

RAADSVOORSTEL

Onderwerp BP Colmschaterstraatweg 10a, instemmen Reactienota en vaststellen bestemmingsplan CSW10a Schalkhaar

Agendapunt
Voorstelnummer 2019-000134
Team DEV-PRO

Portef.houder
BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen
12 februari 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar" vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P354-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 januari 2017;
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden verzekerd is in de grondexploitatie Wijtenhorst / Douweler Leide.

Kern van het raadsvoorstel

In 2009 is gestart met de ontwikkeling van de wijk Wijtenhorst Douweler Leide in Schalkhaar. In het plangebied ligt de Colmschaterstraatweg die gekenmerkt werd door een oud bebouwingslint met tussen de percelen 10 en 10b een strook groen. Hoewel in het stedenbouwkundig plan uit 2006 hier deels een woonkavel was ingetekend, is deze naderhand geschrapt. In het vigerende bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen", vastgesteld op 1 juni 2016, is de bestemming "Groen" opgenomen.

De waarde van de groenstrook is in de praktijk echter gering; het hoog opgaande groen was niet overzichtelijk, slecht toegankelijk, had een rommelig karakter en er bleek illegale stort plaats te vinden. Hierdoor is opnieuw de wens ontstaan om het perceel een woonbestemming te geven. Om dit mogelijk te maken, is het nodig het bestemmingsplan te herzien. Bij de voorbereiding van het plan is gebleken dat er in de buurt slechts draagvlak bestaat voor de invulling met maximaal één woning, die is georiënteerd op de Colmschaterstraatweg.

Op 29 november 2018 heeft het College ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar", waarna deze stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 6 december 2018 tot en met 9 januari 2019. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ingediend namens in totaal vier personen.

De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de "Reactienota Zienswijzen" die als bijlage bij dit advies is gevoegd. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Voorts zijn twee ambtshalve aanpassingen aangebracht. Alle aanpassingen zijn van niet-ingrijpende aard en vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het bieden van de juridische grondslag om de bouw en het gebruik van één nieuwe woning aan de Colmschaterstraatweg 10a mogelijk te maken. Deze permanent goed beheersbare invulling komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en de exploitatie van het gebied.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.
- De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
- Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P354-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrisch bepaalde planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

De gemeente Deventer heeft initiatief genomen om het perceel een blijvende invulling te geven die leidt tot een situatie die goed beheerbaar is, past in de omgeving en het tekort op de exploitatie van de Wijtenhorst / Douweler Leide enigszins beperkt. Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de bouw en het gebruik van één nieuwe woning ter plaatse mogelijk. Ten behoeve van het plan zijn de ruimtelijk relevante beleidskaders en milieuonderzoeken uitgevoerd. Voor deze ontwikkeling zijn geen belemmeringen gebleken. Wel dient rekening te worden gehouden met de zakelijk rechtstrook van de waterleiding, hetgeen in het bestemmingsplan is geborgd.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de "Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar". De zienswijzen zijn ontvankelijk en hebben geleid tot geringe aanpassingen van het bestemmingsplan. Voorts zijn twee ambtshalve wijzigingen aangebracht. Voor de inhoud wordt verwezen naar de Reactienota Zienswijzen.

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.

Bij dit bestemmingsplan is de gemeente Deventer initiatiefnemer en eigenaar van de gronden. De ontwikkeling wordt gedekt uit de grondexploitatie van het project Wijtenhorst / Douweler Leide. De uitgifte van onderhavig perceel geeft naar verwachting een positief resultaat op de exploitatie en leidt tot lagere beheerskosten openbaar groen.

Ketenpartners/ participatie

Alvorens met de planvorming is begonnen, is afgestemd met de leidingbeheerder Vitens. In september 2018 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden van het plan, dat toen nog bestond uit het mogelijk maken van twee nieuwe woningen. Gelet op het aantal en de aard van de reacties is het plan daarbij aangepast, waarbij nog slechts één woning mogelijk wordt gemaakt. Voorts hebben enkele individuele gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden. Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen op de wettelijk voorgeschreven wijze. Het plan is bovendien in het kader van het wettelijk vooroverleg kenbaar gemaakt aan de Provincie Overijssel en het Waterschap. Beide hebben aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

De kosten voor de planvorming en het bouw- en woonrijp maken zijn voor rekening van de gemeente Deventer. Deze komen ten laste van de grondexploitatie van Wijtenhorst / Douweler Leide. Vanwege de verwachte opbrengst van de uitgifte van de gronden wordt een gering positief resultaat geboekt.

Betrokkenheid van de raad

Na vastelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het (gewijzigd) 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.A. Kossen



R.C. König