

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 2

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001372	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	01-09-2020
Datum	10-08-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	23-09-2020
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	01-09-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	24-08-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder RO	26-08-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-08-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-09-02

Bijlagen

1. Zienswijze Rijksvastgoedbedrijf namens minister van Defensie, geanonimiseerd
2. Zienswijzennota Combiplan Buitengebied Deventer 2
3. Link naar digitaal bestemmingsplan

B & W d.d.: 01-09-2020

Besloten wordt:

- 1 De raad voor te stellen de zienswijze van de Minister van Defensie gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2" met een gewijzigde toelichting vast te stellen;
- 2 Het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit "Vaststelling bestemmingsplan 'Combiplan Buitengebied Deventer 2'" vast te stellen;
- 3 De stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 De nota en het besluit openbaar te maken, nadat de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze zijn geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze zijn geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619).

Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het tweede combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

- de voormalige agrarische bedrijven aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar en de Pothaarsweg 2 te Bathmen een woonbestemming krijgen;
- aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd;
- aan de Raalterweg 51 te Diepenveen in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd;
- de permanent bewoonde recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele een woonbestemming krijgen;
- de niet meer gebruikte agrarische bedrijfsbebouwing aan de Molenweg, ongenummerd, te Bathmen, wordt gesloopt en het bouwvlak komt te vervallen;
- het perceel Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen een woonbestemming krijgt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft de Minister van Defensie een zienswijze ingediend.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

- Schooldijk 3 te Schalkhaar;
- Cröddendijk 20a en 24 te Lettele;
- Molenweg, ongenummerd, te Bathmen;
- Pothaarsweg 2 te Bathmen;
- Raalterweg 51 te Diepenveen;
- Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en
- het realiseren van (nieuwe) woningen in bestaande en nieuwe bebouwing met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P389-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het combiplan heeft betrekking op een aantal locaties in het buitengebied van Diepenveen, Schalkhaar, Lettele en Bathmen. De locaties zijn deels onderling verbonden, doordat investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op één locatie dienen als tegenprestatie voor de ontwikkeling van plannen op een andere locatie.

Het betreft de volgende locaties:

Schooldijk 3 te Schalkhaar

Op de locatie Schooldijk 3 te Schalkhaar is een agrarisch bedrijf beëindigd. In ruil voor het slopen van ca. 1.400 m² landschapontsierende bebouwing wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Een aanvullende kwalitatieve investering is daarmee niet nodig.

Cröddendijk 20a en 24 te Lettele in samenhang met Molenweg ongenummerd te Bathmen

Op de locaties Cröddendijk 20a en 24 te Lettele staan twee recreatiewoningen. De woningen worden nu met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het mogelijk de woningen van een reguliere woonbestemming te voorzien. Als tegenprestatie investeren de eigenaars in de ruimtelijke kwaliteit door:

- de locaties landschappelijk en ecologisch te verbeteren;
- ca. 500 m² aan landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Molenweg ongenummerd, tegenover 2, te Bathmen, te slopen en deze locatie landschappelijk in te passen.

De bouw mogelijkheden van de om te zetten recreatiewoningen worden niet verruimd.

Raalterweg 51 te Diepenveen in samenhang met Pothaarsweg 2 te Bathmen

Op de locatie Pothaarsweg 2 te Bathmen is een agrarisch bedrijf beëindigd. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.300 m²) wordt gesloopt in ruil voor het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning aan de Raalterweg 51 te Diepenveen. Een deel van de bebouwing aan de Pothaarsweg 2 blijft behouden. Verder wordt geïnvesteerd in het landschap ter plaatse. Aan de Raalterweg 51 te Diepenveen wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast. Tevens wordt aan de Raalterweg 51 de kapschuur voor een rietdekkersbedrijf herbouwd en in geringe mate uitgebreid.

Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen

Op de locatie Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen is een kampeerterrein gevestigd. De locatie krijgt een woonbestemming, waarbij het kampeerterrein zal gaan voldoen aan de regels voor kleinschalige kamperen. Gezien de aard van het plan en de feitelijke situatie zijn geen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit nodig.

Voor zover er bij deze plannen fysieke ingrepen plaatsvinden (een enkele functiewijziging valt daar niet onder) heeft er onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden. Dit onderzoek is door de gemeentelijk ecooloog getoetst en akkoord bevonden. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, archeologie, water en bereikbaarheid zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de verschillende initiatieven.

De woningen (zowel bestaande als nieuwe) beperken de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Rijksvastgoedbedrijf, namens de Minister van Defensie. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting bij het bestemmingsplan (onderdeel ruimtelijke onderbouw woning Cröddendijk 20a en 24 te Lettele). Met de wijziging wordt rekenschap gegeven van de aanwezigheid van het militair complex Bathmen, en de betekenis daarvan voor het aspect geluid van de als woningen te bestemmen recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele.

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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure 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 ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 4: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ontwikkelingsplannen die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locaties, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf. Waar de beeldkwaliteitparagraaf slechts bestaat uit een sfeerimpressie, dient overeenkomst de kenmerken van de impressie gebouwd te worden.

Extern draagvlak (partners)

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken. De provincie heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), namens de Minister van Defensie. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting bij het bestemmingsplan (onderdeel ruimtelijke onderbouw woning Cröddendijk 20a en 24 te Lettele). De beantwoording van de zienswijze is afgestemd met het RVB en het RVB heeft laten weten dat daarmee voldoende aan de zienswijze tegemoet is gekomen.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de aanvragers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Met de aanvragers is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de aanvragers.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het 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.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 2

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-001372

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

1 september 2020

Voorstel

- De zienswijze van de Minister van Defensie gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2" met een gewijzigde toelichting vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2".
- vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor:
 - de Schooldijk 3 te Schalkhaar: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 1, 'Ruimtelijke onderbouwing Schooldijk 3': bijlage 3, 'Toelichting erf- en landschapsplan Schooldijk 3', met dien verstande dat de opgenomen afbeeldingen weergeven welke aspecten in een concreet ontwerp van belang zijn. Het model is geen ontwerp en behoeft niet letterlijk overgenomen te worden;
 - de Raalterweg 51 te Diepenveen: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 2, 'Ruimtelijke onderbouwing Raalterweg 51 en Pothaarsweg 2': bijlage 4, 'Toelichting landschappelijke inpassing Raalterweg 51'.

Kern van het raadsvoorstel

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619).

Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het tweede combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

- de voormalige agrarische bedrijven aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar en de Pothaarsweg 2 te Bathmen een woonbestemming krijgen;
- aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd;
- aan de Raalterweg 51 te Diepenveen in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd;
- de permanent bewoonde recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele een woonbestemming krijgen;
- de niet meer gebruikte agrarische bedrijfsbebouwing aan de Molenweg, ongenummerd, te Bathmen, wordt gesloopt en het bouwvlak komt te vervallen;
- het perceel Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen een woonbestemming krijgt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft de Minister van Defensie een zienswijze ingediend.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

- Schooldijk 3 te Schalkhaar;
- Cröddendijk 20a en 24 te Lettele;
- Molenweg, ongenummerd, te Bathmen;
- Pothaarsweg 2 te Bathmen;
- Raalterweg 51 te Diepenveen;
- Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en
- het realiseren van (nieuwe) woningen in bestaande en nieuwe bebouwing met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P389-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het combiplan heeft betrekking op een aantal locaties in het buitengebied van Diepenveen, Schalkhaar, Lettele en Bathmen. De locaties zijn deels onderling verbonden, doordat investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op één locatie dienen als tegenprestatie voor de ontwikkeling van plannen op een andere locatie.

Het betreft de volgende locaties:

Schooldijk 3 te Schalkhaar

Op de locatie Schooldijk 3 te Schalkhaar is een agrarisch bedrijf beëindigd. In ruil voor het slopen van ca. 1.400 m² landschapontsierende bebouwing wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Een aanvullende kwalitatieve investering is daarmee niet nodig.

Cröddendijk 20a en 24 te Lettele in samenhang met Molenweg ongenummerd te Bathmen

Op de locaties Cröddendijk 20a en 24 te Lettele staan twee recreatiewoningen. De woningen worden nu met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het mogelijk de woningen van een reguliere woonbestemming te voorzien. Als tegenprestatie investeren de eigenaars in de ruimtelijke kwaliteit door:

- de locaties landschappelijk en ecologisch te verbeteren;
- ca. 500 m² aan landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Molenweg ongenummerd, tegenover 2, te Bathmen, te slopen en deze locatie landschappelijk in te passen.

De bouw mogelijkheden van de om te zetten recreatiewoningen worden niet verruimd.

Raalterweg 51 te Diepenveen in samenhang met Pothaarsweg 2 te Bathmen

Op de locatie Pothaarsweg 2 te Bathmen is een agrarisch bedrijf beëindigd. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.300 m²) wordt gesloopt in ruil voor het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning aan de Raalterweg 51 te Diepenveen. Een deel van de bebouwing aan de Pothaarsweg 2 blijft behouden. Verder wordt geïnvesteerd in het landschap ter plaatse. Aan de Raalterweg 51 te Diepenveen wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast. Tevens wordt aan de Raalterweg 51 de kapschuur voor een rietdekkersbedrijf herbouwd en in geringe mate uitgebreid.

Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen

Op de locatie Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen is een kampeerterrein gevestigd. De locatie krijgt een woonbestemming, waarbij het kampeerterrein zal gaan voldoen aan de regels voor kleinschalige kamperen. Gezien de aard van het plan en de feitelijke situatie zijn geen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit nodig.

Voor zover er bij deze plannen fysieke ingrepen plaatsvinden (een enkele functiewijziging valt daar niet onder) heeft er onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden. Dit onderzoek is door de gemeentelijk ecooloog getoetst en akkoord bevonden. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, archeologie, water en bereikbaarheid zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de verschillende initiatieven.

De woningen (zowel bestaande als nieuwe) beperken de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Riksvastgoedbedrijf, namens de Minister van Defensie. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting bij het bestemmingsplan (onderdeel ruimtelijke onderbouw woningen Cröddendijk 20a en 24 te Lettele). Met de wijziging wordt rekenschap gegeven van de aanwezigheid van het militair complex Bathmen, en de betekenis daarvan voor het aspect geluid van de als woningen te bestemmen recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele.

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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure 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 ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld.

Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 4: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ontwikkelingsplannen die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locaties, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Voor de schuurwoning aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar bestaat het beeldkwaliteitplan uit een voorbeeldontwerp weergegeven met een computermodel. Deze beelden geven weer welke aspecten in een concreet ontwerp belangrijk zijn. Het model is dus geen ontwerp en behoeft niet letterlijk te worden overgenomen. De aspecten die een concreet ontwerp dient over te nemen zijn:

1. De enkelvoudige hoofdvorm;
2. De geslotenheid aan de erf- en entreezijde;
3. De openheid aan de landschapszijde;
4. De abstractie door afwezigheid van aandachttrekkende details of kleuraccenten;
5. De toepassing van natuurlijke materialen passend bij de sfeer van een boerenbedrijf;
6. De donkere kleurstelling.

Ketenpartners/ participatie

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken. De provincie heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), namens de Minister van Defensie. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting bij het bestemmingsplan (onderdeel ruimtelijke onderbouw woning Cröddendijk 20a en 24 te Lettele). De beantwoording van de zienswijze is afgestemd met het RVB en het RVB heeft laten weten dat daarmee voldoende aan de zienswijze tegemoet is gekomen.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de aanvragers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Met de aanvragers is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de aanvragers.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het 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

RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 2
Voorstelnummer 2020-001372
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 september 2020, nummer 2020-001372.

BESLUIT

- 1 De zienswijze van de Minister van Defensie gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2" met een gewijzigde toelichting vast te stellen;
- 2 geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 3 de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2".
- 4 vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor: - de Schooldijk 3 te Schalkhaar: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 1, 'Ruimtelijke onderbouwing Schooldijk 3': bijlage 3, 'Toelichting erf- en landschapsplan Schooldijk 3', met dien verstande dat de opgenomen afbeeldingen weergeven welke aspecten in een concreet ontwerp van belang zijn. Het model is geen ontwerp en hoeft niet letterlijk overgenomen te worden; - de Raalterweg 51 te Diepenveen: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 2, 'Ruimtelijke onderbouwing Raalterweg 51 en Pothaarsweg 2': bijlage 4, 'Toelichting landschappelijke inpassing Raalterweg 51'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

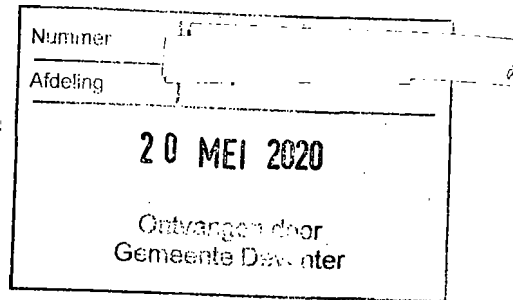
A. Kerver

R.C. König



> Retouradres Postbus 16169 2500 BD Den Haag

De Gemeenteraad van Deventer
t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer



Rijksvastgoedbedrijf
Vastgoedbeheer
Klant- en
vastgoedmanagement

Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Contactpersoon



Ons briefkenmerk
1201237

Ons zakenmerk
1201225

Uw kenmerk

Aantal bijlagen

Datum 11 mei 2020
Betreft Zienswijze betreffende ontwerpbestemmingsplan Combiplan
Buitengebied 2

ZIENSWIJZE

Ondergetekende, ing. C.R. Hakstege, ten deze handelende namens de Minister van Defensie maakt hierbij zijn zienswijze kenbaar betreffende het ontwerpbestemmingsplan Combiplan Buitengebied 2, zoals dat van 23 april tot 3 juni 2020 ter inzage is gelegd.

Deze zienswijze betreft de voorgenomen wijziging van de bestemming van de percelen Cröddendijk 20 en 24A te Lettele van "recreatie" naar "woning". Deze percelen zijn gelegen op korte afstand van het "Logistiek Centrum Bathmen" en zijn derhalve medebepalend voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van dit militaire bedrijventerrein.

In de bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde Ruimtelijke Onderbouwing is met betrekking tot de relatie tussen de beide woningen en het militaire complex het volgende gesteld:

"Industrielawaai

Voor de recreatiewoningen is een gedoogbeschikking permanent wonen afgegeven, waarmee ze zijn te beschouwen als geluidgevoelig. Met wijziging van de bestemming naar woondoeleinden wijzigt de geluidgevoeligheid niet. Wel dient ook voor bedrijfsgeluid te worden beoordeeld dat sprake is van goed woon- en leefklimaat. Op 200 meter afstand van de beide recreatiewoningen ligt een militaire kazerne met oefenterrein. Op basis van de Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 van de VNG geldt voor defensieterreinen voor geluid een richtafstand van 200 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Aanvullend akoestisch onderzoek is daarom niet nodig".

In reactie hierop merk ik het volgende op:

1. In tegenstelling tot het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing zijn de genoemde percelen gelegen binnen 200 meter afstand van de grens van de inrichting Logistiek Centrum Bathmen. De werkelijke afstanden tot het militaire terrein bedragen 150 meter (Cröddendijk 20) en 160 meter (Cröddendijk 24A).
2. In tegenstelling tot het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing wijzigt er bij de bestemmingswijziging van (bij gedogen) permanent bewoonde recreatiewoningen naar woningen wel degelijk iets in de geluidgevoeligheid. Woningen zijn zonder meer geluidgevoelig.

Over de vraag of een al dan niet permanent bewoonde recreatiewoning beoordeeld dient te worden als geluidgevoelig object bestaat in de jurisprudentie geen eenstemmigheid. Er is een aantal uitspraken in het kader van de toetsing Wet Milieubeheer, waaruit blijkt dat recreatiewoningen als zodanig aangemerkt kunnen worden. Daartegenover staat een aantal uitspraken in het kader van de toetsing van Bestemmingsplannen, waaruit blijkt dat aan recreatiewoningen weliswaar een zekere mate van bescherming toekomt, maar dat dit niet van hetzelfde niveau is als van woningen. Een voorbeeld hiervan is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 29 februari 2012 inzake het bestemmingsplan Ellerveld, gemeente Dronten. In deze uitspraak wordt het volgende overwogen: *Niet in geschil is dat de in het plan voorziene 350 recreatiewoningen weliswaar geen bescherming genieten ingevolge de Wet geluidhinder, maar dat dit niet betekent dat de recreatiewoningen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat de toegekende bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie" onder andere nachtverblijf toestaat, is naar het oordeel van de Afdeling sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in de recreatiewoningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt daarom aan de recreatiewoningen een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe.*

Uit deze uitspraak blijkt dat in principe "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Dit betekent niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen.

3. In het onderhavige geval wordt door de wijziging van de bestemming "recreatie" in "woning" de door de gemeente gedoogde permanente bewoning van recreatiewoningen gelegaliseerd. Naar mijn oordeel is dat slechts mogelijk na uitvoering van een grondige akoestische beoordeling en afweging ten opzichte van de overige bij de bestemmingswijziging betrokken belangen, waaronder dat van de optimale bedrijfsvoering van het militaire object; het Logistiek Centrum Bathmen.

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u te bepalen dat het bestemmingsplan op dit punt gecorrigeerd, nader onderbouwd en afgewogen dient te worden voordat de voorgenomen bestemmingswijziging van de percelen Cröddendijk 20 en 24A gerealiseerd kan worden.

Hoogachtend,

De staatssecretaris van Defensie,
namens deze,

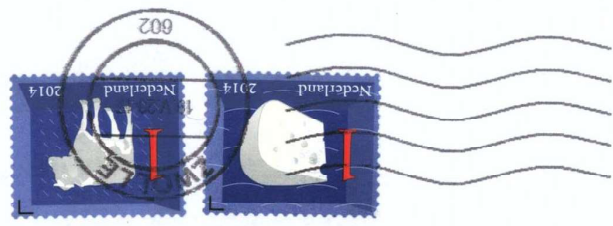


ing. C.R. Hakstege
Hoofd sectie Omgevingsmanagement

SBRV-BS#S4DXOX#DD#DDDD#

Postbus 5000
3400 GC Deventer

Gemeenteraad van Deventer
t.o.v. team Projecten, Realisatie
en Ontwikkeling



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Postbus 16169
2500 BD Den Haag

Hanzelaan 310 | 8017 JK Zwolle

Zienswijzennota bestemmingsplan “Combiplan Buitengebied Deventer 2”

Augustus 2020

1. Inleiding

Het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2" voorziet in het mogelijk maken van een aantal projecten in het buitengebied van Diepenveen, Schalkhaar, Lettele en Bathmen. Het betreft het omzetten van agrarische- en recreatiebestemmingen naar de woonbestemming en het toestaan van nieuwe woningen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 23 april tot en met 3 juni 2020 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. In deze zienswijzennota wordt de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien.

2. Beantwoording zienswijze

Zienswijze

Op 20 mei 2020 heeft het Rijksvastgoedbedrijf namens de Minister van Defensie een zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de termijn ingediend en voldoet aan alle inhoudelijke eisen. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

De zienswijze richt zich op de woonbestemmingen voor de locaties Cröddendijk 20a en Cröddendijk 24 te Lettele, en kan als volgt worden weergegeven.

1. In tegenstelling tot het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing zijn de percelen Cröddendijk 20a en 24 te Lettele gelegen binnen 200 meter afstand van de grens van de inrichting Logistiek Centrum Bathmen. De werkelijke afstanden tot het militair terrein bedragen 150 meter (Cröddendijk 20 – bedoeld wordt 20a) en 160 meter (Cröddendijk 24a – bedoeld wordt 24).
2. In tegenstelling tot het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing wijzigt er bij de bestemmingswijziging van (bij gedogen) permanent bewoonde recreatiewoningen naar woningen wel degelijk iets in de geluidsgevoeligheid. Woningen zijn zonder meer geluidgevoelig. Indiener wijst op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waaruit blijkt dat recreatiewoningen (slechts) een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toekomt.
3. Er dient een grondige akoestische beoordeling en afweging plaats te vinden ten opzichte van de overige bij de bestemmingswijziging betrokken belangen, waaronder dat van de optimale bedrijfsvoering van het militaire object, het Logistiek Centrum Bathmen.

Beantwoording

De zienswijze wordt als volgt beantwoord.

1. Dit onderdeel van de zienswijze is juist. In de toelichting bij het bestemmingsplan (bijlage 3, Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a en 24 en Molenweg 2) is dit aangepast.
2. Dit onderdeel van de zienswijze wordt niet gevolgd. Uit jurisprudentie blijkt dat een recreatiewoning, die op grond van een gedoogbeschikking permanent mag worden bewoond, voor toepassing van de Wet geluidhinder en regelingen als het Activiteitenbesluit milieubeheer, als reguliere woning moeten worden aangemerkt. Verwezen wordt naar de uitspraak van 22 augustus 2007, in zaak 200609234/1, overweging 2.2.4, en de uitspraak van 25 november 2009, in zaak 200807964/1/M1, overweging 2.2.6. De door de Minister genoemde jurisprudentie ziet weliswaar op recreatiewoningen, maar niet op recreatiewoningen die permanent bewoond mogen worden, zoals aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele het geval is.
3. Naar aanleiding van de zienswijze heeft nadere afstemming met het Rijksvastgoedbedrijf en de Omgevingsdienst IJsselland plaatsgevonden. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft informatie verstrekt over de milieuvergunning voor het Logistiek Centrum Bathmen, waaronder de aan de vergunning verbonden geluidsvoorschriften en een geluidsrapport van adviesbureau

Witteveen + Bos uit 2000. Het geluidsrapport beschrijft de feitelijke geluidsbelasting van het militair complex op onder andere de recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24. Uit de verstrekte informatie blijkt dat de gegevens uit het geluidsrapport nog voldoende actueel zijn. Vanwege de bescherming van defensiebelangen wordt hieronder van de verstrekte informatie slechts het hoognodige weergegeven.

Aan de vergunning zijn de volgende geluidvoorschriften verbonden:

woning	LA,eq			LAmax		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Om te bepalen of ter hoogte van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Het gebied waarin de (recreatie-) woningen zijn gelegen is te omschrijven als omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, 2009 worden voor een rustig buitengebied de onderstaande richtwaarden aangehouden:

woning	LA,eq			LAmax		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
	45 dB(A)	40 dB(A)	35dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)

Uit een vergelijking blijkt dat het Logistiek Centrum Bathmen op grond van zijn milieuvergunning 5 dB(A) meer geluidbelasting op de woningen mag veroorzaken dan passend is bij een rustig buitengebied. Bij maximale gebruikmaking van de geluidruimte uit de milieuvergunning van het militair complex is er dus geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24, als uitgegaan wordt van de VNG-richtwaarden.

De feitelijke geluidbelasting ligt overigens aanzienlijk lager dan zowel de geluidvoorschriften uit de milieuvergunning als de richtwaarden voor woningen in een rustig buitengebied. Zie de kolommen 'berekende waarden rapport' in onderstaande tabellen:

woning	VNG Richtwaarden LAr,Lt Rustig woonwijk/ buitengebied			Berekende waarden rapport		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
Cröddendijk 20a	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)	34 dB(A)
Cröddendijk 24	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)	34 dB(A)

woning	VNG Richtwaarden LA max Rustig woonwijk/ buitengebied			Berekende waarden rapport		
	Dag	Avond	nacht	Dag	Avond	nacht
Cröddendijk 20a	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)	44 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)
Cröddendijk 24	65 dB(A)	60 dB(A)	55 dB(A)	43 dB(A)	30 dB(A)	30 dB(A)

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is verder van belang om mee te nemen het geluid van verkeer naar en van de inrichting op de openbare weg, voor zover dit nog niet is opgenomen in het reguliere verkeer.

Deze indirecte hinder wordt getoetst aan de hand van de "Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting"; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer (VROM, 29 februari 1996). Op basis van de circulaire gelden onderstaande voorkeursgrenswaarde en maximaal toelaatbare waarde:

woning	voorkeursgrenswaarde etmaalwaarde	maximaal toelaatbaar etmaalwaarde
	50 dB(A)	65 dB(A)

De feitelijke geluidbelastingen zijn in onderstaande tabel weergegeven:

woning	Richtwaarden circulaire indirecte hinder, VROM 29 februari 1996 voorkeursgrenswaarde etmaalwaarde	Berekende waarden indirecte hinder van inrichting gebonden verkeer op de Kiekenbeltweg		
	50 dB(A)	Dag	Avond	nacht
Cröddendijk 20 a		23 dB(A)	11 dB(A)	-

Het geluid van het inrichting gebonden verkeer voldoet ruim aan de voorkeursgrenswaarde van de circulaire indirecte hinder.

Afweging

Hoewel, uitgaande van de vergunde geluidniveaus van het militair complex, ter hoogte van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24, de maximaal toegestane geluidniveaus hoger zijn dan de richtwaarden voor geluid voor het gebiedstype “rustig buitengebied”, staat dit het toekennen van een woonbestemming voor de genoemde recreatiewoningen niet in de weg. Hierin zijn de volgende overwegingen meegenomen.

De feitelijke geluidbelasting van het militair complex op de recreatiewoningen aan de Cröddendijk is in 2000 gemeten. Deze bleek aanzienlijk lager dan de richtwaarden voor woningen in een rustig buitengebied. Kennelijk is in de afgelopen twintig jaar de geluidbelasting niet noemenswaardig toegenomen. De verwachting is dan ook niet dat op korte termijn alsnog gebruik gemaakt zal worden van de maximale geluidruimte in de milieuvergunning van het militair complex. Mocht dat wel zo zijn, dan zijn er rondom het complex her en der meer bestaande (recreatie)woningen die ook beperkend zijn voor de geluidruimte. Het is daarom de vraag of het militair complex feitelijk van zijn vergunde geluidruimte ten opzichte van de recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24 gebruik zal kunnen maken. Daarbij is de maximale geluidruimte uit de milieuvergunning niet zodanig groter dan de richtwaarden voor woningen in een rustig buitengebied, dat van een onaanvaardbare situatie gesproken moet worden.

Verder is het militair complex gelegen op een langgerekt terrein, dat zich van het westen naar het oosten over ca. 980 m uitstrekt. De recreatiewoningen Cröddendijk 20a en 24 zijn relatief dicht bij elkaar gelegen aan de noordwestzijde van het terrein. Beperkingen als gevolg van de aanwezigheid van woonbestemmingen zullen daardoor slechts van invloed zijn op de bedrijfsvoering op een relatief klein deel van het terrein. Die beperkingen gaan niet zo ver dat het gehele terrein “op slot” gaat.

Hoewel de recreatiewoningen al wat ouder zijn, zijn deze in de loop van de tijd voorzien van dubbel glas en andere isolering. Bij zowel de feitelijke als de vergunde maximale geluidbelasting is binnen de recreatiewoningen wel sprake van een aanvaardbaar binnenniveau.

De recreatiewoningen worden al geruime tijd (in ieder geval sinds 2003) permanent bewoond. Zij zijn daarmee al die tijd onttrokken geweest aan de markt voor recreatiewoningen. In de toelichting op titel 2.12 (“Verblijfsrecreatie”) van de Omgevingsverordening Overijssel overweegt provincie Overijssel het volgende:

“Het huidige aanbod aan verblijfsaccommodaties in Overijssel sluit niet in alle opzichten aan op de behoeften van recreanten en toeristen. Kwantitatief is er in principe voldoende aanbod. Kwalitatief schiet het aanbod nog te kort. Verdere uitbreiding van het aantal recreatiewoningen is ongewenst omdat bij een te lage bezettingsgraad van recreatiewoningen het risico van permanente bewoning toeneemt. Ook het ondernemerschap en de kwaliteit van de voorzieningen komen onder druk te staan. Afgezien daarvan is het uit het oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik ongewenst om nieuw aanbod te creëren die niet zal worden opgenomen door de recreatieve verhuurmarkt. Om het huidige aanbod aan recreatiewoningen meer aan te laten sluiten op de vraag zet de provincie in op kwaliteitsverbetering en het vergroten van de diversiteit in het aanbod aan

verblijfsaccommodatie in Overijssel. Recreatiewoningen dienen beschikbaar te zijn voor de verhuur omdat hierdoor meer mensen kunnen profiteren van deze verblijfsrecreatieve voorzieningen en er meer toeristen naar Overijssel kunnen komen. De provincie verwacht dat door de steeds wisselende vakantiegangers, het economische effect (= bestedingen) voor de omgeving groter is. De bedrijfsmatige exploitatie van complexen van recreatiewoningen biedt garanties dat de recreatiewoningen op de lange termijn beschikbaar blijven voor verhuur.”

Onder deze omstandigheden ligt het niet voor de hand om twee solitaire recreatiewoningen te handhaven, nu provinciale regelgeving in dit geval toestaat een woonbestemming aan deze woningen toe te kennen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en geeft aanleiding om de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 1 'Ruimtelijke onderbouwing Cröddendijk 20a en 24 Lettele en Molenweg 2', aan te passen. Met de aanpassing wordt rekenschap gegeven van de aanwezigheid van het militair complex Bathmen, en de betekenis daarvan voor het aspect geluid van de als woningen te bestemmen recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele. De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan zelf blijven ongewijzigd.

3. Conclusie

De zienswijze is gegrond. De toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangepast, de verbeelding en de regels blijven ongewijzigd.

Link naar het digitale bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2":

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLMRO0150P389-VG01>