 201907043/1/R3, overweging 12.4.

De vraag is dus of de door indiener aangevoerde privaatrechtelijke belemmering een evident karakter heeft. Hiervan zou naar ons oordeel sprake zijn, als onomstotelijk vaststaat dat de huurovereenkomst voor de woning Waterdijk 14 nog in stand is en ook niet door initiatiefnemer opgezegd kan worden of via een civielrechtelijke procedure kan worden beëindigd. De huurovereenkomst zou dan in de weg staan aan het slopen van de woning en daarmee aan de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft de huur tot twee keer toe opgezegd, onder vermelding van redenen en met inachtneming van de daarbij geldende termijnen. Voor zover de huurovereenkomst hiermee niet is beëindigd, kan initiatiefnemer nog proberen via een civielrechtelijke procedure de huurovereenkomst te laten beëindigen. Op dit moment is de gemeente geen uitspraak van een burgerlijke rechter bekend over de huurovereenkomst.

De door indiener aangevoerde privaatrechtelijke belemmering heeft daarmee, naar ons oordeel, geen evident karakter als bedoeld in de jurisprudentie van de ABRvS. De enkele stelling van indiener dat de huur niet opgezegd kan worden, maakt dat niet anders.

De huurovereenkomst tussen indiener en initiatiefnemer vormt geen evidente privaatrechtelijke belemmering en kan dan ook niet in de weg staan aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

2.2 Zienswijze van Indiener 2

Op 18 juni 2021 is een zienswijze ingediend door Indiener 2. Hij is de initiatiefnemer van het plan en de eigenaar van het perceel Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar. Aangezien 16 juni 2021 de laatste dag van de zienswijzentermijn was, is de zienswijze buiten de daarvoor geldende termijn ingediend. Blijkens het poststempel is de brief echter op 15 juni 2021, en dus binnen de termijn, ter post bezorgd. De zienswijze is daardoor alsnog ontvankelijk (zie artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening, gelezen in samenhang met artikelen 3:16, derde lid en 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht).

De zienswijze kan als volgt worden weergegeven.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing maximaal 1.500 m² mag bedragen. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt echter dat de huidige bedrijfsbebouwing, ter grootte van 1.070 m², wordt verdubbeld. De maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zou derhalve 2.140 m² moeten bedragen.

Beantwoording

De zienswijze wordt als volgt beantwoord.

Geconstateerd wordt dat uit het document 'Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving', bijlage 1 bij de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" inderdaad blijkt dat in de nieuwe situatie de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ('overige (bedrijfs)gebouwen' als bedoeld in artikel 4.2 van de regels van het bestemmingsplan) 2.140 m² zal bedragen.

De in artikel 4.2 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" opgenomen oppervlakte voor overige (bedrijfs)gebouwen is gebaseerd op de oppervlakte genoemd in paragraaf 2.2, 'Toekomstige situatie' van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wij gaan ervan uit dat de zienswijze ook is gericht tegen de genoemde oppervlakte in paragraaf 2.2 van de plantoelichting.

De plannen zijn beoordeeld op basis van door initiatiefnemer opgestelde documenten, waaronder het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Deze plannen zijn inhoudelijk aanvaardbaar bevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de plannen helaas onjuist vertaald naar de regels en de toelichting. Deze dienen dan ook aangepast te worden.

Aangezien ook de op het perceel aanwezige kennel onder de categorie 'overige (bedrijfs)gebouwen' valt, zal de oppervlakte hiervan (ca. 15 m²) daar nog bij opgeteld moeten worden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening" wordt als volgt aangepast:

- In artikel 4.2, onder c, komt in de tabel de maximale oppervlakte voor 'overige (bedrijfs)gebouwen' 2.155 m2 te bedragen;
- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt vermeld dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een oppervlakte van 1.070 m2 bedraagt en dat de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (exclusief kennel) 2.140 m2 zal zijn.

3. Conclusie

Het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1^e herziening", wordt gewijzigd vastgesteld, waarbij ten opzichte van het ontwerp het volgende wordt gewijzigd:

- In artikel 4.2, onder c, komt in de tabel de maximale oppervlakte voor 'overige (bedrijfs)gebouwen' 2.155 m2 te bedragen;
- In paragraaf 2.2 van de toelichting wordt vermeld dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een oppervlakte van 1.070 m2 bedraagt en dat de totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (exclusief kennel) 2.140 m2 zal zijn.