

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Kolkmansweg 6C

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-07-2023
Notanummer	: 2023-639
Datum	: 18-07-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: bijlage 01 - Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'.docx

Parafering

11-07-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling11-07-2023: Wethouder

Agendering

* 11-07-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

19-07-2023

B & W d.d.: 18-07-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen om het bestemmingsplan Chw Kolkmansweg 6C ongewijzigd vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

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.

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.

Op 16 mei 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 25 mei tot en met 5 juli 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van een 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 -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).

Betrokken partijen en participatie

Vooroverleg met instanties

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.

Vooroverleg met omwonenden

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.

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 dit bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen voor dit perceel.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: De raad voorstellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en het raadsvoorstel en het ontwerp-besluit vast te stellen

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.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

Financiële consequenties en dekking

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De raming van de verkoopopbrengsten (zoals getaxeerd) verminderd met de huidige boekwaarde en plankosten geven een positief resultaat voor de gemeente. De kosten voor de planontwikkeling zullen daarom worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van het perceel. Daarmee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Openbaarmaking en communicatie

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

Aanpak en uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep ingediend worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen sprake is van schorsing, treedt het bestemmingsplan één dag na de inzage periode in werking.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Kolkmansweg 6C
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2023-639
Datum B en W besluit : 18-07-2023
Team : DEV-PRO

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.

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.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C' ongewijzigd vast te stellen
2. 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
3. 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'
4. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Kern raadsvoorstel

Aan de Kolkmansweg 6C in Schalkhaar is een gebouw 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 de realisatie van een woning niet toegestaan. Omdat er wel behoefte aan de woning is, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Uw raad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van een 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 -VG01 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).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: het bestemmingsplan vast te stellen

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.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

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 kosten op een andere manier is verzekerd.

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De raming van de verkoopopbrengsten (zoals getaxeerd) verminderd met de huidige boekwaarde en plankosten geven een positief resultaat voor de gemeente. De kosten voor de planontwikkeling zullen daarom worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van het perceel. Daarmee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Besluitpunt 3: 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 4: 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 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.

Vooroverleg met omwonenden

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.

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 dit bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 9 meter opgenomen voor dit perceel.

Financiële consequenties

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De raming van de verkoopopbrengsten (zoals getaxeerd) verminderd met de huidige boekwaarde en plankosten geven een positief resultaat voor de gemeente. De kosten voor de planontwikkeling zullen daarom worden gedekt uit de verkoopopbrengsten van het perceel. Daarmee is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er kan beroep wordt 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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Kolkmansweg 6C
Voorstelnummer : 2023-639
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18-07-2023, nummer 2023-639

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C' ongewijzigd vast te stellen
2. 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
3. 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'
4. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Kolkmansweg 6C'

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw047-VG01>