

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-03-2023
Notanummer	: 2023-212
Datum	: 21-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

Parafering

14-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling14-03-2023: Wethouder

Agendering

* 14-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

22-03-2023

B & W d.d.: 21-03-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Chw Wechelerweg 38a"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Chw Wechelerweg 38a"
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Chw Wechelerweg 38a" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bedrijfswoning aan de Wechelerweg 38a te Diepenveen naar een woonbestemming. De voorgestane wijziging naar een bestemming wonen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. Er is aangegeven dat een planologische (2e graads) afwijkingsprocedure gevolgd kan worden. De hypotheekverstrekker stemt niet in met een planologische afwijking, maar stelt als voorwaarde dat de bestemming gewijzigd wordt middels een herziening van het bestemmingsplan.

Op 6 december 2022 heeft uw college besloten om een overeenkomst ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling aan te gaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Wechelerweg 38a te Diepenveen zodat het verzoek van de initiatiefnemers ingewilligd wordt.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-986).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw045-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).

Betrokken partijen en participatie

In het kader van een omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met beide directe burens. Beide burens hebben geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening.

Aangezien er sprake is van slechts een planologisch-juridische functieverandering is, worden met het plan worden geen nationale-, provinciale- of het omgevingsaspect 'water' belangen geschaad. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Argumenten voor en tegen

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

De wens bestaat om de bestaande bedrijfswoning Wechelerweg 38a om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De bedrijfswoning is gelegen in een lint dat verder uitsluitend uit reguliere woningen bestaat, er is geen sprake van een gebied met meerdere woon- werkkavels. Het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning is dan ruimtelijk ook niet bezwaarlijk in dit specifieke geval.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Er vinden geen sloop- of bouwactiviteiten plaats. Het aspect ecologie vormt zodoende ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Besluitpunt 3: Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen

Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

Financiële consequenties en dekking

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebblad en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a
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

-	het bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a

Agendapunt

Voorstelnummer:

[xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Chw Wechelerweg 38a" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Wechelerweg 38a te Diepenveen zodat het verzoek van de initiatiefnemers ingewilligd wordt.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-986).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw045-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 ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan

De wens bestaat om de bestaande bedrijfswoning Wechelerweg 38a om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De bedrijfswoning is gelegen in een lint dat verder uitsluitend uit reguliere woningen bestaat, er is geen sprake van een gebied met meerdere woon- werkkavels. Het omzetten van de bedrijfswoning in een reguliere woning is dan ruimtelijk ook niet bezwaarlijk in dit specifieke geval. Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende woonfuncties of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Er vinden geen sloop- of bouwactiviteiten plaats. Het aspect ecologie vormt zodoende ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

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 –

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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 initiatiefnemers is een overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de initiatiefnemers gelegd.

Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (optioneel, bij gewijzigde vaststelling)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Ketenpartners/ participatie

In het kader van een omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met beide directe burens. Beide burens hebben geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening. Aangezien er sprake is van slechts een planologisch-juridische functieverandering is, worden met het plan worden geen nationale-, provinciale- of het omgevingsaspect 'water' belangen geschaad. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Financiële consequenties

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 initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- 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. bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a (toelichting, regels, verbeelding)

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan "Chw Wechelerweg 38a":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw045-OW01>