

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 6541-2024

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	14 februari 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Toelichting bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Verbeelding bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Regels bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Bijlagen bij regels bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Nota van ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 7 – Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</li> </ul>
<p>AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</li> <li><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</li> <li><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</li> </ul>
<p><b>ONDERWERP</b> Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 3a</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De gemeenteraad voor te stellen:

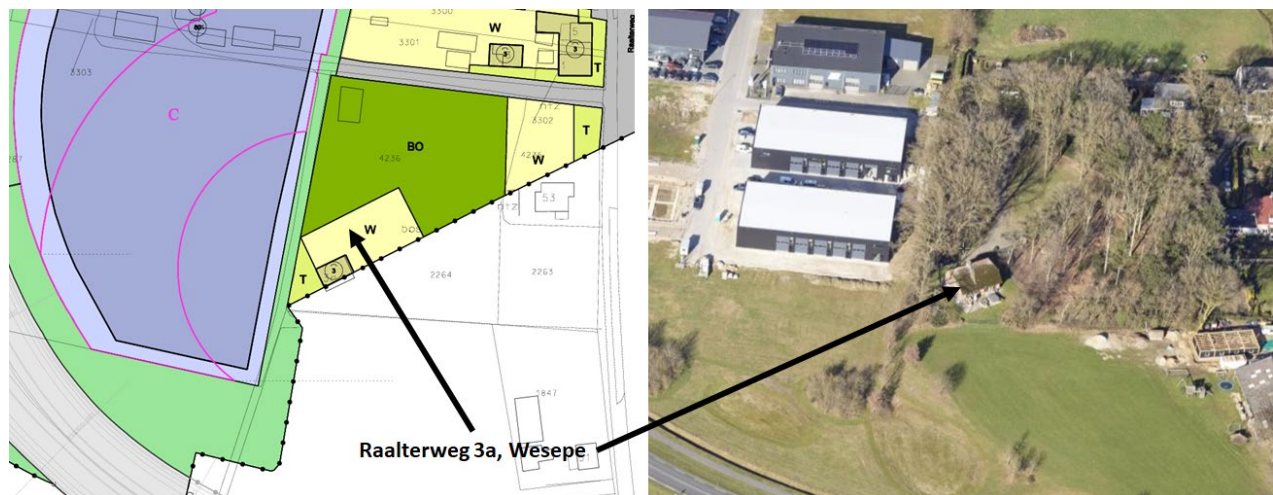
1. Het bestemmingsplan “Wesepe, Raalterweg 3a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP202305014-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 november 2023, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

**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 verderaf te liggen. Het college van B&W heeft om die reden op 10 oktober 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen om voor deze locatie het bestemmingsplan te herzien. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Wel zijn er ambtshalve een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het college heeft daarom besloten om het plan gewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

## 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 bedrijfspercelen rust nu een beperking die door de verplaatsing wordt verminderd of opgeheven, met de kanttekening dat er (voor een kleiner aantal bedrijfspercelen) 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).

#### *Gevraagd besluit*

Op het erf geldt reeds de bestemming 'wonen' waar binnen een woning mag worden gerealiseerd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan te herzien en om het bouwvlak te verplaatsen en te vergroten om het hiervoor beschreven plan mogelijk te maken. Het college heeft op 10 oktober 2023 besloten om in principe onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor dit initiatief. Aan de voorwaarden is voldaan. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het plan (die hier onder worden beschreven) Het college wordt daarom voorgesteld om het plan gewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Tijdens/na de periode dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er nog een drietal wijzigingen in het plan doorgevoerd (uitgebreider toegelicht in de nota in bijlage 6 van dit voorstel):

- In de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan was per abuis een te klein bouwvlak opgenomen die niet overeenkomt met de plannen. Dit wordt in het definitief vast te stellen bestemmingsplan gerepareerd.
- Het archeologisch onderzoek is op advies van de gemeente aangepast/aangevuld. De nieuwste versie is als bijlage bij de toelichting aan het bestemmingsplan toegevoegd.
- Er is een 'boomeffectanalyse' uitgevoerd waarvan de uitkomsten in de toelichting zijn beschreven en de rapportage is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

#### **BEOOGD RESULTAAT**

Een wijziging van het bestemmingsplan voor de locatie Raalterweg 3a in Wesepe ten behoeve van het verplaatsen en vergroten van het bouwvlak (binnen de bestaande woonbestemming).

#### **KADER**

Bestemmingsplan Wesepe  
Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening

#### **ARGUMENTEN**

##### 1.1 Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en er is daarom een 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 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Het college van B&W heeft bij haar principebesluit besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. Hieronder worden deze voorwaarden benoemd en beschreven dat hieraan met het plan wordt voldaan. Het college heeft besloten medewerking te verlenen onder de 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.**

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 voorgenoemde 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 opgesteld, goedgekeurd en als voorwaardelijke verplichting meegenomen in de regels van het bestemmingsplan.

- 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.**

Bij het nemen van het principebesluit was een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling het duurzame behoud van de bomen in de omgeving. Zowel op het perceel als rondom, in de bos- en natuurbestemming, bevinden zich veel bomen. Het feit dat er in de nieuwe woning een verdieping onder maaiveld wordt gerealiseerd (tot 3 meter onder maaiveld), waarvoor tijdens de uitvoering mogelijk bronbemaling plaats moet vinden, zou ook mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de grondwaterstromen en daarmee de wortelzonen van de bomen. In de boomeffectanalyse die is uitgevoerd (bijlage bij het bestemmingsplan) wordt geconcludeerd dat het t.b.v. de instandhouding van de bomen in de omgeving de voorkeur geniet om de werkzaamheden uit te voeren zonder bronbemaling (bijvoorbeeld als het grondwaterpeil in de zomer diep genoeg wegzakt). Als er toch grondwater onttrokken dient te worden dan dient dit 1) bij voorkeur te gebeuren in de winterperiode (mits het grondwater voorafgaand aan het groeiseizoen van de bomen (dat wil zeggen medio maart) weer op peil is) of anders 2) een gesloten bronbemaling toe te passen.

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

Om dit aan te tonen is door de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 en 3 bij dit voorstel). Onder andere door het uitvoeren van bodem- en archeologisch onderzoek is aangetoond dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### DRAAGVLAK

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Er zijn in deze periode geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

#### DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. 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 initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemers.

#### AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro<sup>1</sup> gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

---

<sup>1</sup> De wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog onder de Wro ter inzage is gelegd is gebracht dient de procedure ook conform deze wet- en regelgeving doorlopen te worden