

Nota nr. : 2025-xxxxx

Deventer, xx xxx 2025

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikelen 4.1, eerste lid, en 4.2 van de Omgevingswet,

Gelet op de motivering bij het wijzigingsbesluit van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering,

BESLUITEN

Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22j Kolkmansweg 5' vast te stellen. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM010-VG01 met bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in de vergadering van xx xxx 2025, nota nummer: 2025-xxxxx

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

J.P. Wassens

R.C. König

Motivering

Inleiding

In mei 2024 heeft ons college besloten om een koop-realisatieovereenkomst met Nikkels Projecten B.V. aan te gaan betreffende de levering van een perceel aan de Kolkmanweg 5 te Schalkhaar voor de bouw van 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22j 'Kolkmanweg 5' heeft van xxx tot en met xxx 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn xx zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een passende invulling geven aan een vrijgekomen locatie in het dorp Schalkhaar. Met de voorgestane herontwikkeling, de bouw van 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop, wordt een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging gedaan aan dit deel van Deventer die past bij de huidige markt en de locatie. De behoefte aan deze woningen is groot. De inzet is om door deze ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor het dorp en de directe omgeving.

Kader

- Omgevingswet;
- Omgevingsverordening Overijssel 2024;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Koop-realisatieovereenkomst, nota nummer 2024-378.

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM010-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). Het TAM-omgevingsplan wordt als hoofdstuk 22j toegevoegd aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer.

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

In september 2023 heeft de gemeente Deventer de omwonenden geïnformeerd dat de bouw voor de Parabool op deze locatie niet doorgaat. Begin mei 2024 heeft de gemeente Deventer de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen verkoop van de locatie aan Nikkels Projecten B.V. om in lijn met de woonvisie en binnen de contour van het oorspronkelijke woon-zorgplan 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop te realiseren.

Op 4 juni 2024 heeft Nikkels Projecten B.V. de omwonenden en Netwerk Schalkhaar uitgenodigd in de Lindeboom in Schalkhaar. In totaal zijn 72 huisnummers in de omgeving uitgenodigd. Deze informele informatieavond werd goed bezocht.

Op 21 oktober 2024 heeft Nikkels Projecten B.V. opnieuw de omwonenden en Netwerk Schalkhaar uitgenodigd om enkele openstaande punten toe te lichten aan de hand van informatiebanners. De beantwoording en onderbouwing van deze punten is te lezen in het participatieverslag. Op basis van voorgaande wordt geacht dat voldoende participatie is gevoerd om de omgeving bij de ontwikkeling te betrekken.

Provincie / waterschap

De provincie heeft aangegeven dat het initiatief past in hun ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer het plan in procedure wordt gebracht. Ook is hiermee het omgevingsoverleg met de provincie afgerond. Het plan is aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd door middel van het invullen van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Argumenten voor en tegen

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Aan de Kolkmanweg 5 bevond zich de gemeentewerf van Schalkhaar. De gemeentewerf is inmiddels gesloopt en de locatie is al een paar jaar op het oog als herontwikkelingslocatie. Om verloedering te voorkomen doet zich de kans voor om de gronden opnieuw te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Het voornemen bestaat om een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 22 appartementen in de sociale en betaalbare koop. Door de realisatie van deze woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Het appartementengebouw zal bestaan uit maximaal twee lagen met een licht hellend dak. Deze maatvoering sluit aan bij de hoogtes van de bebouwing van de voormalige gemeentewerf. Op deze manier sluit de nieuwbouw qua aard en schaal aan op de omgeving. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het behoud van zoveel mogelijk groen. Mede aan de hand van een bomeneffectanalyse is de positionering en vormgeving van het gebouw bepaald. Hieruit is naar voren gekomen dat het gebouw een teruggetrokken ligging krijgt, waardoor de laanbeplanting langs de Kolkmanweg behouden kan blijven. Ook kan zo het bestaande groene karakter aan de noord- en westzijde behouden blijven. Aan de zuidzijde wordt het groene karakter versterkt, onder meer door de aanleg van extra struweel. Dit is verankerd door hiervoor een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Verder is op de agrarische gronden aan de west- en zuidzijde een spuitvrijzone van 50 meter rondom de beoogde woonfunctie opgenomen, waarbinnen het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen wordt uitgesloten. Als gevolg van de ontwikkeling blijft de bestaande ontsluitingsstructuur ongewijzigd. Ten slotte wordt het parkeren volledig op eigen terrein gerealiseerd.

Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk. Een herziening van het omgevingsplan 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 de uitgevoerde ecologische onderzoeken. Er waren vaste voortplantings- en/of rustplaatsen en foerageergebied van de steenmarter, egel en mogelijk wezel aanwezig. Deze zijn met de sloop van de bestaande gebouwen (gedeeltelijk) verloren gegaan. Daarom is een ontheffing flora- en fauna-activiteit voor deze drie soorten aangevraagd en verleend. 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 omgevingsplan.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Bevoegdheid

Het vaststellen en wijzigen van het omgevingsplan is in eerste instantie een bevoegdheid van de gemeenteraad. Deze bevoegdheid kan in delen worden gedelegeerd aan het college.

In het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin de bevoegdheid tot het vaststellen van (een wijziging van) het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college. In onderdeel c van dit besluit is als categorie opgenomen (kort samengevat) "nieuwe ontwikkelingen waarop het adviesrecht van de raad niet van toepassing is".

Uit de "Lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is" (onderdeel B1, punt 5) blijkt dat advies vereist is in gevallen als de activiteit in strijd is met door de raad vastgesteld beleid voor het bouwen van 1 of meer woningen op plekken waar dit tot nu toe niet is toegestaan.

Daarnaast zijn twee algemene voorwaarden van toepassing:

- Het college vraagt ook om een bindend advies bij – naar haar oordeel – aangevraagde activiteiten die politiek gevoelig liggen en/of maatschappelijke onrust kunnen veroorzaken.
- Alle categorieën activiteiten die in strijd zijn met de Omgevingsvisie gaan altijd voor adviesrecht naar de raad.

In voorliggend geval gaat het hier om het bouwen van meerdere woningen op een plek waar het nu niet is toegestaan en in overeenstemming is met de omgevingsvisie (stedelijk wonen waar een toename van wonen ook mogelijk is). Daarnaast is er ook geen sprake van is dat het planvoornemen politiek gevoelig ligt en/of maatschappelijke onrust veroorzaakt.

Er is derhalve geen sprake van adviesrecht van de raad, en daarmee is er wel sprake van delegatie aan het college. Het college is dus bevoegd om dit TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden waar de woningbouwontwikkeling is voorzien. De gemeente zal de gronden overdragen aan Nikkels Projecten B.V. die de woningen zal realiseren. Voor die gronden worden de wettelijk verplicht te verhalen kosten door middel van de gronduitgifte geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en afgedekt.

Aanpak en uitvoering

- Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt. Dit betekent dat al na vier weken kan worden begonnen met de uitvoering van een omgevingsplan.