

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Colmschaterstraatweg nabij 84

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002118	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	26-11-2019
Datum	07-11-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	26-11-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	18-11-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	18-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	19-11-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-11-27

Bijlagen

Anterieure overeenkomst  
Volmacht wethouder  
Kadastrale kaart en luchtfoto

B & W d.d.: 26-11-2019

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met A.M.G. Jeurnink ten behoeve van de bestemmingswijziging aan de Colmschaterstraatweg nabij nummer 84;
- 2 in te stemmen met ondertekening van de in de bijlage 1 opgenomen overeenkomst;
- 3 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken, nadat betrokkenen zijn geïnformeerd en met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de exploitant omwonenden heeft geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de anterieure overeenkomst
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

### **Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

### **ADVIESRADEN:**

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Nee
---	-----

## **Toelichting**

### **Inleiding**

In de zomer van 2017 is een verzoek ontvangen van de eigenaar om twee vrijstaande woningen (categorie koop) toe te voegen aan de Colmschaterstraatweg nabij nr. 84. Op de planlocatie zijn er in de huidige situatie twee braakliggende onbebouwde percelen. Van oorsprong was het idee de strook langs de Oostriklaan tussen de Holterweg en de Leonard Springerlaan te ontwikkelen als een multifunctioneel centrumgebied. Het gebied is in dit deel, ten noorden van het spoor, echter heel anders ontwikkeld, namelijk tot een woongebied.

Het project voor het bouwen van de twee vrijstaande woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig. Wijziging bestemmingsplan is nodig ten behoeve van het ontwikkelen van de locatie en voor bouwen van twee vrijstaande woningen op bovenbedoeld percelen.

### **Beoogd resultaat**

De anterieure overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden voor de planontwikkeling te regelen alsmede het kostenverhaal voor de ambtelijke kosten en de bestemmingsplanprocedure op de locatie.

Door vaststelling van de anterieure overeenkomst wordt kaderstellend richting gegeven aan de gebiedsontwikkeling op onderhavige locatie. Concreet betreft het de realisatie van 2 vrijstaande (grondgebonden) woningen op de percelen.

### **Kader**

- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie
- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Colmschate e.o.'
- Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' (ontwerp).
- Visie Duurzaam Deventer

### **Argumenten voor en tegen**

Door het realiseren van deze twee vrijstaande woningen kan het bestaande lint langs de Colmschaterstraatweg op een goede wijze kan worden afgerond. De twee vrijstaande woningen sluiten qua woning-typologie aan bij de al bestaande woningen langs dit stukje van de Colmschaterstraatweg.

Het toevoegen van extra woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord. Een schetsontwerp voor 2 kavels aan de Colmschaterstraatweg nabij nr. 84, is stedenbouwkundig positief beoordeeld, waarbij ook de situering van beide bouwvlakken uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar worden geacht.

Ook qua woningbouw-programmering bestaat er geen bezwaar tegen het bouwen van twee extra woningen op deze locatie. De verschillende grootte van de kavels past daarbij prima in deze setting.

De ontsluiting van de woningen zal via de Colmschaterstraatweg moeten verlopen. De gehele parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. Door de nieuwe ontwikkeling ontstaat geen parkeeroverlast in de omgeving.

Milieutechnisch zijn er geen zwaarwegende belemmeringen, geluid en ecologie zijn aandachtspunten.

Met de anterieure overeenkomst worden een aantal afspraken vastgelegd met betrekking tot de planontwikkeling. Nog niet alles is op detailniveau uitgewerkt. Een aantal onderzoeken ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de plannen (waaronder stikstof) moet nog bij het opstellen van het bestemmingsplan worden onderzocht.

De uitgangspunten voor de planontwikkeling worden met de voorliggende overeenkomst vastgelegd.

#### **Extern draagvlak (partners)**

De omwonenden en direct belanghebbenden worden geïnformeerd door de initiatiefnemer over de plannen en over het vervolg van de plannen en de procedure, waaronder in de toekomst een bestemmingsplanwijziging.

#### **Financiële consequenties**

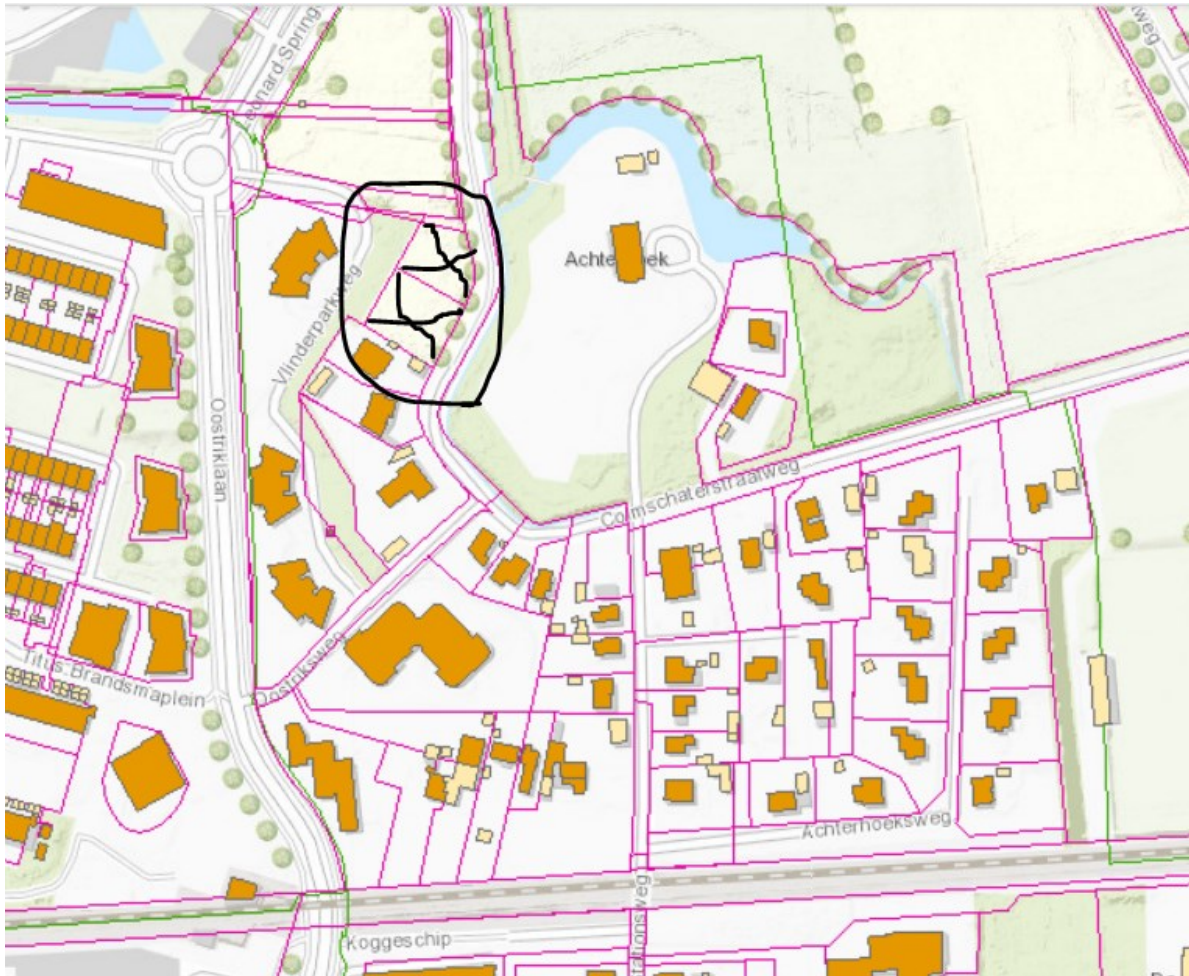
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. De ambtelijke begeleidingskosten en de ambtelijke kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan worden door de anterieure overeenkomst gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven.

#### **Aanpak/uitvoering**

Nadat uw college deze anterieure overeenkomst heeft vastgesteld en gesloten, start de procedure van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

Colmschaterstraatweg nabij nr. 84 / Oostriksweg

2 percelen van ca. 1000 m2 en 800 m2



NOORD