

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 7-11-2023
Notanummer	: 2023-883
Datum	: 7-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20.docx, ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20.docx

### Parafering

<li>01-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>30-10-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 01-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

9-11-2023

B & W d.d.: 7-11-2023

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Chw Colmschaterstraatweg 20"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Chw Colmschaterstraatweg 20"
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Chw Colmschaterstraatweg 20" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Op 1 maart 2022 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten over een woningbouwontwikkeling aan de Colmschaterstraatweg 20 in Schalkhaar. Op 17 oktober jl. heeft uw college besloten om de nota van uitgangspunten vast te stellen en de anterieure overeenkomst voor deze ruimtelijke ontwikkeling aan te gaan. Er is een plan gemaakt vanuit de één erf gedachte: een compact erf met een hoofdwoning (huidige woning) die fungeert als erfdrager en een ondergeschikt(e) 'bijgebouw(en)' in schuurwoning typologie. Het erf wordt ontsloten via één uitrit, vanaf de Colmschaterstraatweg. Het plan omvat 5 levensloopbestendige woningen. De bestaande grote schuur wordt verbouwd tot 2 woningen. Daarbij 2 nieuw te bouwen twee-onder-een-kap woningen en 1 nieuw te bouwen vrijstaande woning. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De realisatie van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Schalkhaar voor voornamelijk senioren. De behoefte aan deze woningen is groot.

## **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-784).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw043-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

## **Betrokken partijen en participatie**

Omwonenden

De initiatiefnemer heeft vrij direct na het sluiten van de intentieovereenkomst de buurt persoonlijk geïnformeerd en een brief overhandigd over (de start van) het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke ontwikkeling.

Op 13 mei 2023 was er een bijeenkomst waarvoor directe omwonenden van de Colmschaterstraatweg, Voorhorsterweg en Rondekamp waren uitgenodigd. Tijdens die bijeenkomst is het plan toegelicht en werd er gelegenheid geboden voor het stellen van vragen en plaatsen van opmerkingen. Er werd aangegeven dat men graag meer en beter over het proces, voortgang en de communicatie geïnformeerd wilde worden. Daarnaast waren er zorgen over planschade, de verkeersveiligheid en het bouwproces en de mogelijke overlast. Als gevolg van deze punten is de toezegging door de initiatiefnemer gedaan een vervolgsessie te organiseren, waarbij ook de gemeente aanwezig zal zijn. Na de bijeenkomst van 13 mei hebben we twee brieven, gericht aan de initiatiefnemer, ontvangen. Hierin worden de eerder genoemde zorgen nader geduid.

Op 29 juni 2023 heeft de vervolgsessie plaatsgevonden. Allereerst werd een terugkoppeling gegeven op de openstaande items uit het voorgaande overleg. Daarna werd vanuit de gemeente een toelichting gegeven op het gelopen traject. Vervolgens werd weer stil gestaan bij de onderwerpen planschade, verkeersveiligheid en het bouwproces en de mogelijke overlast. Qua verkeersveiligheid zijn er aanpassingen gedaan in de planvorming door de inritsituatie overzichtelijker te maken (beplanting wordt weggehaald of in hoogte verlaagd).

Met een aantal bewoners van de Colmschaterstraatweg is vervolgens op 19 juli gesproken over de verkeersveiligheid. Als resultante hiervan is door hen een gewijzigd plan met name ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied voorgelegd. In dit alternatief vindt de ontsluiting van de nieuwe woningen plaats op de Voorhorsterweg. Met dit alternatieve plan is niet ingestemd omdat het strijdig is met de uitgangspunten met name op het gebied van de één erfgedachte, dat als basis voor de planvorming dient. De oriëntatie en de bereikbaarheid moet gericht zijn op de Colmschaterstraatweg. Voorts is de situatie, met in begrip van een aantal te nemen maatregelen, als verkeersveilig

aan te merken. Ten slotte blijkt niet uit het alternatief wat de bewoners van de Voorhorsterweg / Rondekamp van dit alternatief vinden. Een ontsluiting op de Voorhorsterweg, anders dan een doorgang voor fietsers en wandelaars, wordt hierom als niet wenselijk beschouwd.

Provincie / waterschap

De provincie heeft vastgesteld dat het op te stellen bestemmingsplan in hun ruimtelijk beleid past. De provincie gaat akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee is het ambtelijk vooroverleg (uit het Besluit ruimtelijke ordening) met de provincie afgerond. Het plan is voor vooroverleg aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd door middel van het invullen van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

### **Argumenten voor en tegen**

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

De planvorming voorziet in de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen op het perceel gelegen achter Colmschaterstraatweg 20. Door de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer. De planvorming is ingepast in de ruimtelijke hoofdstructuur van dit deel van Schalkhaar, de bestaande waardevolle groenstructuur en de schaal van de omliggende woningen. De situering van de bebouwing houdt het groene erfkarakter van de locatie herkenbaar. De oriëntatie en bereikbaarheid van de nieuwe woningen is gericht op de Colmschaterstraatweg. Het relatief geïsoleerd gelegen plangebied sluit als een achtererf met dorpse bebouwing aan op de bestaande structuur van lintbebouwing langs de Colmschaterstraatweg. Dit alles vanuit een één-erf gedachte. Het achtererf wordt omzoomd door de groene beplantingsstrook langs de Voorhorsterweg en de Rondekamp. De woningen staan rondom een gemeenschappelijk pleintje. Het plangebied komt in (mandelig) eigendom en beheer bij de toekomstige eigenaren en bewoners van de nieuwe woningen. De parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. Hier is rekening mee gehouden.

Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoeken. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 3: Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen

Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebblad en op de gemeentelijke website.

### **Aanpak en uitvoering**

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20  
**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 Colmschaterstraatweg 20 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervoegd te publiceren.

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Chw Colmschaterstraatweg 20" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

De realisatie van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen in Schalkhaar voor voornamelijk senioren. De behoefte aan deze woningen is groot.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-784).

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De planvorming voorziet in de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen op het perceel gelegen achter Colmschaterstraatweg 20. Door de realisatie van vijf levensloopbestendige woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer. De planvorming is ingepast in de ruimtelijke hoofdstructuur van dit deel van Schalkhaar, de bestaande waardevolle groenstructuur en de schaal van de omliggende woningen. De situering van de bebouwing houdt het groene erfkarakter van de locatie herkenbaar. De oriëntatie en bereikbaarheid van de nieuwe woning is gericht op de Colmschaterstraatweg. Het relatief geïsoleerd gelegen plangebied sluit als een achtererf met dorpse bebouwing aan op de bestaande structuur van lintbebouwing langs de Colmschaterstraatweg. Dit alles vanuit een één-erf gedachte. Het achtererf wordt omzoomd door de groene beplantingsstrook langs de Voorhorsterweg en de Rondekamp. De woningen staan rondom een gemeenschappelijk pleintje. Het plangebied komt in (mandelig) eigendom en beheer bij de toekomstige eigenaren en bewoners van de nieuwe woningen. De parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. Hier is rekening mee gehouden.

Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoeken. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### *Zienswijzen*

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 -

### Besluitpunt 2: 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 de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

### Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (*optioneel, bij gewijzigde vaststelling*)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het plan is de omgeving betrokken.

### **Financiële consequenties**

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 initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

## **ONTWERP RAADSVOORSTEL**

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

ONTWERP



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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

J.P. Wassens

R.C. König

### **Bijlagen**

1. bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20 toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan "Chw Colmschaterstraatweg 20":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw043-OW01>