

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 33458-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	21 september 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek vergroten en verplaatsen bouwvlak woning Raalterweg 3a te Wesepe -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Voorlopig ontwerp Raalterweg 3a dd. 19 september 2023 – zaaknummer 14720-2022 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Inrichtingsplan Raalterweg 3a dd. 18 januari 2023 – zaaknummer 14720-2022 -</p>
<p>AFSTEMMING MET → Portefeuillehouder M. Blind, intaketafel (beleidstoets), omgevingstafel (integrale toets).</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit vergroten en verplaatsen bouwvlak voor woning Raalterweg 3a te Wesepe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

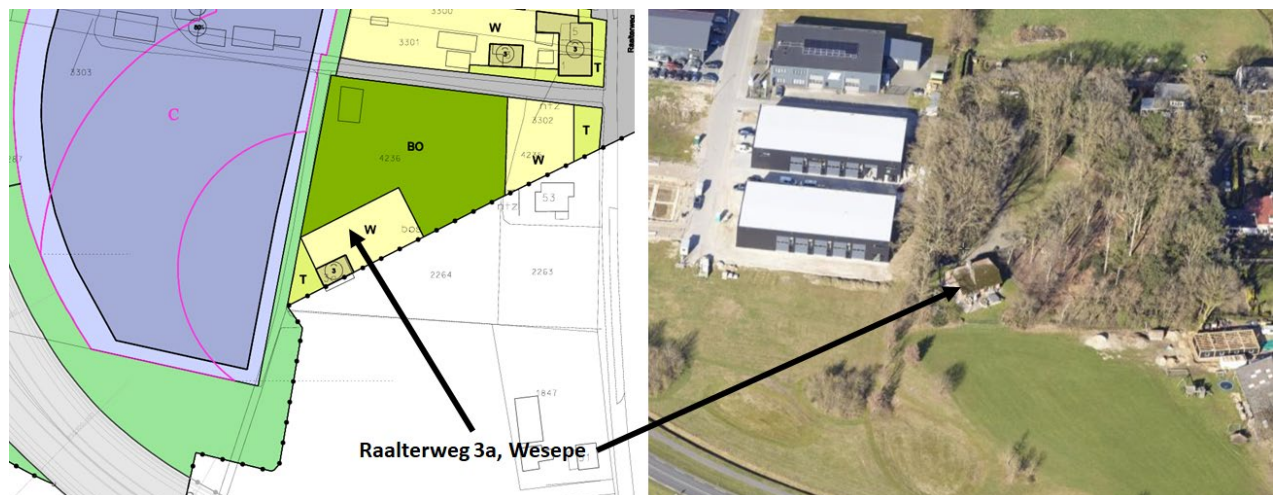
- a. In principe medewerking te verlenen aan het vergroten en het verplaatsen van het bouwvlak binnen de bestemming Wonen aan de Raalterweg 3a te Wesepe, onder voorwaarde dat:
 - a. De eigenaren van de panden met bedrijfsbestemming op het naastgelegen bedrijventerrein schriftelijk akkoord geven op de verplaatsing van het bouwvlak wanneer dit zorgt voor beperking van de bedrijfsactiviteiten op de betreffende percelen;
 - b. Er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente;
 - c. Er met een boom-technisch onderzoek wordt aangetoond dat de realisatie van de woning geen negatieve gevolgen heeft voor de duurzame instandhouding van de te behouden bomen in de omgeving;
 - d. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.
- b. Een bestemmingsplan (Wro) of omgevingsplan/omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplan-activiteit (Omgevingswet) voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

De eigenaren van de (verouderde) woning aan de Raalterweg 3a in Wesepe willen deze slopen en het bouwvlak binnen de bestaande woonbestemming verplaatsen en vergroten. De woning ligt direct naast het bedrijventerrein "Zuid Wesepe". Het verplaatsen van het bouwvlak levert een netto verbetering op voor de mogelijke bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. De gevoelige bestemming 'wonen', die zorgt voor een beperking van bedrijfsmogelijkheden vanwege milieuaspecten zoals geluid en geur, komt voor een groot deel namelijk verderaf te liggen. Het college van B&W wordt om die reden geadviseerd om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan of omgevingsplan voor dit initiatief.

INLEIDING

De eigenaren van het perceel aan de Raalterweg 3a in Wesepe hebben op 28 september 2023 een formeel principeverzoek ingediend voor het verplaatsen en het vergroten van het bouwvlak binnen de woonbestemming op deze locatie (bijlage 1 & 2). In de huidige situatie (zie bestemmingsplankaart en foto hier onder) bevindt de het bouwvlak zich in de meest zuidwestelijke hoek van de woonbestemming. De locatie grenst aan de zuidkant direct aan het buitengebied van de gemeente Deventer en wordt verder omringt door een perceel met een bosbestemming (ten noordoosten) en een bedrijventerrein (ten westen). Het bouwvlak van de woning zorgt voor een beperking op het bedrijventerrein waarvoor in het bestemmingsplan ook contouren zijn opgenomen (50 en 100 meter vanaf de grens van het bouwvlak).



Figuur 1: bestemmingsplankaart locatie Raalterweg 3a in Wesepe (links) en luchtfoto van deze locatie (rechts)

Met het initiatief wordt de verouderde woning (gebouwd rond 1970) gesloopt. Vervolgens is het de wens om het bouwvlak te vergroten en verplaatsen in noordoostelijke richting (maar wel binnen de woonbestemming), zodat er op deze locatie een nieuwe woning kan worden gerealiseerd. In onderstaande figuur is een visualisatie opgenomen voor de gewenste nieuwe situering van het bouwvlak.



Figuur 2: beoogde situering bouwvlak inclusief situering woning en bijgebouw

Belangrijkste reden voor medewerking door de gemeente is het feit dat de woning verder van het bedrijventerrein komt te liggen. De verplaatsing van het bouwvlak zorgt dat de beperking op het bedrijventerrein door de aanwezigheid van de woning netto wordt verbeterd; op verschillende bedrijfsperven rust nu een beperking die door de verplaatsing wordt verminderd of opgeheven, met de kanttekening dat er (voor een kleiner aantal bedrijfsperven) wel een nieuwe beperking ontstaat voor een aantal andere bedrijven. Ook zorgt de vergroting van het bouwvlak dat er een nieuwe woning kan worden gebouwd die voldoet aan de nieuwe normen (o.a. wat betreft afmetingen en verduurzaming).

Het college wordt daarom voorgesteld om onder een aantal voorwaarden (benoemd onder argumenten) medewerking te verlenen aan het initiatief en, als aan de voorwaarden wordt voldaan, afhankelijk van de geldende wet- en regelgeving een procedure voor het wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan (uiterlijk 31 december 2023) of omgevingsplan (na 1 januari 2024) te doorlopen.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan voor het perceel Raalterweg 3a te Wesepe ten behoeve van het verplaatsen en vergroten van het bouwvlak (binnen de woonbestemming).

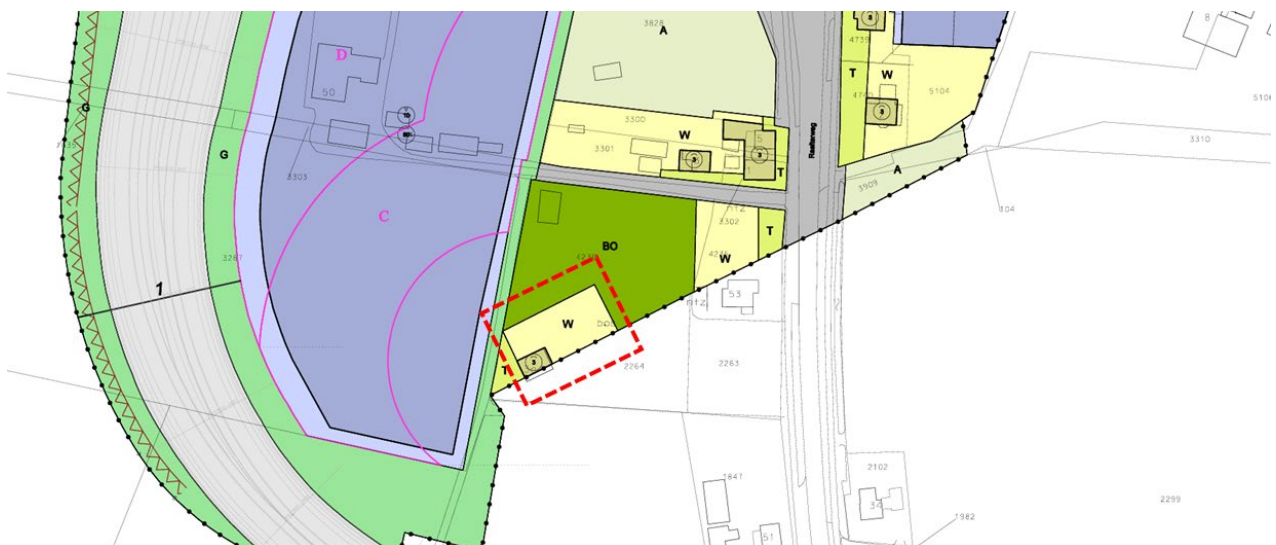
KADER

Omgevingswet (na 1 januari 2024)
Bestemmingsplan Wesepe (2 juli 2007) en/of Omgevingsplan Olst-Wijhe
Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
Structuurvisie Olst-Wijhe
Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe
Nota ruimtelijke kwaliteit 'De kunst van het verleiden'

ARGUMENTEN

1.1 Initiatief past niet in bestemmingsplan (en Omgevingsplan), daarom wijziging nodig

De locatie Raalterweg 3a ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Wesepe (vastgesteld in de gemeenteraad op 2 juli 2007), precies op de gemeentegrens van Olst-Wijhe met Deventer. In onderstaand figuur is de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen. Op de kaart is te zien dat de locatie de bestemming 'Wonen' heeft en dat er zich in de meest zuidwestelijke hoek van het perceel een bouwvlak bevindt. Het perceel wordt volledig omringt door bomen. Ten noordwesten geldt hiervoor de bestemming 'bos' en ten zuiden, in het buitengebied van de gemeente Deventer, de bestemming 'natuur'.



Figuur 3: uitsnede bestemmingsplankaart Wesepe met in rood woonbestemming voor initiatief Raalterweg 3a

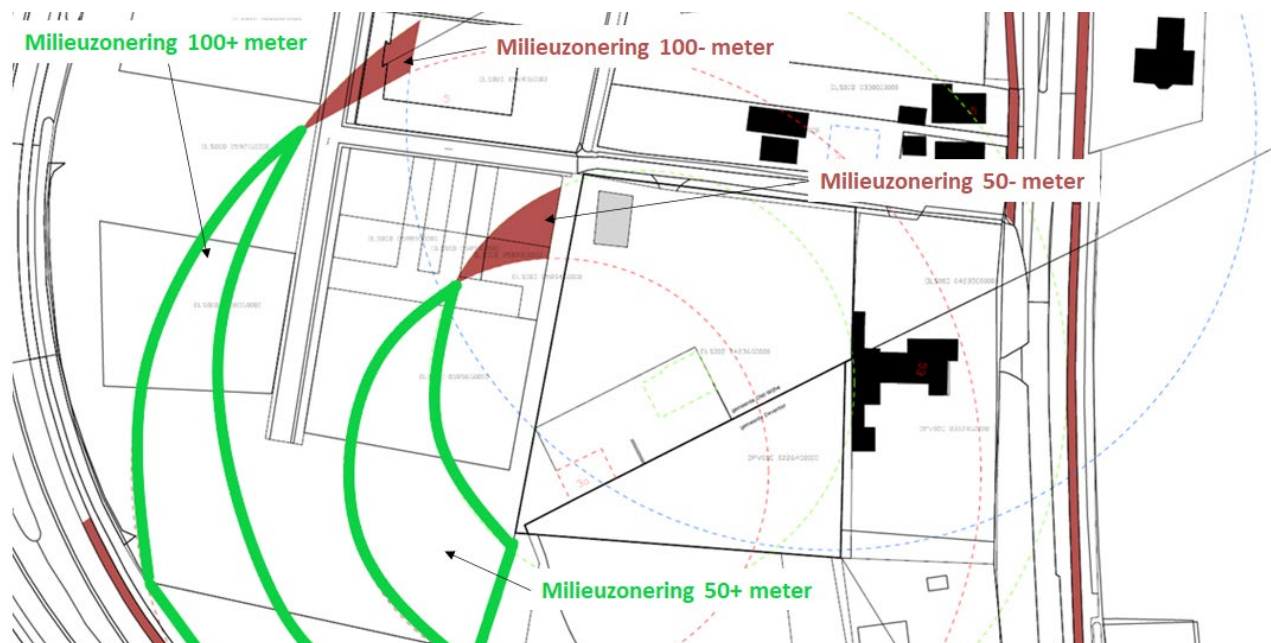
Direct ten westen van de locatie bevindt zich daarnaast een bedrijventerrein, waarop het betreffende bouwvlak ook een beperkende werking heeft (aangegeven met de roze/paarse contourlijnen); binnen 50 meter mogen zich alleen bedrijven in de categorie 1 & 2 vestigen (volgens lijst van bedrijven bij

bestemmingsplan Wesepe), terwijl dat binnen 100 meter categorie 1, 2 & 3 is met daarbij kanttekening dat er zich geen bedrijven mogen vestigen die volgens deze lijst een milieuzonering van 100 meter hebben.

Het voorgenomen initiatief past wel binnen de bestemming, namelijk 'wonen', maar niet binnen het bouwvlak dat op de locatie aanwezig is. Hiervoor moet het bouwvlak verplaatst en vergroot worden.

1.2 Met het plan wordt het bedrijventerrein minder beperkt door de woonbestemming

Belangrijkste reden voor medewerking door de gemeente is het feit dat de woning verder van het bedrijventerrein komt te liggen. De activiteiten op het bedrijventerrein worden in meer of mindere mate beperkt afhankelijk van de nabijheid van gevoelige bestemmingen zoals woningen. In de bijlage bij het bestemmingsplan Wesepe is een zeer uitgebreide lijst opgenomen met afstanden die moeten worden aangehouden bij bedrijfsactiviteiten tot gevoelige bestemming, variërend van 10, 30, 50 tot 100 meter. Zo mag binnen 100 meter van een woning geen metaalbewerking plaats vinden en moeten voor sport- en muziekscholen minimaal 30 meter in acht worden gehouden. De verplaatsing van het bouwvlak aan de Raalterweg 3a zorgt dat de beperking op het naastgelegen bedrijventerrein netto wordt verbeterd. In onderstaande figuur is dat gevisualiseerd.



Figuur 4: schematische visualisatie netto verbetering 'beperking woning' op bedrijventerrein

In bovenstaande figuur is gevisualiseerd dat het verplaatsen van het bouwvlak betekent dat voor een groot deel van het bedrijventerrein de woning verder af komt te liggen. Waar dat eerder niet kon, kunnen bedrijven gelegen binnen de groene vlakken straks activiteiten uitvoeren waarvoor respectievelijk 100+ en 50+ meter aangehouden moet worden. Op twee kleinere plekken betekent het verplaatsen van het bouwvlak echter ook een verslechtering. In de praktijk gaat het om een klein aantal kadastrale percelen gelegen aan de Korenmolen. Een belangrijke voorwaarde voor de herontwikkeling is dat de eigenaren van deze bedrijven (schriftelijk) akkoord geven, zie ook onder punt 1.3.

1.3 Om medewerking te verlenen moet het plan aan een aantal voorwaarden voldoen:

Het schetsplan uit het principeverzoek dient nog verder uitgewerkt te worden voordat deze in procedure wordt gebracht. Het college wordt voorgesteld om onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief (zie punt a. tot en met d. hier onder).

- a. **De eigenaren van de panden met bedrijfsbestemming op het naastgelegen bedrijventerrein schriftelijk akkoord geven op de verplaatsing van het bouwvlak wanneer dit zorgt voor beperking van de bedrijfsactiviteiten op de betreffende percelen.**

Zoals aangegeven onder 1.2 zorgt de verplaatsing van het bouwvlak voor een vergroting van mogelijke bedrijfsactiviteiten voor een groot deel van het bedrijventerrein. Een kleiner deel wordt echter meer beperkt

in de bedrijfsactiviteiten. De eigenaren van deze percelen dienen (schriftelijk) akkoord te geven op de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

In de praktijk gaat het slechts om twee kadastrale percelen die straks meer beperkt worden dan in de huidige situatie, namelijk de kadastrale percelen bekend als Olst, sectie D, nummer 5888 en 5892. Beide eigenaren hebben reeds schriftelijk akkoord gegeven op de wijziging van het bestemmingsplan.

b. Er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan, mits er een erfinrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente. Hierbij moet aandacht worden besteed aan met name de landschappelijke inpassing van de woning en de slooplocatie. Dit erfinrichtingsplan is reeds in concept opgesteld (in bijlage 3 van voorliggend voorstel opgenomen).

c. Er met een boom-technisch onderzoek wordt aangetoond dat de realisatie van de woning geen negatieve gevolgen heeft voor de duurzame instandhouding van de te behouden bomen in de omgeving.

Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling is het duurzame behoud van de bomen in de omgeving. Zowel op het perceel als rondom, in de bos- en natuurbestemming, bevinden zich veel bomen. Belangrijk is dat er met een boom-technisch onderzoek (bijvoorbeeld boomeffectanalyse) inzichtelijk wordt gemaakt welke impact de bouw van de nieuwe woning heeft op de instandhouding van de bomen. Het feit dat er in de nieuwe woning een verdieping onder maaiveld wordt gerealiseerd (tot 3 meter onder maaiveld), waarvoor tijdens de uitvoering bronbemaling plaats moet vinden, betekent mogelijk iets voor de grondwaterstromen en de wortelzones van de bomen. Dit moet inzichtelijk worden gemaakt.

d. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.

Voor de herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Hiervoor zal mogelijk ook onderzoek naar uitgevoerd moeten worden, bijvoorbeeld naar de kwaliteit van de bodem, ecologie, archeologie, etc. De omgevingsdienst IJsselland wordt hierbij waar nodig actief betrokken en zal milieukundige onderzoeken toetsen en goedkeuren.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het bestemmings- of omgevingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend door beide partijen. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen, in overeenstemming met de gemeente, verder uit te werken en om nadere onderzoeken

uit te voeren. Op basis van de definitieve plannen wordt het ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld door een stedenbouwkundig bureau.

Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren te brengen. Eventuele zienswijzen worden meegewogen wanneer het bestemmingsplan voor definitieve vaststelling wordt voorgelegd aan het college van B&W en vervolgens de gemeenteraad.