

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Chw bestemmingsplan Olsterweg 27 VG

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-05-2023
Notanummer	: 2023-349
Datum	: 23-05-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Digitale link bestemmingsplan Chw Olsterweg 27.docx, Reactienota zienswijzen Olsterweg 27 def.docx

Parafering

17-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling17-05-2023:
Wethouder

Agendering

* 17-05-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 17-05-2023: Directeur

Definitieve akkoord

24-05-2023

B & W d.d.: 23-05-2023

Besluit

1. In te stemmen met de Reactienota zienswijzen 'Chw Olsterweg 27'
2. In te stemmen met het gewijzigde bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27'
3. De raad voor 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
4. Het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Het college wordt gevraagd om het bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27' ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Het bestemmingsplan heeft van donderdag 8 december 2022 tot en met woensdag 18 januari 2023 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een paar wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht (zie reactienota zienswijzen). O.a. is er een aanvullend akoestische onderzoek uitgevoerd.

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-VG01 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 te worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. Dit plan betreft het realiseren van 4 woningen en daarom is er geen vooroverleg gevoerd met de provincie.
- * Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingediend.

Participatieproces:

- * De initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium (2018) de buurt betrokken bij het plan om een woonerf te ontwikkelen aan de Olsterweg 27 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 heeft de omwonenden (13 adressen) actief geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten voor en tegen

1: In te stemmen met de reactienota zienswijze 'Chw Olsterweg 27'

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een van de zienswijze heeft geleid tot een paar aanpassingen in het bestemmingsplan (zie reactienota zienswijze). Er zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27' gewijzigd vast te stellen

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.
- * De ontwikkeling is conform de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten en anterieure overeenkomst.
- * Er is deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

Argumenten tegen:

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

3. De raad voor 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.

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.

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 worden openbaar gemaakt;
- * Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- * Na het collegebesluit worden de stukken aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling;
- * De indiener van de zienswijze wordt uitgenodigd om hun zienswijzen mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad;
- * Vervolgens zal de gemeenteraad een besluit nemen over vaststelling van het bestemmingsplan;
- * Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd;
- * Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan "Chw Olsterweg 27";
- * Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Chw bestemmingsplan Olsterweg 27 VG
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2023-349
Datum B en W besluit : 23-05-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 8 december 2022 tot en met woensdag 18 januari 2023 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn een paar wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht (zie reactienota zienswijzen). O.a. is er een aanvullend akoestische onderzoek uitgevoerd. De gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27' gewijzigd vast te stellen.

Raadsvoorstel

1. De reactienota zienswijzen 'Chw Olsterweg 27' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Olsterweg 27' gewijzigd 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 'Chw Olsterweg 27'

Kern 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

- * 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-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

1: In te stemmen met de reactienota zienswijze 'Chw Olsterweg 27'
Er zijn twee zienswijzen ingediend. Een van de zienswijze heeft geleid tot een paar aanpassingen in het bestemmingsplan (zie reactienota zienswijze). Er zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Het bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27' gewijzigd vast te stellen

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.
- * De ontwikkeling is conform de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten en anterieure overeenkomst.
- * Er is deels tegemoet gekomen aan de zienswijzen.

Argumenten tegen:

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

3. 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

4. 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 wijzigingsbevoegdheden 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).

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 te worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. Dit plan betreft het realiseren van 4 woningen en daarom is er geen vooroverleg gevoerd met de provincie.
- * Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingediend.

Participatieproces:

- * De initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium (2018) de buurt betrokken bij het plan om een woonerf te ontwikkelen aan de Olsterweg 27 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 heeft de omwonenden (13 adressen) actief geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

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.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- 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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Chw bestemmingsplan Olsterweg 27 VG
Voorstelnummer : 2023-349
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23-05-2023, nummer 2023-349

BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen 'Chw Olsterweg 27' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Olsterweg 27' gewijzigd 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 'Chw Olsterweg 27'

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Chw Olsterweg 27

Gemeente Deventer
Mei 2023

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER.....	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 29 november 2022 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 8 december 2022 tot en met woensdag 18 januari 2023 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de toelichting

1. Aan paragraaf 2.4 'Nieuwe situatie' is een tekening toegevoegd van de groeninrichting.
2. Paragraaf 5.8 'Verkeer en parkeren' is gewijzigd. Er is een afbeelding toegevoegd waarop met draaicirkels is weergegeven hoe de woningen bereikbaar zijn.
3. Het akoestische onderzoek is aangevuld met de effecten van het geluid afkomstig van het verkeer van en naar de vier nieuw te realiseren woningen.
4. Paragraaf 7.3 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' is gedeeltelijk aangepast.

Bijlagen bij de toelichting

5. De stikstofberekening is aangevuld en geactualiseerd (zie bijlage 4).
6. Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is toegevoegd (zie bijlage 10).

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27'. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27' heeft ter inzage gelegen van donderdag 8 december 2022 tot en met woensdag 18 januari 2023. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen binnengekomen:

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

a) De reclamant stelt dat dit een welkome ontwikkeling is voor de buurt en voor het dorp.

b) *Inrichting terrein, verlichting en biodiversiteit*

De reclamant vraagt aandacht voor de inrichting van het terrein en met name de openbare verlichting. Kenmerkend karakter van de kavels langs de Olsterweg is dat deze behoorlijk diep zijn. Vanwege deze diepte en daardoor het geringe licht wat vanaf de openbare ruimte in de achtertuinen kan doordringen levert dit volgens de reclamant unieke verblijfplaatsen /foerageerplekken/ beschutting op voor fauna zoals egels, vogels en hermelijntjes. De reclamant vraagt om goed op te letten dat alleen de toegangsweg wordt verlicht en niet de omliggende tuinen. Met specifieke armaturen, de juiste hoogte van de verlichtingsmasten of met verlichting dat dimbaar is, kan het unieke karakter van de donkere achtertuinen worden behouden en komt de biodiversiteit van de aangrenzende kavels niet in het geding.

c) *Participatie*

De reclamant wil graag uitgenodigd worden voor een bijwonersbijeenkomst waarbij de buurt een inhoudelijke toelichting krijgt op de plannen. Dit kan volgens de reclamant nadat het bestemmingsplan is vastgesteld in de fase van het voorlopige ontwerp openbare ruimte en de te bouwen woningen.

Beantwoording:

a) *Wij danken u voor deze reactie. Wij zijn ook van oordeel dat er sprake is van een gewenste herontwikkeling voor de buurt en het dorp is.*

b) *Inrichting terrein, verlichting en biodiversiteit*

Op basis van de uitgevoerde Natuurtoets zijn er geen redenen om extra voorwaarden in het bestemmingsplan op te nemen ten aanzien van de verlichting. Verder zijn er vergunningsvrije mogelijkheden om lantaarnpalen te realiseren, zoals bedoeld in art. 2, aanhef en onderdeel 18, van het Bor. De reclamant geeft een aantal suggesties voor de verlichting, zoals de toe te passen armaturen, de hoogte van de lantaarnpalen en/ of het toepassen van dimbare verlichting. Deze punten zijn door de gemeente als suggestie meegegeven aan de initiatiefnemer. Verder wordt er binnen het plangebied getracht terughoudend te zijn en alleen de minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht proberen toe te passen.

c) *Participatie*

De gemeente heeft aan de initiatiefnemer de suggestie meegegeven om met de reclamant in gesprek te gaan over de inrichting van het terrein en de toe te passen verlichting. Inmiddels is er contact geweest tussen de initiatiefnemer en de reclamant.

Verder is er reeds voldoende ruimte geweest om te participeren. Hieronder is het participatieproces op hoofdlijnen beschreven.

Beschrijving participatieproces

- *De initiatiefnemer heeft in een vroegtijdig stadium (2018) de buurt betrokken bij het plan om een woonerf te ontwikkelen aan de Olsterweg 27 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 heeft de omwonenden (13 adressen) actief geïnformeerd over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.*

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel heeft de zienswijze aanleiding gegeven om de zienswijze van reclamant over de toe te passen verlichting als suggestie mee te geven aan de initiatiefnemer. Verder heeft de gemeente de gemeente de suggestie meegeven aan de initiatiefnemer om met reclamant in gesprek te gaan over de inrichting van het terrein.

Reclamant 2

Samenvatting zienswijze

a) Bereikbaarheid woningen en geluidsoverlast

De nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via een smalle inrit (voorheen de toegangsweg tot het grondverzetsbedrijf). De inrit is zo smal dat auto's elkaar niet kunnen passeren. De reclamant stelt dat omwonenden geluidsoverlast en overlast van inschijnende lichten van auto's zullen ondervinden van het gebruik van deze inrit ten behoeve van de 4 nieuwe woningen. De reclamant stelt dat niet is onderzocht is of de inrit voldoet aan de normen en of het plangebied voldoende bereikbaar is voor hulpdiensten. Verder is onduidelijk of de garage van de nieuwe woningen bereikbaar is via deze inrit.

b) Privacy, overlast en sociale veiligheid

De reclamant stelt dat de omwonenden hun privacy zullen verliezen als dit bestemmingsplan wordt vastgesteld. Verder stelt de reclamant dat het woongenot van de omwonenden wordt aangetast doordat er 's avonds meer lichten zullen branden en er aanzienlijk meer 'reuring' zal ontstaan. Tevens zal het bouwen van 4 woningen op het achterterrein volgens de reclamant mogelijk negatieve gevolgen hebben op het gebied van de sociale veiligheid.

c) Parkeren

De reclamant stelt dat niet is aangetoond of voor deze ontwikkeling aan de parkeernormen kan worden voldaan.

d) Ongewenst precedent

De reclamant stelt dat dit bestemmingsplan tot een ongewenst precedent zal leiden voor het bouwen van woningen op de ruime achtertuinen in het gebied. De groene ruimte op de achtertuinen zal daardoor verloren gaan. Dit is een ongewenst ontwikkeling die hier volgens de reclamant niet past.

e) Woningbouw op perceel reclamant

Als de gemeente geen bezwaar heeft tegen woningbouw op dit binnenterrein, verzoekt de reclamant om ook twee woningen toe te staan op het achtererf van de reclamant.

f) Conclusie

De reclamant verzoekt het bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27' niet vast te stellen.

Beantwoording:

a. Bereikbaarheid woningen en geluidsoverlast

Bereikbaarheid woningen

De bestaande inrit (toegangsweg voormalige grondverzetbedrijf) is breed genoeg om als inrit te dienen voor de vier nieuwe woningen en de bestaande woning (voormalige bedrijfswoning). Aan paragraaf 5.8 'Verkeer en parkeren' van de toelichting is een afbeelding toegevoegd met de parkeervlakken en de draaicirkels op de Olsterweg en hiermee is aangetoond dat de woningen bereikbaar zijn en dat auto's elkaar kunnen passeren op de bestaande inrit. Tevens is de bestaande inrit breed genoeg voor hulpdiensten om de woningen te bereiken.

Ten aanzien van inschijnende lichten van auto's.

Het plangebied gesitueerd is in een bestaande bebouwde omgeving waarin hoofdzakelijk woningen aanwezig zijn. De parkeerplaatsen zijn binnen het plangebied voorzien en de parkeerplaatsen worden ontsloten op de Olsterweg via de bestaande in- en uitrit. Deze in- en uitrit is niet gericht op de woning van reclamant. De parkeerplaatsen van de voormalige bedrijfswoning naast de woning van de reclamant zijn al aanwezig in de huidige situatie. Deze bestaande parkeerplaatsen zijn gericht op de woning van reclamant. De parkeerplaatsen van de nieuwe woningen zitten verder naar achteren en het is niet aannemelijk dat deze zullen leiden tot een onaanvaardbare toename van lichthinder. Bovendien is er in de bestaande situatie een erfafscheiding aanwezig en daarmee kunnen eventuele lichtstralen (deels) worden tegengehouden.

Akoestische onderzoek

Naar aanleiding van de zienswijze is er een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid afkomstig van het verkeer van en naar 4 nieuw te realiseren woningen. 'Er is geen "hard" wettelijk toetsingskader bij de beoordeling van geluid van een woonplan op de woonomgeving. Bij gebrek aan een direct toetsingskader is er aansluiting gezocht bij de VNG-handreiking 2009. De conclusie is dat het geluid van passerende auto's op de oprit op de woning Olsterweg 29 ruim voldoet aan de richtwaarden aan het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau(LAr,LT). In de avond- en nachtperiode kan er, door bijvoorbeeld het thuiskomen van een personenauto, op korte momenten meer geluid worden geproduceerd dan de maximum richtwaarde. In het rapport staat dat het realiseren van een geluidsschermband van 1,4 meter hoog (op de erfgrens) doorgetrokken tot de rooilijn een effectieve maatregel is om dit kortstondige geluid voldoende te reduceren op de voorgevel van de naastgelegen woning. Strikt genomen is het toepassen van de beschouwde geluidsreducerende maatregel wettelijk niet vereist. Die afweging is gericht op het afwegen van de belangen van de te beschermen woonomgeving enerzijds en de belangen van de bedrijfsmatige activiteiten anderzijds. In het onderhavige geval is sprake van het realiseren van een woonbestemming in een woonomgeving. Gelet op de omgeving kan het geluid van voorbij rijdende auto's als een 'gebiedseigen geluid' worden beschouwd. Immers, over de Olsterweg rijden ook auto's. Om de reclamant tegemoet te komen heeft de initiatiefnemer op 11 april 2023 aan de reclamant een brief gestuurd met een voorstel voor het plaatsen van een geluidsschermband op de erfgrens dat doorloopt tot de rooilijn. Het voorstel was om het geluidsschermband te laten begroeien conform de stedenbouwkundige voorwaarden. Reclamant heeft aangegeven geen geluidsschermband te willen.

Op de ontwikkellocatie was een grondverzetbedrijf gevestigd. Een dergelijk bedrijf rijdt doorgaans met zwaardere voertuigen dan de voertuigen van en naar woningen. Het grondverzetsbedrijf is wegbestemd ten behoeve van de 4 nieuwe woningen en dit heeft een positief effect op de woonomgeving. Het geluid dat het gevolg is van de verkeersbewegingen van het plan aan de Olsterweg 27 wordt als passend in de omgeving beschouwd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

b. Privacy, overlast en sociale veiligheid

De komst van woningen brengt verandering met zich mee en daar zal de directe omgeving het effect van merken. Doorgaans heeft het toevoegen van woningen een positieve uitwerking op de sociale veiligheid omdat met de functie wonen er meer "ogen zijn op de straat", meer levendigheid. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen in combinatie met de bouwmassa zijn zo vormgegeven dat er voldoende rekening wordt gehouden met de privacy van de bestaande woningen langs de Olsterweg. Er is in het ontwerp gekozen voor maximaal één bouwlaag en een kap waarbij de kaprichting de richting van het zijstraatje oppakt zodat er een zachte overgang is naar de buurpercelen. De afstand van de nieuwe hoofdvolumes(woningen) tot aan de buurpercelen is groter dan de bestaande woning direct aan de Olsterweg. Daarnaast zijn de bestaande privé tuinen aan de Olsterweg groot en diep. De tuinen bieden een voldoende maat voor het behouden en maken van beschutte plekken met behoud van privacy. Dit past bij een woon- en leefomgeving van woningen met tuinen.

c. Parkeren

In paragraaf 5.8 'Verkeer en parkeren' van de toelichting van het bestemmingsplan is een afbeelding toegevoegd waarop de 11 benodigde parkeerplaatsen staan weergegeven. Hiermee is voldoende aangetoond dat aan de parkeernorm kan worden voldaan.

d. Ongewenst precedent

Kenmerkend voor deze omgeving zijn de diepe kavels met aan de straatkant woningen. Aan de Olsterweg is woningbouw op de (diepe) achtererven normaliter onwenselijk, maar de totale ontwikkeling aan de Olsterweg 27 (van een bedrijf naar een woonerf) is een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Integraal is afgewogen om binnen het plangebied vanwege de locatie specifieke omstandigheden wel mee te werken aan het toevoegen van woningen op het achtererf. Hieronder zijn de belangrijkste verbeteringen aan de ruimtelijke kwaliteit opgesomd.

- De huidige bedrijfsfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid van de directe woonomgeving.*
- Er is geen hinder meer van zwaar verkeer (werkbussen) van de bedrijfsfunctie.*
- De voormalige werkschuur van circa 493 m2 wordt gesloopt.*
- De aanwezige ernstige bodemverontreiniging wordt gesaneerd.*

e. Woningbouw op perceel reclamant

*Kenmerkend voor deze omgeving zijn de diepe kavels met aan de straatkant woningen (lintbebouwing). Stedenbouwkundig is het **niet** gewenst om aan deze structuur iets te wijzigen en op deze (of andere) woonlocaties een uitbreiding van de woonfunctie te realiseren. Er is op het perceel van de reclamant geen sprake van locatie specifieke omstandigheden om mee te werken aan een extra woning(en) op het achter terrein.*

f. Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het akoestische onderzoek aangevuld. Strikt genomen is het toepassen van de beschouwde geluidsreducerende maatregel in het akoestische onderzoek wettelijk niet vereist. Om de reclamant tegemoet te komen heeft de initiatiefnemer op 11 april 2023 aan de reclamant een brief gestuurd met een voorstel voor het plaatsen van een geluidsscherm op de erfgrans. Reclamant heeft aan de initiatiefnemer aangegeven geen behoefte te hebben aan een geluidsscherm. Verder zijn er naar aanleiding van de zienswijze wijzigingen aangebracht in het hoofdstuk parkeren en verkeer. Er is deels tegemoet gekomen aan de zienswijze en er zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Digitale link bestemmingsplan 'Chw Olsterweg 27'

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw018-VG01>