

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

ontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat 39a

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000555	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	28-04-2020
Datum	07-04-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	28-04-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	20-04-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder RO	21-04-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	22-04-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-04-29

Bijlagen

- 1 - link digitaal ontwerp bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a'
- 2 - ontwerp raadsbesluit vaststelling 'Dorpsstraat 39a'

B & W d.d.: 28-04-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a';
- 2 in te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a';
- 3 in te stemmen met het afzien van een ontwerp exploitatieplan;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Aan de Dorpsstraat 39a in Diepenveen staat een pand waar eerst een filiaal van de Rabobank was gevestigd en daarna een sportschool. Momenteel staat het pand leeg. Het pand wordt gesloopt en op deze locatie worden twee aaneen gebouwde woningen gerealiseerd met garage/berging. De voorgevel van de nieuwe woningen ligt in dezelfde voorgevelrooilijn als de woning aan de Dorpsstraat 39. De bushalte die nu gesitueerd is voor de nieuwe woningen, wordt in noordelijke richting verplaatst om de toegang naar de nieuwe woningen mogelijk te maken. Ook de boom ter hoogte van de inrit van één van de woningen zal worden verplaatst.

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen niet toegestaan. Ook in het nieuwe Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen niet mogelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Er wordt reeds geruime tijd aan het bestemmingsplan voor de Dorpsstraat 39a gewerkt. Er lag al een concept van het bestemmingsplan, voordat er duidelijkheid bestond over de systematiek van het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. Het bestemmingsplan voor de Dorpsstraat 39a is daarom niet opgesteld conform de nieuwe Chw-systematiek.

Op 4 februari 2020 heeft uw 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.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen aan de Dorpsstraat 39a in Diepenveen. Daarmee krijgt de voormalige banklocatie een nieuwe invulling die past bij de omgeving.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P390-OW01 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 voor en tegen

#### Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen niet toegestaan. Wel is er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen waarmee de realisatie van maximaal twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt kan worden. Initiatiefnemer wenst echter twee aaneen gebouwde woningen te (laten) realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het nieuwe Chw bestemmingsplan dat in procedure is voor het stedelijke gebied van de gemeente 'Deventer, stad en dorpen' heeft het plangebied onder andere de functies 'Horeca 3b', 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Ook in dit bestemmingsplan is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen op deze locatie niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a' maakt de realisatie van de twee aaneen gebouwde woningen mogelijk. In het bestemmingsplan is toegelicht dat er vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen zijn voor het planologisch toelaten van de realisatie van twee woningen. Zo wordt ten aanzien van het aspect geluid

voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor het zoneringsplichtige deel van de Dorpsstraat waar de maximum snelheid 50 km/uur is. Voor het deel van de Dorpsstraat waar de maximum snelheid 30 km/uur is, wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. Een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur heeft echter geen geluidszone op grond van de Wet geluidhinder, waardoor de voorkeursgrenswaarde hier niet van toepassing is. Indien dit noodzakelijk is, dan zullen er extra maatregelen getroffen worden aan de gevel van de woningen om een goed binnengeluidsniveau te realiseren. Dit wordt aangetoond bij de aanvraag omgevingsvergunning.

#### Besluitpunt 3: af te zien van een ontwerp exploitatieplan

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 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 planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

#### **Extern draagvlak (partners)**

De wet (artikel 3.1.1.2 Bro) biedt de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Van deze wettelijke mogelijkheid heeft de provincie Overijssel gebruik gemaakt door vaststelling van een lijst waarop ruimtelijke plannen zijn aangegeven waarvoor het verplichte vooroverleg achterwege kan blijven. Deze lijst wordt 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' genoemd. Op basis hiervan geldt voor woningbouwplannen met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en groen, geen vooroverlegverplichting. Er hoeft daarom geen vooroverleg plaats te vinden met de provincie. Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken.

In 2018 heeft er een informatiebijeenkomst over het plan plaatsgevonden voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is het plan gepresenteerd en zijn vragen beantwoord. Daarna is het plan nog één-op-één toegelicht aan een omwonende die extra vragen had. Initiatiefnemer verwacht dat er voldoende draagvlak in de buurt is voor het plan.

Het ontwerp plan wordt nog ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen.

#### **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.

#### **Aanpak/uitvoering**

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na instemming door uw college gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Na afloop van de zienswijzentermijn neemt de raad een besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan.

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a'

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P390-OW01>

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 39a  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

1	het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a' 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 'Dorpsstraat 39a';
4	Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a'

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:** PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

1	het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a' 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 'Dorpsstraat 39a';
4	Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

### Kern van het raadsvoorstel

Aan de Dorpsstraat 39a in Diepenveen staat een pand waar eerst een filiaal van de Rabobank was gevestigd en daarna een sportschool. Momenteel staat het pand leeg. Het pand wordt gesloopt en op deze locatie worden twee aaneen gebouwde woningen gerealiseerd met garage/berging. De voorgevel van de nieuwe woningen ligt in dezelfde voorgevelrooilijn als de woning aan de Dorpsstraat 39. De bushalte die nu gesitueerd is voor de nieuwe woningen, wordt in noordelijke richting verplaatst om de toegang naar de nieuwe woningen mogelijk te maken. Ook de boom ter hoogte van de inrit van één van de woningen zal worden verplaatst.

De gronden in het plangebied hebben in het geldende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen niet toegestaan. Ook in het nieuwe Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen niet mogelijk. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a' vast te stellen.

Er wordt reeds geruime tijd aan het bestemmingsplan voor de Dorpsstraat 39a gewerkt. Er lag al een concept van het bestemmingsplan, vóór vaststelling van het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. Het bestemmingsplan voor de Dorpsstraat 39a is daarom niet opgesteld conform de nieuwe Chw-systematiek.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen aan de Dorpsstraat 39a in Diepenveen. Daarmee krijgt de voormalige banklocatie een nieuwe invulling die past bij de omgeving.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P390-OW01 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).

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

#### Besluitpunt 1: bestemmingsplan vast te stellen

De gronden in het plangebied waren op basis van het voorgeen geldende bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming was de realisatie van woningen niet toegestaan. Wel was er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen waarmee de realisatie van maximaal twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt kon worden. Initiatiefnemer wenst echter twee aaneen gebouwde woningen te (laten) realiseren.

In het nieuwe Chw bestemmingsplan voor het stedelijke gebied van de gemeente 'Deventer, stad en dorpen' heeft het plangebied onder andere de functies 'Horeca 3b', 'Maatschappelijk' en 'Sport'. Ook in dit bestemmingsplan is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen op deze locatie niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### *Zienswijzen*

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn -pm- zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de bijgevoegde Reactienota zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot -pm-. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld. De gemeenteraad is daartoe bevoegd.

#### 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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en 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 planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

#### Besluitpunt 3: wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan moet 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: vaststellingsbesluit en vastgesteld bestemmingsplan ter inzage leggen

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan.

### **Ketenpartners/ participatie**

De wet (artikel 3.1.1.2 Bro) biedt de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Van deze wettelijke mogelijkheid heeft de provincie Overijssel gebruik gemaakt door vaststelling van een lijst waarop ruimtelijke plannen zijn aangegeven waarvoor het verplichte vooroverleg achterwege kan blijven. Deze lijst wordt 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' genoemd. Op basis hiervan geldt voor woningbouwplannen met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en groen, geen vooroverlegverplichting. Er hoeft daarom geen vooroverleg plaats te vinden met de provincie. Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn -pm- zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot -pm-. Vanuit de omgeving is er daarmee voldoende draagvlak om door te gaan met het project.

### Financiële consequenties

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 verhaal van 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 gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

### Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- Het vastgesteld 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. Kossen

R.C. König

### Bijlagen

1. digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Dorpsstraat 39a'