

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 30-05-2023
Notanummer	:	2023-434
Datum	:	30-05-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:	Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan.docx

Parafering

23-05-2023: Wethouder23-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 24-05-2023: Directeur

Definitieve akkoord

31-05-2023

B & W d.d.: 30-05-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Chw Wechelerweg 38a' ongewijzigd vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
3. De stukken aan te bieden aan de raad

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 21 maart 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Wechelerweg 38a', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 30 maart 2023 tot en met woensdag 10 mei 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad. Uw college wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

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-VG01 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. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a

Raadsvoorstel besluitpunt 1: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a

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.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. 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: de stukken aanbieden aan de raad

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.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeenteblad.

Aanpak en uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2023-434
Datum B en W besluit : 30-05-2023
Team : DEV-PRO

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) afwijgingsprocedure 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 21 maart 2023 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Wechelerweg 38a', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 30 maart 2023 tot en met woensdag 10 mei 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Wechelerweg 38a' ongewijzigd vast te stellen
2. 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

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Chw Wechelerweg 38a' ongewijzigd 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-VG01 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: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a

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.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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. 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.

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. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen.

Financiële consequenties

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

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Chw Wechelerweg 38a
Voorstelnummer : 2023-434
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30-05-2023, nummer 2023-434

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Chw Wechelerweg 38a' ongewijzigd vast te stellen
2. 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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan "Chw Wechelerweg 38a":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw045-VG01>