

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vastgesteld bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 4b

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-000624

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

9 april 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Colmschaterstraatweg 4b' vast te stellen;
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 anderszins verzekerd is.

Kern van het raadsvoorstel

In de zomer van 2017 is een verzoek ontvangen van eigenaar van de Colmschaterstraatweg 4b in Schalkhaar om twee vrijstaande woningen toe te voegen op zijn perceel, grenzend aan de Doornenkamp. Op de planlocatie is er in de huidige situatie een woonbestemming zonder bouwblok en functioneert het stuk grond als grasland/tuin.

In oktober 2018 heeft uw college ingestemd met de anterieure overeenkomst voor het initiatief. 2018-001932-Doornenkamp-Schalkhaar

Het project voor het bouwen van de twee woningen is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is bestemd voor wonen maar er mist een bouwvlak waar de woningen gebouwd mogen worden.

Beoogd resultaat

Het voorliggende bestemmingsplan 'Colmschaterstraatweg 4b' voorziet in het planologisch mogelijk maken van twee vrijstaande woningen aan de Doornenkamp.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P365-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) en de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) van 25-06-2018;

Argumenten ten behoeve van de raad

Door in te stemmen met het bestemmingsplan 'Colmschaterstraatweg 4b Schalkhaar' kunnen er 2 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt worden aan de Doornenkamp rond de kern van Schalkhaar.

Dit bestemmingsplan past binnen het vigerende rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Er zijn geen nadelige gevolgen door deze ontwikkeling, duurzaamheid en ecologie zijn hieronder uitgelicht de andere milieuaspecten zijn terug te lezen in de toelichting hoofdstuk 4 Randvoorwaarden;

Ecologie; vanwege de lokale invloedssfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen direct negatief effect op de Natura 2000-gebieden en/of NNN-gebieden (Natuurnetwerk Nederland). Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden. Het plangebied

betreft strak onderhouden grasland met een lage ecologische waarde. Nader onderzoek met betrekking tot soortenbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Duurzaamheid; de voorgenomen ontwikkeling betreft het nieuwbouwen van een tweetal vrijstaande woningen. Hierbij worden de meest recente bouwbesluit-eisen met betrekking tot energiezuinigheid toegepast en daarnaast wordt onderzocht of extra duurzaamheidsmaatregelen wenselijk en mogelijk zijn. Er wordt daarmee bijgedragen aan de ambitie van de gemeente.

Stedenbouwkundig leent de locatie zich voor het realiseren van twee vrijstaande woningen, waarbij het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Het toevoegen van twee woningen draagt, ondanks het kleine aantal, toch bij aan het verstevigen van de kern Schalkhaar.

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. In dit geval is er een overeenkomst gesloten waarin de kosten verzekerd zijn.

Ketenpartners/ participatie

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen. Het plan is niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure worden op basis van een anterieure overeenkomst verhaald. Ook voor mogelijke planschadekosten is er een overeenkomst gesloten. Verder zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen.

Het bestemmingsplan treed 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