

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate  
**Voorstelnummer** : 2023-216  
**Raadstafel d.d.** : -  
**Raadsvergadering** : 19 april 2023

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14-03-2023, nummer 2023-216

## BESLUIT

1. De 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' gewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate';
5. Het beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied;
6. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 april 2023

De raad voornoemd,  
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Chw Stationsweg ong. Colmschate
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2023-216
Datum B en W besluit	: 14-03-2023
Team	: DEV-PRO

### Inleiding

Aan de Stationsweg in Colmschate, nabij de spoorlijn Deventer-Hengelo, bevond zich een voormalige zuivelfabriek. De voormalige fabriek is gesloopt, met uitzondering van de schoorsteen, die gedeeltelijk behouden blijft.

De gemeente Deventer en de ontwikkelaar hebben in 2014 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een transformatie van het terrein van de voormalige zuivelfabriek verder te onderzoeken en uit te werken. Nadat in 2019 een Nota van Uitgangspunten is vastgesteld, is er een anterieure overeenkomst gesloten en heeft de ontwikkelaar het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken aan de gemeente aangeboden. Bij de toetsing van dit plan bleek dit plan niet realiseerbaar en/of financieel uitvoerbaar vanwege uitkomsten van het nadere trillingsonderzoek. In 2020 is het planproces opnieuw gestart, om tot een realiseerbaar plan te komen. De stedenbouwkundige opzet van het plan is gewijzigd, waarbij de ligging ten opzichte van het spoor is veranderd en het aantal woningen is teruggebracht van 41 naar 38.

Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek en de bijbehorende onbebouwde gronden worden vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Centraal in het gebied worden woningen gebouwd met een sterke verwijzing naar de zuivelfabriek, waardoor het fabriekskarakter van het gebied behouden blijft. Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsweg. Tussen de ontsluitingsweg en het geluidscherm langs de spoorlijn, wordt het parkeren voor de buurt geconcentreerd. Tevens is hier plek voor bomen, groen en wadi's. Voor langzaam verkeer en in geval van calamiteiten komt er ook een verbinding tussen het plangebied en het zuidoostelijk gelegen woongebied.

In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de functies 'Bedrijf-categorie 2', 'Detailhandel- in ter plaatse vervaardigde goederen', 'Dienstverlening' en 'Railverkeer'. De realisatie van woningen is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Raadsvoorstel

1. De 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' gewijzigd vast te stellen
3. 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
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate'
5. Het beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied
6. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

### Kern raadsvoorstel

Aan de Stationsweg in Colmschate, nabij de spoorlijn Deventer-Hengelo, bevond zich een voormalige zuivelfabriek. De voormalige fabriek is gesloopt, met uitzondering van de schoorsteen, die gedeeltelijk behouden blijft.

Op het terrein van de voormalige zuivelfabriek en de bijbehorende onbebouwde

gronden worden 38 vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsweg. Tussen de ontsluitingsweg en het geluidscherm langs de spoorlijn, wordt het parkeren voor de buurt geconcentreerd. Voor langzaam verkeer en in geval van calamiteiten komt er ook een verbinding tussen het plangebied en het zuidoostelijk gelegen woongebied.

In het geldende bestemmingsplan is de realisatie van woningen niet toegestaan. Omdat er wel behoefte is aan de woningen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de reactienota zienswijzen die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast zijn drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding.

Uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan 'Chw Stationsweg ong. Colmschate' vast te stellen.

### **Beoogd resultaat**

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van 38 woningen mogelijk is. Daarmee krijgt deze locatie een passende nieuwe invulling en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Deventer.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis-en herstelwet, Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw035 -VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met de reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan vast te stellen

Het plan voor woningbouw op de locatie van de voormalige zuivelfabriek past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Aangezien met het bestemmingsplan 38 wooneenheden worden toegevoegd en er in Deventer behoefte is aan deze woningen, is het wel gewenst het plan te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate'. De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden tot aanpassing van de toelichting bij het bestemmingsplan. Daarnaast zijn drie ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in de regels en verbeelding:

- \* De figuur 'gevellijn' is verwijderd van de verbeelding;
- \* Op enkele locaties is de grens van bouw-/bestemmingsvlakken met maximaal 34 cm verschoven;
- \* In artikel 10 zijn de middeldure huurwoningen niet in aantallen maar in percentages aangegeven. Daarnaast wordt in dit artikel ook verwezen naar de

bouwregels in hoofdstuk 3.

Het bestemmingsplan kan daarom gewijzigd worden vastgesteld.

**Besluitpunt 3: 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 kosten op een andere manier is verzekerd.

Tussen de gemeente Deventer en ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de ontwikkelaar neergelegd.

**Besluitpunt 4: wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan**

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

**Besluitpunt 5: redelijke eisen van welstand vast te stellen**

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan 'de Zuivelfabriek Colmschate' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot de beeldkwaliteit. Dit beeldkwaliteitsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld, en kan onderdeel worden van de welstandsnota.

**Besluitpunt 6: vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage leggen**

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Als er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan in werking één dag na de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan.

## **Betrokken partijen en participatie**

Vooroverleg met instanties

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Vitens en ProRail.

Provincie Overijssel geeft aan dat het ontwerp plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft opmerkingen gemaakt ten aanzien van de overstromingsparagraaf en een mogelijke aanpassing voor waterberging. Deze opmerkingen zijn in het ontwerp plan verwerkt. Vitens heeft niet gereageerd op het plan.

De opmerkingen van ProRail hadden met name betrekking op de ontwikkelingen rondom de bereikbaarheid van Colmschate. ProRail doet suggesties ten aanzien van het verlagen van de parkeernormen en het aanpassen van de weginrichting waarmee lopers en fietsers gefaciliteerd worden. De parkeernormen in het voorliggende bestemmingsplan zijn volgens het gemeentelijke parkeerbeleid. Een (te) lage parkeernorm is nauwelijks van invloed op het autobezit. Het aanleggen van te weinig parkeerplaatsen zal leiden tot extra parkeerdruk en overlast in de omliggende woonstraten. De parkeernormen zijn daarom niet verlaagd naar aanleiding van de opmerkingen van ProRail. Mede als gevolg van de inrichting van het plangebied is geen sprake van doorgaand gemotoriseerd verkeer en zijn de verkeersintensiteiten zeer beperkt. De wegen in het plan worden ingericht als erf. Een erf is een inrichting die prima past in een duurzame en veilige inrichting ten gunste van voetgangers en fietsers. Mede gezien de korte loopafstand tot het NS Station en de gekozen weginrichting (erf) is de duurzame bereikbaarheid van het NS Station in ruime mate gewaarborgd. Deze opmerkingen van ProRail hebben dan ook niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel heeft de relatie tussen het plangebied en het station meer aandacht gekregen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

#### Vooroverleg met omwonenden

De initiatiefnemer heeft omwonenden in het recente verleden op verschillende momenten geïnformeerd over de plannen, onder andere via een bijeenkomst op 3 oktober 2022. Medio april is er onder omwonenden een flyer verspreid over de planontwikkeling. Ook is er een website voor dit project: <https://www.melkfabriekcolmschate.nl/>. Met name zijn reacties ontvangen van geïnteresseerden in een woning. Eén omwonende heeft bij de gemeente een vraag gesteld over de ontsluiting via de Stationsstraat.

#### Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'reactienota zienswijzen Chw Stationsweg ong. Colmschate' die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

Naar aanleiding van de zienswijze van Vitens is er telefonisch contact geweest met Vitens. Tijdens dit gesprek is de zienswijze inhoudelijk besproken.

Naar aanleiding van de zienswijze van Plaatselijk Belang Colmschate heeft een gesprek plaatsgevonden, waarin met name de verkeersaspecten zijn besproken. Er zijn afspraken gemaakt over het toekomstige contact over de verkeerssituatie.

#### **Financiële consequenties**

Geen exploitatieplan

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 aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- \* publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan;
- \* het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten

behoefte van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

### **Betrokkenheid raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt de provincie verzocht om in te stemmen met het vervroegd ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Daarna wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De dag na de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking, als geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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



M.A. Kossen



R.C. König