

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Chw bestemmingsplan Olsterweg 27 OW

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 29-11-2022
Notanummer	: 2022-261
Datum	: 29-11-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Digitale link bestemmingsplan.docx, ontwerp raadsbesluit vaststelling Chw bestemmingsplan Olsterweg 27.docx

### Parafering

<li>22-11-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>22-11-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 22-11-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

30-11-2022

B & W d.d.: 29-11-2022

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27'
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27'
3. Het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27' en het ontwerp raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Het college wordt gevraagd in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27'.

Het plangebied Olsterweg 27 ligt aan de rand van het dorp Diepenveen. Het terrein van het vroegere grondverzetbedrijf bevindt zich op een achtererf achter de bedrijfswoning aan de Olsterweg 27.

De oude werkschuur met bedrijfsfunctie wordt gesaneerd. De bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. In de nieuwe situatie wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en ter plaatse van de oude werkschuur worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling is op 19-5-2020 de nota van Uitgangspunten, met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan, vastgesteld door het college. Op 24-11-2020 is de anterieure overeenkomst vastgesteld door het college. Voorliggend ontwerp 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27' voorziet in het planologisch mogelijk maken van het realiseren van vier nieuwe woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoningen naar een reguliere woning.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het juridisch planologisch regelen van het realiseren van vier nieuwe woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ten opzichte van het voorheen aanwezige grondverzetbedrijf wordt daardoor een verbeterde leefbaarheid in het dorp Diepenveen gerealiseerd.

## **Kader**

- \* Algemene wet bestuursrecht,
- \* Wet ruimtelijke ordening,
- \* Crisis- en herstelwet,
- \* Nota van Uitgangspunten (19-5-2020),
- \* Anterieure overeenkomst (24-11-2020),
- \* Het Chw bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw018-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

## **Betrokken partijen en participatie**

- \* Er is vooroverleg geweest met het waterschap Drents Overijsselse Delta en het waterschap is akkoord met het plan.
- \* Plannen tot 7 woningen binnen bestaand bebouwd gebied hoeven niet aan de provincie worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. Dit plan betreft het realiseren en daarom is er geen vooroverleg geweest met de provincie.
- \* Het plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en belanghebbende zijn in de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

### Participatieproces:

- \* De initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium (2018) de buurt betrokken bij het plan om een woonerf te ontwikkelen aan de Olsterweg27 om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken.
- \* Op 15 april 2020 zijn de omwonenden (13 adressen) door de initiatiefnemer per brief geïnformeerd over het plan. Tevens waren er tekeningen van de situatie en woningen toegevoegd. In de brief is aangegeven dat iedereen die vragen heeft of meer informatie wil hebben contact kan opnemen. En dat het mogelijk is voor iedereen die daar behoefte aan heeft om een afspraak te maken om het plan te bespreken. Drie personen hebben op de brief gereageerd. Gezien de coronamaatregelen van die periode was dit een logische participatievorm.
- \* Op 5 september 2022 heeft de eigenaar en initiatiefnemer de omwonenden (13 adressen) per brief geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure.
- \* De initiatiefnemer gaat de omwonenden (13 adressen) actief informeren wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt.

## **Argumenten voor en tegen**

### Argumenten voor:

- \* De huidige bedrijfsfunctie wordt wegbestemd en er wordt een woonfunctie opgenomen. Dit heeft een positief effect op leefbaarheid van de directe woonomgeving.
- \* Er is geen hinder meer van zwaar verkeer (werkbussen) van de bedrijfsfunctie.
- \* De totale ontwikkeling (van een bedrijf naar een woonerf) is een ruimtelijke

verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

- \* De voormalige werkschuur van circa 493 m<sup>2</sup> wordt gesloopt.
- \* De aanwezige ernstige bodemverontreiniging wordt gesaneerd.
- \* De ontwikkeling is conform de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten en anterieure overeenkomst.

Argumenten tegen:

- \* Vier woningen achter op het perceel komt niet voor in de direct omliggende omgeving, maar is op deze locatie wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige bedrijfsfunctie.

### **Financiële consequenties en dekking**

Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de exploitant, alsmede de kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### **Openbaarmaking en communicatie**

- \* De nota en het besluit openbaar te maken.
- \* Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-raadsbesluit worden gedurende 6 weken ter visie gelegd.

### **Aanpak en uitvoering**

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- \* Het ontwerp bestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- \* Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt;
- \* vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad volgt binnen 12 weken na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- \* het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

## ONTWERP RAADSBSLUIT

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Olsterweg 27
<b>Voorstelnummer</b>	pm
<b>Raadstafel d.d.</b>	pm
<b>Raadsvergadering</b>	pm

De raad van de gemeente Deventer,

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

### BESLUIT

-	het Chw bestemmingsplan Olsterweg 27 vast te stellen;
-	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;
-	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 Chw bestemmingsplan Olsterweg 27;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Olsterweg 27

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:**

ROB

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw bestemmingsplan Olsterweg 27 vast te stellen.;
-	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.
-	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 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27';

### Kern van het raadsvoorstel

Het plangebied Olsterweg 27 ligt aan de rand van het dorp Diepenveen. Het terrein van het vroegere grondverzetbedrijf bevindt zich op een achtererf achter de bedrijfswoning aan de Olsterweg 27. De oude werkschuur met bedrijfsfunctie wordt gesaneerd. De bedrijfsbestemming wordt wegbestemd. In de nieuwe situatie wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en ter plaatse van de oude werkschuur worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling is op 19-5-2020 de nota van Uitgangspunten, met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan, vastgesteld door het college. Op 24-11-2020 is de anterieure overeenkomst vastgesteld door het college. Voorliggend 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27' voorziet in het planologisch mogelijk maken van het realiseren van vier nieuwe woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoningen naar een reguliere woning.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch regelen van het realiseren van vier nieuwe woningen en het omzetten van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht,

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

##### *Argumenten voor:*

- De huidige bedrijfsfunctie wordt wegbestemd en er wordt een woonfunctie opgenomen. Dit heeft een positief effect op leefbaarheid van de directe woonomgeving.
- Er is geen hinder meer van zwaar verkeer (werkbussen) van de bedrijfsfunctie.
- De totale ontwikkeling (van een bedrijf naar een woonerf) is een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.
- De voormalige werkschuur van circa 493 m2 wordt gesloopt.
- De aanwezige ernstige bodemverontreiniging wordt gesaneerd.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

- De ontwikkeling is conform de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten en anterieure overeenkomst.

Argumenten tegen:

- Vier woningen achter op het perceel komt niet voor in de direct omliggende omgeving, maar is op deze locatie wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige bedrijfsfunctie.

### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

### 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 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.*

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie 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 (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

### **Ketenpartners/ participatie**

- Er is vooroverleg geweest met het waterschap Drents Overijsselse Delta en het waterschap is akkoord met het plan.
- Plannen tot 7 woningen binnen bestaand bebouwd gebied hoeven niet aan de provincie worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. Dit plan betreft het realiseren en daarom is er geen vooroverleg geweest met de provincie.

### Participatie proces

- De initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium (2018) de buurt betrokken bij het plan om een woonerf te ontwikkelen aan de Olsterweg27 om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken.
- Op 15 april 2020 zijn de omwonenden (13 adressen) door de initiatiefnemer per brief geïnformeerd over het plan. Tevens waren er tekeningen van de situatie en woningen toegevoegd. In de brief is aangegeven dat iedereen die vragen heeft of meer informatie wil hebben contact kan opnemen. En dat het mogelijk is voor iedereen die daar behoefte aan heeft om een afspraak te maken om het plan te bespreken. Drie personen hebben op de brief gereageerd. Gezien de coronamaatregelen van die periode was dit een logische participatievorm.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

- Op 5 september 2022 heeft de eigenaar en initiatiefnemer de omwonenden (13 adressen) per brief geïnformeerd over de bestemmingsplanprocedure.

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

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. 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 Gemeenteblad 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. Kossen

R.C. König

### **Bijlagen**

1. Chw bestemmingsplan Olsterweg 27 (toelichting, regels, verbeelding)

Digitale link naar het 'Chw bestemmingsplan Olsterweg 27'

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw018-OW01>