

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

VG-BP-Diepenmarsweg-2-2a

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000074	<input type="checkbox"/> B & W	16-02-2021
Datum	13-01-2021	<input type="checkbox"/> Raad	31-03-2021
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- 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	16-02-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	09-02-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	10-02-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	10-02-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-02-17		

Bijlagen

Reactienota zienswijze Diepenmarsweg 2-2a

Bestemmingsplan Diepenmarsweg 2-2a

Zienswijze (vertrouwelijk)

B & W d.d.: 16-02-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de reactienota zienswijzen "Diepenmarsweg-2-2a"
- 2 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Diepenmarsweg-2-2a" vast te stellen;
- 3 De raad voor te stellen 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 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de indiener van de zienswijze schriftelijk is 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 indiener van de zienswijze schriftelijk is 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
Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Het college wordt gevraagd om het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg-2-2a' ter ongewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Het ontwerpbestemmingsplan "Diepenmarsweg-2-2a" en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden hebben van donderdag 3 december tot en met woensdag 13 januari ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze ziet op het ontwerp van een van de voorgestelde nieuwe woningen.

De eigenaar van de gronden (hierna: initiatiefnemer) is voornemens ter plaatse de bestaande (bedrijfs)woning terug te brengen naar één wooneenheid. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de toegestane tweede woning elders op het perceel te realiseren. Door daarnaast de 1.076 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood-regeling 'Woning voor schuur', wordt het recht verkregen tot de realisatie van één extra woningbouw-kavel. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om 2 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt door middel van bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a" juridisch planologisch geborgd.

Beoogd resultaat

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het nemen van enkele kwaliteitsbevorderende maatregelen kunnen op deze locatie 2 nieuwe woningen worden gebouwd. Door het bestemmingsplan wordt juridisch planologisch vastgelegd.

Kader

De Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten voor en tegen

Instemmen met de reactienota zienswijzen Diepenmarsweg 2-2a.

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg-2-2a' dat onderdeel is van het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' is voor de meest noordelijke nieuwbouwwoning een 'traditionele kapvorm' voorgeschreven. De reclamant verzoekt om in het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan' een 'traditionele kapvorm, met wolfseinden' te verplichten voor de nieuwbouwwoning. De gemeente ziet zowel een zadeldak met wolfseinden als een zadeldak zonder wolfseinden als traditioneel voor het buitengebied. Wij vinden het te strikt om exact de kapvorm zadeldak met wolfseinden voor te schrijven. Wij doen dit ook niet bij andere ontwikkelingen. De gemeente ziet geen aanleiding tot het aanpassen van het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a' en het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' (Voor meer informatie zie de Reactienota zienswijzen).

Proces zienswijze:

De gemeente heeft veelvuldig contact gehad met de reclamant en de initiatiefnemer over de ingediende zienswijze. De reclamant en de initiatiefnemer zijn naar aanleiding van de zienswijze met elkaar in gesprek gegaan, maar zijn er helaas niet uitgekomen.

Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit "ongewijzigde vaststelling Diepenmarsweg 2-2a" vast te stellen:

- Het agrarisch bedrijf aan de Diepenmarsweg 2-2a te Bathmen is beëindigd. Er zijn twee (legale) aaneengebouwde bedrijfswoningen aanwezig. Op het perceel is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig (ca. 1.100 m²).

- De kosten van de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt door de eigenaar (deels) gedekt door deelname aan de de Rood voor Rood-regeling. Op grond van die regeling kan op het perceel één nieuwe woning worden gerealiseerd. Daarbij wenst hij de twee aaneengebouwde bedrijfswoningen te splitsen. Hierdoor kunnen in totaal twee nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd. De bestaande dubbele woning wordt een enkele. In ruil daarvoor wil de eigenaar aanvullende investeringen doen in de ruimtelijke kwaliteit. Zowel op en naast het erf, als op een locatie verder op aan de Arkelsteijnweg. De aanvullende investeringen bestaan uit het aanleggen van laanbeplanting en singels, poelen, een rustplek langs een fietsroute en natuurinclusief bouwen.
- De omliggende bedrijven worden niet beperkt door de nieuw toe te voegen woningen.
- Het plan is besproken met de provincie. De provincie heeft laten weten dat het plan voldoet aan provinciaal beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

De raad voor te stellen 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:

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 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.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de indiener van de zienswijze schriftelijk is geïnformeerd.

De indiener van de zienswijze wordt na het besluit geïnformeerd over het voornemen de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen. Men kan gebruik maken van het spreekrecht tijdens de behandeling van de plannen tijdens de raadstafel. De indiener heeft schriftelijk aangegeven niet te willen inspreken in gemeenteraad.

Extern draagvlak (partners)

- Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend (zie de Reactienota zienswijzen).
- De provincie heeft verklaard dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid. Het waterschap is in de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan voor het exploitatiegebied, in het kader van de watertoets, geraadpleegd.

Financiële consequenties

Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de exploitant, alsmede de kostenvoor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- Na het collegebesluit worden de stukken aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling;
- De indiener van de zienswijze wordt uitgenodigd om hun zienswijzen mondeling toe te lichten aan de gemeenteraad;
- Vervolgens zal de gemeenteraad een besluit nemen over vaststelling van het bestemmingsplan;
- Het raadsbesluit wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter visie gelegd.
- Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State tegen het ongewijzigd vastgestelde "Diepenmarsweg 2-2a".
- Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen

RAADSVOORSTEL

Onderwerp VG-BP-Diepenmarsweg-2-2a

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-000074

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

16 februari 2021

Voorstel

1. De zienswijzenota 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
2. Paragraaf 4.5 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.
3. Het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
4. 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;
5. 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 'Diepenmarsweg 2-2a';

Kern van het raadsvoorstel

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Diepenmarsweg-2-2a

Beoogd resultaat

De bestaande (bedrijfs)woning wordt teruggebracht naar één wooneenheid en getransformeerd naar een burgerwoning. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de toegestane tweede woning elders op het perceel te realiseren. Door daarnaast de 1.076 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood-regeling 'Woning voor schuur', wordt het recht verkregen tot de realisatie van één extra woningbouwkwavel. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om 2 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt door middel van het bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a" juridisch planologisch vastgelegd.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht,

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Instemmen met de reactienota zienswijzen Diepenmarsweg 2-2a

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg-2-2a' dat onderdeel is van het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' is voor de meest noordelijke nieuwbouwwoning een 'traditionele kapvorm' voorgeschreven. De reclamant verzoekt om in het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan' een 'traditionele kapvorm, met wolfseinden' te verplichten voor de betreffende nieuwbouwwoning. De gemeente ziet zowel een zadeldak met wolfseinden als een zadeldak zonder wolfseinden als traditioneel voor het buitengebied. Wij vinden het te strikt om exact de kapvorm zadeldak met wolfseinden voor te schrijven. Wij doen dit ook niet bij andere ontwikkelingen. De gemeente ziet geen aanleiding tot het aanpassen van het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a' en het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' (Voor meer informatie zie de Reactienota zienswijzen).

Proces zienswijze:

De gemeente heeft veelvuldig contact gehad met de reclamant en de initiatiefnemer over de ingediende zienswijze. De reclamant en de initiatiefnemer zijn naar aanleiding van de zienswijze met elkaar in gesprek gegaan, maar zijn er helaas niet uitgekomen.

Besluitpunt 2: Het vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 4.5) van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a

Bouwplannen worden aan de Welstandsnota gemeente Deventer (2014) getoetst. Voor het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' is mede op grond van de welstandsnota een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen binnen het plangebied. Deze beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd en vervangt de welstandsnota.

Besluitpunt 3: Vaststellen bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het realiseren van een klein woonerf 'Diepenmarsweg 2-2a' bestaande uit drie woningen mogelijk gemaakt.

Op het perceel Diepenmarsweg 2 en 2A in Bathmen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Het erf bestaat uit twee aaneengebouwde bedrijfswoningen, met een bijgebouw en twee landschapsontsierende gebouwen. Op deze locatie zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten inmiddels volledig beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van 1.076 m² hebben geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Deze bebouwing is inmiddels dan ook sterk verouderd. Het plan is de ter plaatse de bestaande (bedrijfs)woning samen te voegen tot één woning. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de toegestane tweede woning elders op het perceel als vrijstaande woning terug te laten komen. Door daarnaast de 1.076 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood-regeling 'Woning voor schuur', wordt het recht verkregen tot de realisatie van één extra woningbouwkwavel.

Besluitpunt 4: 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 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 5: 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).

Ketenpartners/ participatie

De provincie Overijssel en het Waterschap hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

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 aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente

maakt voor dit plan/project of De voornoemde kosten worden via leges verhaald. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

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 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 VG-BP-Diepenmarsweg-2-2a
Voorstelnummer 2021-000074
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2021, nummer 2021-000074.

BESLUIT

- 1 De zienswijzenota 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
- 2 Paragraaf 4.5 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.
- 3 Het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
- 4 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;
- 5 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 'Diepenmarsweg 2-2a';

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

A. Kerver

R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan “Diepenmarsweg 2-2a”

Gemeente Deventer
Februari 2021

Inhoud

INLEIDING	3
ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZE	3
SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE	3

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24-11-2020 besloten het ontwerp bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a", en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 3 december 2020 tot en met woensdag 13 januari 2021 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 is één zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a".

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a" heeft ter inzage gelegen van donderdag 3 december tot en met woensdag 13 januari. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van de benodigde gegevens en tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Samenvatting

In het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a', dat een aanvullende werking heeft op de 'Welstandsnota gemeente Deventer' en een onderdeel is van het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a', is voor de meest noordelijke nieuwbouwwoning een "traditionele kapvorm" voorgeschreven. De reclamant verzoekt om in het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan' voor de woning een traditionele "kapvorm, met wolfseinden" te verplichten. De reclamant geeft aan dat de meeste hoofdboerderijen in de directe omgeving een zadeldak met wolfseinden hebben.

Beantwoording

Een nieuwe ontwikkeling moet passen in de omgeving, maar daarbij moet er ook ruimte zijn voor vernieuwing en voor de eigen wensen van de initiatiefnemer. Dat betekent dat wij in ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid onze eisen niet te strikt formuleren. In onze gemeente hebben wij regelmatig met nieuwbouw in het buitengebied te maken. Wij regelen daarbij dat woningen een heldere hoofdvorm met een sterke dakvorm krijgen, een dakvorm die past in de lijn van de regionale traditie. In het buitengebied is zowel een zadeldak met als zonder wolfeinden traditioneel. Rondom de Diepenmarsweg staan voornamelijk boerderijen met een zadeldak met wolfseinden. Wij vinden het te strikt om exact deze kapvorm voor te schrijven. Wij doen dit ook niet bij andere ontwikkelingen.

Het beleid is er dus niet zozeer op gericht om een traditionele boerderij terug te bouwen, als wel om een hoofdvorm te krijgen die in hoofdlijnen past bij deze traditionele vormen. Het wordt immers geen traditionele boerderij, maar een burgerwoning. Wij vinden een variatie aan dakvormen acceptabel, mits ze gebaseerd zijn op het zadeldak. De traditionele variatie van het wolfseind willen wij dus niet opleggen.

Conclusie

De gemeente ziet geen aanleiding tot het aanpassen van het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a' en het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a'.

Het bestemmingsplan Diepenmarsweg 2-2a is in te zien in de viewer via de volgende link:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P393-VG01>