

RAADSBSLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 4b
Voorstelnummer 2019-624
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 8 mei 2019

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2019, nummer 2019-624.

BESLUIT

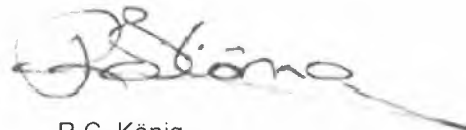
- 1 Het bestemmingsplan 'Colmschaterstraatweg 4b' vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 mei 2019

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

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

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 4b Schalkhaar”

Gemeente Deventer
Maart 2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN “COLMSCHATERSTRAATWEG 4B SCHALKHAAR”	4
	Ingediende zienswijzen	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 11 november 2018 besloten het ontwerp bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 4b Schalkhaar” ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 20 december 2018 tot en met woensdag 30 januari 2019 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 4b Schalkhaar”.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan niet aangepast.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 4b Schalkhaar”

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan “Colmschaterstraatweg 4b” heeft ter inzage gelegen van 20 december 2019 tot en met 30 januari 2019. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze 1:

1. Reclamant heeft deze specifieke kavel in het plan Wijtenhorst gekocht voor de ligging naast het weiland aan de Doornenkamp met vrij uitzicht. Dit wordt nu teniet gedaan door de plannen van de burens.
2. De verkeersveiligheid komt in het gedrang door twee nieuwe uitritten in de bocht.
3. De initiatiefnemer is naar dit perceel verplaatst voor de verbreding van de Holterweg in Colmschate. Hij heeft deze ruime kavel verkregen om zijn hobby paarden te kunnen houden. Nu kan de heer initiatiefnemer aan deze ruil veel geld verdienen door het realiseren van 2 extra woningen in het weiland. Dit is zelf verrijking met behulp en toestemming van de gemeente Deventer.

Beantwoording:

1. In de feitelijke situatie is er sprake van de aanwezigheid van een weiland. Door het realiseren van twee woningen op deze locatie is er inderdaad sprake van een verandering in het uitzicht van reclamant. Wij zijn echter van mening dat de ontwikkeling niet leidt tot een onaanvaardbare woonsituatie. De woning van reclamant staat in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie met vrij uitzicht niet kan worden gegarandeerd. Daarbij verwijzen wij tevens naar vaste jurisprudentie van de Afdeling waarbij blijvend recht op vrij uitzicht niet bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, [ECLI:NL:RVS:2011:BR5649](#), en 30 mei 2018 [ECLI:NL:RvS:2018:1780](#)).

Het weiland heeft verder altijd de bestemming wonen gehad. Op 16 augustus 2013 heeft reclamant kavel 130 in het plan De Wijtenhorst aangekocht. Het naast gelegen perceel had in het toen geldende bestemmingsplan “De Wijtenhorst en Douweler Leide” de bestemming “wonen”, waarop het bouwen van bijgebouwen (met onder andere een oppervlakte van 150m² en een bouwhoogte van 5 meter) was toegestaan. Ook was het planologisch mogelijk het perceel af te scheiden met een erfafscheiding van 2 meter hoog. In het huidige bestemmingsplan “Digitalisering analoge bestemmingsplannen” heeft dit perceel eveneens de bestemming “wonen” met dezelfde mogelijkheden voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erfafscheidingen. Indien van deze mogelijkheden gebruik was gemaakt, was daardoor het zicht op het weiland reeds ontnomen geweest.

Gezien deze planologische mogelijkheden, in combinatie met de beoordeling van de stedenbouwkundige situatie maakt dat wij van mening zijn dat de locatie zich leent voor het realiseren van twee nieuwe woningen. [...]

2. De uitwegen zijn beoordeeld en veilig geacht. Het gaat om een aansluiting op een weg midden in een woonwijk met 30 km zone met alleen bestemmingsverkeer.
3. De gemeente Deventer heeft in 2001 met de initiatief nemer een ruilvereenkomst gesloten voor de aankoop (aankoop op onteigeningsbasis) van de woning met ondergrond en tuin, plaatselijk bekend Holterweg 5 te Deventer en de verkoop van grond aan de Colmschaterstraatweg. Wij zijn van mening dat deze transactie in 2001 correct heeft plaatsgevonden onder de toen geldende voorwaarden en condities. Deze overeenkomst staat los van het besluit twee woningen toe te voegen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan over de ruimtelijke gevolgen van de nieuwe invulling en wordt er niet gekeken naar de financiële situatie van de eigenaar.

Zienswijze 2

1. In mei 2016 is door familie van reclamant een verzoek gedaan voor het toevoegen van een woning op haar perceel Colmschaterstraatweg 1b. Dit is destijds geweigerd. Reclamant vraagt met welke redenen de nu beoogde ontwikkeling wel doorgang kan vinden en of dit ook geldt voor een eventueel nieuw verzoek voor het perceel Colmschaterstraatweg 1b.

Beantwoording:

1. *Inderdaad is het verzoek voor het toevoegen van een woning op het perceel Colmschaterstraatweg 1b geweigerd. Reden hiervoor was het behoud van de stedenbouwkundige opzet, waarbij langs de westzijde een verdicht patroon aan lintbebouwing aanwezig is en aan de oostzijde sprake is van een meer open structuur met doorzichten naar het achterliggende, meer open, gebied. Een eventueel nieuw verzoek voor de Colmschaterstraatweg 1b zal opnieuw beoordeeld moeten worden.*

Conclusie:

De zienswijzen zijn ontvankelijk en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.