

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20
Voorstelnummer : 2024-133
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 22 mei 2024

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7-05-2024, nummer 2024-133

BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen Chw Colmschaterstraatweg 20' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Chw Colmschaterstraatweg 20' gewijzigd vast te stellen.
3. 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.
4. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2024

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver



de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2024-133
Datum B en W besluit : 7-05-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Voor de locatie Colmschaterstraatweg 20 in Schalkhaar is een plan ontwikkeld voor de realisatie van 5 levensloopbestendige woningen. Het plan gaat uit van 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. 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.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op 7 november 2023 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Colmschaterstraatweg 20', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 16 november 2023 tot en met woensdag 27 december 2023. Tijdens deze periode is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is samengevat en van een beantwoording voorzien in de reactienota zienswijze die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De zienswijze heeft geleid tot een tweetal aanpassingen in zowel de regels als de toelichting bij het bestemmingsplan.

Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet. Vaststelling van het bestemmingsplan kan dus plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. De volgende stap is het vaststellen van de reactienota zienswijzen en vervolgens het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

Raadsvoorstel

1. De 'Reactienota zienswijzen Chw Colmschaterstraatweg 20' vast te stellen
2. Het bestemmingsplan 'Chw Colmschaterstraatweg 20' gewijzigd vast te stellen
3. 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
4. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt de 'Reactienota zienswijzen Chw Colmschaterstraatweg 20' vast te stellen en het bestemmingsplan 'Chw Colmschaterstraatweg 20' gewijzigd 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).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw043-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 en 2: vaststellen reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20

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 erfkarakter van de locatie herkenbaar. De oriëntatie en bereikbaarheid van de nieuwe woningen 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 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.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'Reactienota zienswijzen Chw Colmschaterstraatweg 20'. De zienswijze is ontvankelijk en heeft geleid tot onderstaande aanpassingen in regels en de toelichting bij het bestemmingsplan. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd om beter aan te sluiten bij de uitgangspunten van de planvorming.

Wijzigingen in de regels:

- Artikel 4.1.3 lid a wordt "inwerkingtreding van dit plan" gewijzigd naar "de publicatie van het ontwerp van dit plan";
- Artikel 4.1.4 komt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van overkappingen en carports niet toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden

beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de publicatie van het ontwerp van dit plan”.

Wijzigingen in de toelichting:

- Het inrichtingsplan is aangepast in zowel de toelichting als bijlage bij de toelichting.
- Paragraaf 5.2.3 (Bouwregels) wordt herschreven naar bovengenoemde wijziging van de regels.

Besluitpunt 3: 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 en een aanvullende 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 initiatiefnemers gelegd.

Besluitpunt 4: vervroegd publiceren

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.

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 is geweest. 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 is niet 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 inbegrip 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 hierom 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. Het plan is voor vooroverleg aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd door middel van het invullen van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst en aanvullende overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Chw Colmschaterstraatweg 20

Gemeente Deventer
April 2024

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | INLEIDING | 3 |
| | 1.1 ZIENSWIJZEN | 3 |
| | 1.2 LEESWIJZER | 4 |
| 2 | ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN | 5 |
| | 2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN | 5 |

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 november 2023 besloten het ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 16 november 2023 tot en met woensdag 27 december 2023 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijze is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in de regels

- Artikel 4.1.3 lid a wordt “inwerkingtreding van dit plan” gewijzigd naar “de publicatie van het ontwerp van dit plan”;
- Artikel 4.1.4 komt te luiden: “ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van overkappingen en carports niet toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de publicatie van het ontwerp van dit plan”.

Wijzigingen in de toelichting

- Het inrichtingsplan is aangepast in zowel de toelichting als bijlage bij de toelichting.
- Paragraaf 5.2.3 (Bouwregels) wordt herschreven naar bovengenoemde wijziging van de regels.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording.

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Chw Colmschaterstraatweg 20 heeft ter inzage gelegen van donderdag 16 november 2023 tot en met woensdag 27 december 2023. Binnen deze termijn is één zienswijze binnen gekomen.

Zienswijze reclamant

De zienswijzen is binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en is derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

a) *Vermindering uitzicht*

Het bouwen van een nieuwe 2 onder 1 kap woning tegenover de Rondekamp 30 en 32 zal het vrije uitzicht voor bewoners aan de Rondekamp wegnemen. Dit betekent een significante wijziging van de situatie ten opzichte van wat verwacht mag worden op basis van het huidige bestemmingsplan. Deze wijziging resulteert in een waardevermindering voor een aantal woningen aan de Rondekamp.

b) *Inkijk vanuit schuur*

Het herontwikkelen van de schuur en daarmee ander gebruik van de schuur zal leiden tot inkijk waardoor bewoners aan de Rondekamp na herontwikkeling minder vrij wonen. Ook dit resulteert in een waardevermindering van verschillende woningen.

c) *Groenstrook*

In de tekeningen staat een groenstrook aangegeven langs de Rondekamp. Tegenover de Rondekamp 30 en 32 is deze groenstrook niet dicht gegroeid doordat er bomen staan. Wanneer hier nieuwe woningen komen zullen deze direct in het zicht staan van de Rondekamp 30 en 32 en niet achter een groenstrook zoals op de tekeningen. Hoe dit opgelost wordt is niet geregeld.

Wanneer hier een schutting komt zoals in de huidige situatie zal dit alleen maar het uitzicht verder verminderen en bijdragen aan de waardevermindering van de bestaande woningen. Wanneer wordt vastgelegd dat dit daadwerkelijk een groene wand wordt van meer dan 2 meter (inclusief behoud van de bomen) en de onverzorgde zone rond de bomen wordt aangepast zal dit aspect komen te vervallen.

d) *Bouwperiode en bouwverkeer*

Doordat het plan in plaats van 1 woning voorziet in het realiseren van 5 wooneenheden zal de bouwtijd aanzienlijk langer duren dan wanneer er slechts 1 woning gebouwd wordt. Dit levert extra onverwachte langdurige overlast op.

Beantwoording:

a) *Vermindering uitzicht*

Vanaf het perceel is er zicht op het plangebied en wij realiseren ons dat de situatie ter plaatse zal wijzigen. De leefomgeving kan door bouwmogelijkheden echter veranderen. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Enig verlies van uitzicht behoort tot het normaal maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een bebouwde omgeving.

Het vorderen van planschade is een procedure die in principe los staat van de bestemmingsplanprocedure. Mochten de indieners van zienswijzen van oordeel zijn dat de bestemmingsplanherziening leidt tot een waardedaling van zijn/haar onroerend goed, dan staat het hen vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade bij de gemeente in te dienen. Dit kan via de website van de gemeente Deventer.

b) *Inkijk vanuit schuur*

De bestaande schuur waarin een tweetal wooneenheden zijn geprojecteerd ligt op circa 45 meter van de woning van reclamant. Het plangebied ligt in een bebouwde omgeving waar enig zicht vanaf andermans perceel inherent is aan het wonen in een dergelijke omgeving. Deze afstanden (en ook minder) zijn niet ongebruikelijk in een bebouwde omgeving. In Schalkhaar zijn deze afstanden ook niet ongebruikelijk. Ook qua enig verlies van privacy behoort dit tot het normale maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een bebouwde omgeving. Bij een afstand van circa 45 meter zal dit zicht zeer minimaal zijn waarop wij ons op het standpunt stellen dat de aantasting van de privacy niet onaanvaardbaar is.

Voor het aspect waardevermindering wordt verwezen naar hetgeen onder punt a) is gesteld.

c) *Groenstrook*

De bewuste groenstrook is in eigendom van de gemeente Deventer en maakt geen onderdeel uit van het plangebied. De initiatiefnemer zal zorg dragen voor, en op eigen kosten, aanplant van de groenstrook tegenover Rondekamp 30 en 32 met streekeigen opgaande beplanting. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Met de suggestie van reclamant kan ingestemd worden om het plangebied af te scherm met een erfafscheiding met wintergroene begroeiing. Dit wordt in het inrichtingsplan opgenomen. De toelichting en de regels worden hierop aangepast. Om misverstanden te voorkomen voor wat betreft de werking van het Besluit omgevingsrecht met betrekking tot de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in relatie tot de Omgevingswet wordt de peildatum teruggebracht naar de datum van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast hebben de initiatiefnemer en de reclamant hierover schriftelijke afspraken gemaakt.

d) *Bouwperiode en bouwverkeer*

Er zal mogelijk overlast ondervonden worden door bouwwerkzaamheden. Het Besluit bouwwerken leefomgeving kent specifieke voorschriften voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Zo kent dit besluit bijvoorbeeld specifieke geluidsvoorschriften die niet overschreden mogen worden alsook maatregelen ter beperking van trillings- en stofhinder.

Echter dit punt richt zich niet tegen het bestemmingsplan zelf maar over de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in de procedure over het bestemmingsplan niet aan de orde komen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State 13 december 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4644, r.o. 16.2). Nu dit soort uitvoeringsaspecten geen onderdeel uitmaken van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuzen, hoeven deze daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk. De zienswijze leidt tot een aanpassing in de toelichting met betrekking tot het inrichtingsplan. In de regels wordt mogelijk gemaakt dat de erfafscheiding gerealiseerd kan worden hierdoor moet een tweetal regels worden aangepast.