

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Nota van uitgangspunten en anterieure overeenkomst Colmschaterstraatweg 20

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-10-2023
Notanummer	: 2023-784
Datum	: 17-10-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Colmschaterstraat 20 (getekend door exploitant).pdf

### Parafering

<li>09-10-2023: Wethouder</li><li>11-10-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 12-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 11-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

18-10-2023

B & W d.d.: 17-10-2023

### Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Colmschaterstraatweg 20 Schalkhaar vast te stellen
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Colmschaterstraatweg 20 te Schalkhaar aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

### Inleiding

Op 1 maart 2022 is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten over een woningbouwontwikkeling aan de Colmschaterstraatweg 20 in Schalkhaar. Vervolgens heeft de gemeente de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling opgesteld. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Voor zowel de gemeente als initiatiefnemer ligt er een gedegen plan. Dit plan dient verder uitgewerkt te worden door de initiatiefnemer.

Voor deze ontwikkeling moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Onderzoeken die nodig zijn voor het bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor is een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. Daarin staan afspraken voor het vervolgtraject. Met het aangaan van de AOK wordt de fase gestart om te komen tot een bestemmingsplanwijziging. 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. Ter besluitvorming ligt nu de Nota van Uitgangspunten voor en vervolgens de Anterieure overeenkomst.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

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

### **Kader**

- \* Omgevingsvisie Deventer 2019;
- \* Woonvisie Deventer inclusief Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen;
- \* Gemeentewet;
- \* Wet ruimtelijke ordening;
- \* Algemene wet bestuursrecht;
- \* Bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C'
- \* Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- \* De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-9).

### **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 kan niet worden 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 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 Bro) met de provincie afgerond.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft, op basis van de ingevulde digitale watertoets, een positief advies uitgebracht.

## **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1:

De wens van de initiatiefnemer is om het perceel gelegen achter Colmschaterstraatweg 20 te ontwikkelen naar woningbouw. In maart 2022 is hiertoe een intentieovereenkomst gesloten. In de periode daar op volgend is gezamenlijk bezien welk laadvermogen de locatie heeft. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. In diverse workshops is gekomen tot een passend plan. 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. Hier is het gebied niet beheersbaar voor de gemeente vanwege bereikbaarheid, de specifieke ligging van de locatie, schaalgrootte en aard van het gebied. De afvalcontainers moeten bijvoorbeeld aan de Voorhorsterweg worden aangeboden door de toekomstige bewoners.

De parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. Hier is rekening mee gehouden.

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een samenhangend inrichtingsplan op te stellen dat voldoet aan het stedenbouwkundig plan en voor wat betreft de aansluiting op de openbare ruimte (o.a. riolering) aan de betreffende onderdelen van het PvE Openbare Ruimte.

De planvorming dient daarnaast duurzaam worden uitgewerkt. Onderdeel hiervan is een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied, denk hierbij aan het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Zo is ten aanzien van de waterhuishouding het uitgangspunt dat het hemelwater binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.

De woningen worden gasloos, conform huidige wet- en regelgeving gerealiseerd. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van zonnepanelen.

Besluitpunt 2:

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een ruimtelijk passend plan ontwikkelen. Daarnaast zijn de verschillende hiervoor opgesomde punten vastgelegd in de overeenkomst zoals de verplichting van het bouwen van levensloopbestendige woningen.

Argument tegen:

Zoals onder het kopje "Betrokken partijen en participatie" staat beschreven dat een aantal bewoners van de Colmschaterstraatweg een andere ontsluiting van het plangebied wensen, namelijk op de Voorhorsterweg. In de vast te stellen Nota van Uitgangspunten vormt een in-en uitrit op de Colmschaterstraatweg de ontsluiting van het plangebied omdat dit fundamenteel is om te voldoen aan de één-erfgedachte. Daarnaast zijn er nog andere argumenten aangedragen om hier geen gehoor aan te geven. Om tegemoet te komen aan de wensen van deze bewoners van de Colmschaterstraatweg zou met hun wensen mee kunnen worden gegaan. Dit wordt echter sterk ontraden.

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. In de overeenkomst is ook opgenomen dat eventuele planschade als gevolg van de bestemmingswijziging voor rekening en risico is voor de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Vervolgstappen:

- \* Uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van bestemmingsplan
- \* Opstellen bestemmingsplan
- \* Besluitvorming bestemmingsplan door college (naar verwachting voor inwerkingtreding Omgevingswet)
- \* Ter inzage legging bestemmingsplan
- \* Beantwoorden en verwerken eventuele zienswijzen
- \* Bestemmingsplan ter besluitvorming gemeenteraad
- \* RvS / onherroepelijk bestemmingsplan
- \* Aanvragen omgevingsvergunning(en)
- \* Start bouw