

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17  
**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 2023-272

### BESLUIT

	het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;
	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 als toetsingskader voor welstand.
	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds 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 bestemmingsplan '.

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 – Weseperstraat 15 en 17

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw-bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 vast te stellen;
-	In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 als toetsingskader voor welstand;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds 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 Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17.

### Kern van het raadsvoorstel

In de wijk Voorstad Oost, ligt het zogenaamde 'Karweikwadrant'. Dit gebied is ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat en bevat nog een groot deel aan voormalige bedrijfsgebouwen. Het Karweikwadrant bestaat uit drie deelgebieden:

1. Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek, wordt herontwikkeld)
2. Bouwbasic (noordelijke deel, voorliggend initiatief)
3. Oude Karweilocatie (zuidelijke deel, bestemmingsplan onherroepelijk)

Door een verminderde vraag naar bedrijventerrein en -bebouwing is sprake van leegstand met de mogelijk negatieve ruimtelijke effecten van dien.

Op de hoek van de Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17 in Deventer is sloop van de bestaande bebouwing en herontwikkeling met 14 nieuwe woningen voorzien, waarvan 5 in het middeldure huursegment. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwbehoefte in de stad en wordt de leefbaarheid in het gebied verbeterd. Het vigerende bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, deel B staat deze ontwikkeling niet toe.

Om deze ontwikkeling toe te kunnen staan, is het nodig een ruimtelijke procedure te doorlopen en is het ontwerp Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 opgesteld. De daarbij benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Uit de onderzoeken komt naar voren dat voor deze ontwikkeling geen mer(beoordelings)procedure nodig is. Het hinderaspect geluid maakte het nodig om een hogere grenswaarde vast te stellen. Derhalve zijn een besluit op de Aanmeldnotitie mer(beoordeling) en besluit hogere grenswaarde genomen.

Voorts is er in overleg met de PAR voor gekozen om geen zelfstandig Beeldkwaliteitsplan op te stellen, maar om een beeldkwaliteitparagraaf op te nemen in de bestemmingsplantoelichting. Na vaststelling is deze mede kaderstellend op het gebied van welstand bij de herontwikkeling van dit gebied.

Initiatiefnemer RW Deventer B.V. heeft de gemeenteraad verzocht om voor de benodigde besluiten en vergunningen een Coördinatiebesluit te nemen. De raad heeft dat besluit op 26 januari 2022 genomen.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Het ontwerp Chw bestemmingsplan, inclusief paragraaf over beeldkwaliteit en de ontwerpbesluiten hebben met bijbehorende documenten 6 weken ter inzage gelegen van PM tot PM en zijn voor reactie voorgelegd aan overleginstanties. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in een separate Reactienota zienswijzen. De zienswijzen vormen wel/geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de bouw van 14 nieuwe woningen, met als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig leef-, woon-, en verblijfsmilieu.

### Kader

#### Algemeen:

- Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Wet geluidhinder, Besluit MER, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer, vastgesteld door de raad op 27 november 2019 en 19 april 2023;
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019;
- Woonvisie, vastgesteld door raad op 7 februari 2018;

#### Specifiek:

- Coördinatiebesluit genomen door de raad op 26 januari 2022;
- Anterieure overeenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 3 juni 2021;
- Nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling, vastgesteld door college op 24 november 2020;
- Intentieovereenkomst met RW Deventer B.V. vastgesteld door college op 13 november 2018, inclusief toelichtende raadsmedeling;
- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009;

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van de locatie Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 mogelijk, waaronder de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van 14 woningen. Dit betekent dat kan worden voorzien in een dringende behoefte, waarbij op een binnenstedelijke locatie een woonmilieu ontstaat met een verbeterde omgevingskwaliteit en duurzaamheidsambitie.

In het bestemmingsplan is geregeld hoe de grond of een gebouw mag worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. In het kader van zorgvuldige voorbereiding zijn voor het bestemmingsplan de benodigde onderzoeken uitgevoerd, die zijn opgenomen als bijlagen bij de bestemmingsplantoelichting.

#### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) 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: Vaststellen uitgangspunten beeldkwaliteit

Met het vaststellen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit, zoals opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan paragraaf 3.4, wordt regie gevoerd op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling in het plangebied.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Op 28 oktober 2020 hebben wij een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten geeft een beeld van de stedenbouwkundige invulling en het mogelijke programma op hoofdlijnen. Na vaststelling van **paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting** over beeldkwaliteit komen die uitgangspunten voor beeldkwaliteit mede kaderstellend te gelden op het gebied van welstandseisen als bedoeld in de Woningwet.

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerp beeldkwaliteitplan 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 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).

Voor de ontwikkeling van het plangebied en de daarmee gepaard gaande kosten zijn afspraken schriftelijk vastgelegd met initiatiefnemer RW Deventer B.V. Bovendien worden leges in rekening gebracht.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden, waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit laatste 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**

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan. Ook de Omgevingsdienst IJsselland en de Veiligheidsregio IJsselland hebben geadviseerd op het plan en deze opmerkingen zijn verwerkt. In het voortraject zijn de plannen door de initiatiefnemers gepresenteerd aan omwonenden. De plannen zijn positief ontvangen.

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

Aan de nu voorliggende besluiten zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor de planprocedure worden de kosten gedekt door initiatiefnemer. De daadwerkelijke ontwikkeling van het plangebied is voor rekening van initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

- publiceren van het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken, waaronder de paragraaf in de bestemmingsplantoelichting over beeldkwaliteit;
- het vastgestelde Chw bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het Chw bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. Vanwege het op 26 januari 2023 genomen coördinatiebesluit ex afdeling 3.6.1. Wro geldt dit gelijktijdig ook voor de andere besluiten en vergunningverlening ineens.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R. König

### Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Veenweg 67 - Weseperstraat 15 en 17 (toelichting, regels, verbeelding)
2. Beeldkwaliteitplan (paragraaf 3.4 uit de toelichting van het Chw bestemmingsplan Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17)
3. besluit op de Aanmeldnotitie mer
4. besluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai Veenweg 67 en Weseperstraat 15 en 17.