

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

ontwerp bestemmingsplan Chw Kolkmansweg 6C

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-05-2023
Notanummer	: 2023-397
Datum	: 16-05-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: bijlage 01 - Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'.docx, bijlage 02 -Ontwerp raadsbesluit bestemmingsplan Chw Kolkmansweg 6C.docx

Parafering

10-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling09-05-2023: Wethouder

Agendering

Definitieve akkoord

17-05-2023

B & W d.d.: 16-05-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'
3. In te stemmen met het afzien van een ontwerp exploitatieplan
4. De ontwerp documenten zoals hierboven bedoeld te publiceren en voor 6 weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Aan de Kolkmansweg 6C in Schalkhaar is een gebouw van circa 250 m2 aanwezig dat wordt gebruikt door een bedrijf dat werkt aan de openbare ruimte. Het perceel is in eigendom van de gemeente Deventer. De gemeente is voornemens het perceel te verkopen en de mogelijkheid te bieden er een vrijstaande woning te realiseren. Een smalle strook aan de noordzijde blijft in eigendom van de gemeente en wordt gebruikt als groene begeleiding van het naastgelegen pad voor langzaam verkeer. Op 28 november 2022 is de verkoop van het perceel besproken met wethouder de Geest.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'bosbouwbedrijf'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een woning te bouwen. Om de bouw van een woning mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van een vrijstaande woning 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.Chw047-OW01 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).

Betrokken partijen en participatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Provincie Overijssel geeft aan dat het ontwerp plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Ook Waterschap Drents Overijsselse Delta ziet geen belemmeringen.

Op 23 maart 2023 is het plan toegelicht aan de direct omwonenden aan de Voorhorsterweg 47 en 49. Dit is aan de oostzijde van het perceel. De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de realisatie van een woning op het perceel. Wel hebben ze aangegeven dat de wortels van de bomen aan de achterzijde van het perceel overlast veroorzaken voor de bergingen en schuttingen op hun perceel. Onderzocht wordt of het een optie is om de bomen te kappen.

Op 4 april 2023 is het plan toegelicht aan de direct omwonenden aan de Kolkmanweg 6b en 8. Dit is aan de noord- en zuidzijde van het perceel. Deze omwonenden hebben geen bezwaar tegen de realisatie van een woning op het perceel. Wel gaven zij aan een voorkeur te hebben voor een maximale bouwhoogte van 9 meter in plaats van de door de gemeente voorgestelde 10 meter. De gemeente stelde 10 meter voor, omdat de naastgelegen woningen op basis van het geldende bestemmingsplan ook maximaal 10 meter hoog mogen zijn. Er bestaat echter geen bezwaar tegen een maximale bouwhoogte van 9 meter, aangezien de direct naastgelegen woningen in de huidige situatie ook minder dan 10 meter hoog zijn. Daarom wordt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen voor dit perceel.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Zoals in de inleiding is toegelicht, past het plan voor de realisatie van een vrijstaande woning aan de Kolkmanweg 6C niet in het geldende bestemmingsplan. Aangezien met het bestemmingsplan een woning wordt toegevoegd die past bij de bestaande woningen in de straat en er in de gemeente Deventer behoefte is aan deze woning, is het wel gewenst het plan te realiseren. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Besluitpunt 3: af te zien van een ontwerp exploitatieplan

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.

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De kosten voor de planontwikkeling worden gedekt via het programma 6 'herstructurering en vastgoed'. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Financiële consequenties en dekking

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De kosten voor de planontwikkeling worden gedekt via het programma 6 'herstructurering en vastgoed'. De kosten voor de planontwikkeling zullen terugverdiend worden bij de verkoop van het perceel.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Omwonenden worden geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan via de algemene wijze van publiceren van bestemmingsplannen.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na instemming door uw college gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Na afloop van de zienswijzentermijn neemt de raad een besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan.

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw047-OW01>

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'
Voorstelnummer Pm
Raadstafel d.d. Pm
Raadsvergadering Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	Het bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C' vast te stellen;
-	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;
-	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 Kolkmansweg 6C';
-	Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C' vast te stellen;
-	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;
-	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 Kolkmansweg 6C';
-	Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Kernraadsvoorstel

Aan de Kolkmansweg 6C in Schalkhaar is een gebouw van circa 250 m² aanwezig dat wordt gebruikt door een bedrijf dat werkt aan de openbare ruimte. Het perceel is in eigendom van de gemeente Deventer. De gemeente is voornemens het perceel te verkopen en de mogelijkheid te bieden er een vrijstaande woning te realiseren. Een smalle strook aan de noordzijde blijft in eigendom van de gemeente en wordt gebruikt als groene begeleiding van het naastgelegen pad voor langzaam verkeer.

In het geldende bestemmingsplan is woningbouw niet toegestaan. Omdat de woning wel past bij de bestaande woningen in de straat en er behoefte is aan deze woning, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van een vrijstaande woning 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, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Crisis- en herstelwet.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het plan voor de realisatie van een vrijstaande woning aan de Kolkmansweg 6C past niet in het geldende bestemmingsplan. Aangezien met het bestemmingsplan een woning wordt toegevoegd die past bij de bestaande woningen in de straat en er in de gemeente Deventer behoefte is aan deze woning, is het wel gewenst het plan te realiseren. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Zienswijzen

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vaststellen

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 de kosten op een andere manier is verzekerd.

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De kosten voor de planontwikkeling worden gedekt via het programma 6 'herstructurering en vastgoed'. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid 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).

Betrokken partijen en participatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Provincie Overijssel geeft aan dat het ontwerp plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Ook het Waterschap Drents Overijsselse Delta ziet geen belemmeringen.

Op 23 maart 2023 is het plan toegelicht aan de direct omwonenden aan de Voorhorsterweg 47 en 49. Dit is aan de oostzijde van het perceel. De omwonenden hebben geen bezwaar tegen de realisatie van een woning op het perceel. Wel hebben ze aangegeven dat de wortels van de bomen aan de achterzijde van het perceel overlast veroorzaken voor de bergingen en schuttingen op hun perceel. Onderzocht wordt of het een optie is om de bomen te kappen.

Op 4 april 2023 is het plan toegelicht aan de direct omwonenden aan de Kolkmansweg 6b en 8. Dit is aan de noord- en zuidzijde van het perceel. Deze omwonenden hebben geen bezwaar tegen de realisatie van een woning op het perceel. Wel gaven zij aan een voorkeur te hebben voor een maximale bouwhoogte van 9 meter in plaats van de door de gemeente voorgestelde 10 meter. De gemeente stelde 10 meter voor, omdat de naastgelegen woningen op basis van het geldende bestemmingsplan ook maximaal 10 meter hoog mogen zijn. Er bestaat echter geen bezwaar tegen een maximale bouwhoogte van 9 meter, aangezien de direct naastgelegen woningen in de huidige situatie ook minder dan 10 meter hoog zijn. Daarom wordt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen voor dit perceel.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

Financiële consequenties

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Geen exploitatieplan

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De kosten voor de planontwikkeling worden gedekt via het programma 6 'herstructurering en vastgoed'. De kosten voor de planontwikkeling zullen terugverdiend worden bij de verkoop van het perceel.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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

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

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. digitale verwijzing bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'