

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ontwikkeling woonkavel Lammersweg, naast nr.2 (Snijdeling)

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 10-10-2023
Notanummer	: 2023-391
Datum	: 10-10-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20230616 door initiatiefnemer getekende AOK Lammersweg naast 2.pdf,20230926 Addendum bij AOK zaaknummer Lammersweg naast 2.pdf, Digitale verwijzing ontwerp wijzigingsplan.docx

### Parafering

02-10-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling  
02-10-2023: Wethouder

### Agendering

\* 06-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 04-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

11-10-2023

B & W d.d.: 10-10-2023

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst en de aanvullende overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Lammersweg naast nummer 2 aan te gaan;
2. In te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan "Chw Lammersweg (naast nr. 2)";
3. In te stemmen met het ontwerpbesluit vaststelling wijzigingsplan "Chw Lammersweg (naast nr. 2)";
4. Het ontwerp wijzigingsplan "Chw Lammersweg (naast nr. 2)" te publiceren en voor 6 weken ter inzage te leggen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure en aanvullende overeenkomst met bijlagen.

### Inleiding

Aan de Lammersweg (naast nummer 2) op de kadastrale percelen H 5429 en H 5431 (tezamen 430 m<sup>2</sup>) wil de initiatiefnemer een vrijstaande woning voor zichzelf bouwen. In het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het aangeven van een nieuw bouwvlak. De gemeente heeft aangegeven hier in principe medewerking aan te willen verlenen mits dit onderbouwd kan worden en dat dit vanuit een goede ruimtelijke ordening ook mogelijk is. Eerder in het proces is besloten om, gezien de planomvang en de plancomplexiteit, de gebruikelijke intentiefase over te slaan en meteen een anterieure overeenkomst op te stellen.

Ter besluitvorming ligt nu de anterieure overeenkomst en het ontwerp wijzigingsplan voor. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van een vrijstaande woning naast Lammersweg 2.

## **Kader**

Woonvisie Deventer, de Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, de Omgevingsverordening Overijssel 2017 en het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B.

Het wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W043-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 is het plan door de initiatiefnemer voorgelegd aan de buurt. De reacties waren positief (zie bijlage AOK). De provincie Overijssel maakt middels de 'Uitzonderingenlijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' gebruik van de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waar de gemeenten geen vooroverleg met de provincie over hoeven te voeren. Op basis van deze uitzonderingenlijst is in voorliggend geval geen vooroverleg noodzakelijk. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

## **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1: aangaan van een anterieure overeenkomst inclusief addendum

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een ruimtelijk passend plan ontwikkelen. In de overeenkomst zijn de gebruikelijke onderwerpen opgenomen. In de, al door de initiatiefnemer, ondertekende anterieure overeenkomst zit een bankgarantie (artikel 12). De initiatiefnemer heeft geprobeerd een bankgarantie te verkrijgen, dit bleek onhaalbaar te zijn. Vandaar dat een aanvullende overeenkomst is opgesteld en het bewuste artikel is aangepast naar een waarborgsom. Hiermee wordt hetzelfde bewerkstelligt.

Besluitpunt 2 en 3: in te stemmen met het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp besluit

De locatie ligt midden in een kleine wijk en maakt geen onderdeel uit van een historische structuur of een historisch lint. Ook maakt de kavel geen onderdeel uit van een belangrijke groenstructuur. Een nieuwe woning is om die reden stedenbouwkundig op deze plek denkbaar en inpasbaar.

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 functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoek. Vanuit het aspect ecologie zijn er

geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 4: het ontwerp wijzigingsplan ter inzage leggen

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

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wro is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure en aanvullende overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomsten ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

Daarnaast wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de overeenkomsten worden het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden 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 uw college aangeboden.

Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan kan de omgevingsvergunning voor de vrijstaande woning worden aangevraagd en vergund.

Digitale verwijzing ontwerp wijzigingsplan "Chw Lammersweg (naast nr. 2)":

[https://share.tercera-ro.nl/85fbe31a\\_go](https://share.tercera-ro.nl/85fbe31a_go)