

## 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 vervroegd 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 erf karakter 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.

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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.

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

## 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