

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Ontwerp bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening"

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000961	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	28-04-2021
Datum	12-04-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
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	28-04-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	20-04-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder RO	20-04-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	21-04-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-04-28		

Bijlagen

link naar digitaal ontwerp bestemmingsplan  
ontwerp vaststellingsbesluit

B & W d.d.: 28-04-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1e herziening";
- 2 De stukken vrij te geven voor terinzagelegging;
- 3 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de exploitant 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 exploitant 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	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Daarom moet het bestemmingsplan herzien worden.

### Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan voor de locatie Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar, zodat bedrijfsbebouwing kan worden uitgebreid onder voorwaarde van uitvoering van de eerder bij anterieure overeenkomst (besluitnr. 2021-000100) vastgelegde compensatie-afspraken.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P397-OW01 met bijbehorende bestanden.

### Argumenten voor en tegen

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De KGO-balans is als volgt opgemaakt:

Ontwikkelingsruimte:

- Uitbreiden van bedrijfsbebouwing met ca. 870 m<sup>2</sup>.

Compensatie:

- Sloop van ca. 620 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing op het perceel;
- Wegbestemmen van een 2e bedrijfswoning inclusief het slopen van deze woning;
- Verwijdering van verharding;
- Toevoeging van nieuwe natuur;
- Verbetering biodiversiteit;
- Landschappelijke inpassing.

Hiermee is de geboden compensatie in balans met de gevraagde ontwikkelingsruimte. Ook de provincie kan hiermee instemmen.

De beoogde inrichting van het perceel is weergegeven op een inrichtingsplan, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. Enkele van de op het inrichtingsplan aangeduide maatregelen worden in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing nader beschreven. Dit betreft voornamelijk de maatregelen ten aanzien van ecologie en biodiversiteit. Hiermee voorziet het plan ook in natuurinclusief bouwen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Door middel van akoestisch onderzoek is onderbouwd dat ter plaatse van de naastgelegen permanent bewoonde recreatiewoning Biesterveldsweg 7

sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden door het plan niet in hun mogelijkheden beperkt.

Het exploitatiegebied is gelegen naast het waterwingebied Schalkhaar, en in grondwaterbeschermingsgebied. Om deze reden heeft afstemming plaatsgevonden met Vitens, de beheerder van het waterwingebied. Vitens heeft een aantal maatregelen geadviseerd om het grondwater te beschermen, zoals het niet toepassen van uitlopende materialen en het niet toepassen van bodemenergiesystemen. Deze maatregelen zijn in de plannen verwerkt.

Uit oogpunt van bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Het geldende bestemmingsplan voor de locatie bevat nog archeologische dubbelbestemmingen gebaseerd op oud beleid. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd naar huidige inzichten.

### **Zienswijzen**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

### **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).

In onderhavig geval is het verhaal van kosten geregeld in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer neemt de gemeentelijke kosten op zich en voert het plan verder voor eigen rekening en risico uit. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

### **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).

### **Extern draagvlak (partners)**

Afstemming met de provincie heeft tijdens de intentiefase plaatsgevonden. De provincie kan met het plan instemmen. Afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden door middel van de digitale watertoets. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen het plan. Er heeft afstemming met Vitens plaatsgevonden in verband met het waterwingebied Schalkhaar. Het advies van Vitens is in de plannen verwerkt. Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren tegen de plannen gebleken.

### **Financiële consequenties**

De kosten van de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en de uitvoering van het project komen voor rekening van de exploitant.

### **Aanpak/uitvoering**

Na de besluitvorming wordt het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan eenieder een zienswijze indienen. Na de inzageperiode worden eventuele zienswijzen verwerkt en wordt het bestemmingsplan het vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1<sup>e</sup> herziening"  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1 <sup>e</sup> herziening" vast 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;
-	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 "Biesterveldsweg 5, 1 <sup>e</sup> herziening".

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

A. Kerver

R.C. König

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan “Biesterveldsweg 5, 1<sup>e</sup> herziening”

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:** PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan “Biesterveldsweg 5, 1 <sup>e</sup> herziening” vast 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;
-	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 “Biesterveldsweg 5, 1 <sup>e</sup> herziening”.

### Kern van het raadsvoorstel

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Voorliggend bestemmingsplan “Biesterveldsweg 5, 1<sup>e</sup> herziening” maakt de uitbreiding van bedrijfsbebouwing mogelijk onder voorwaarde van investering in de ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in het bestemmingsplan.

### Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan voor de locatie Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar, zodat bedrijfsbebouwing kan worden uitgebreid onder voorwaarde van uitvoering van de eerder vastgelegde compensatie-afspraken.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P397-VG01 met bijbehorende bestanden.

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Aan de Biesterveldsweg 5 te Schalkhaar is een bedrijf gevestigd in het transport en de (gekoelde) opslag van vleesproducten. Verder is op het perceel aan voormalige slachterij aanwezig, alsmede twee bedrijfswoningen. Slechts een van de bedrijfswoningen is in gebruik.

De eigenaar wenst de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Het geldende bestemmingsplan laat de uitbreiding niet toe. Aan het plan kan medewerking verleend worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. De KGO-balans is als volgt opgemaakt:

Ontwikkelingsruimte:

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

- Uitbreiden van bedrijfsbebouwing met ca. 870 m<sup>2</sup>.

### Compensatie:

- Sloop van ca. 620 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing op het perceel;
- Wegbestemmen van een 2e bedrijfswoning inclusief het slopen van deze woning;
- Verwijdering van verharding;
- Toevoeging van nieuwe natuur;
- Verbetering biodiversiteit;
- Landschappelijke inpassing.

Hiermee is de geboden compensatie in balans met de gevraagde ontwikkelingsruimte. Ook de provincie kan hiermee instemmen.

De beoogde inrichting van het perceel is weergegeven op een inrichtingsplan, dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. Enkele van de op het inrichtingsplan aangeduide maatregelen worden in de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing nader beschreven. Dit betreft voornamelijk de maatregelen ten aanzien van ecologie en biodiversiteit. Hiermee voorziet het plan ook in natuurinclusief bouwen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Door middel van akoestisch onderzoek is onderbouwd dat ter plaatse van de naastgelegen permanent bewoonde recreatiewoning Biesterveldsweg 7 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden door het plan niet in hun mogelijkheden beperkt.

Het exploitatiegebied is gelegen naast het waterwingebied Schalkhaar, en in grondwaterbeschermingsgebied. Om deze reden heeft afstemming plaatsgevonden met Vitens, de beheerder van het waterwingebied. Vitens heeft een aantal maatregelen geadviseerd om het grondwater te beschermen, zoals het niet toepassen van uitlopende materialen en het niet toepassen van bodemenergiesystemen. Deze maatregelen zijn in de plannen verwerkt.

Uit oogpunt van bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Het geldende bestemmingsplan voor de locatie bevat nog archeologische dubbelbestemmingen gebaseerd op oud beleid. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan geactualiseerd naar huidige inzichten.

### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

### 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).

In onderhavig geval is het verhaal van kosten geregeld in een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer neemt de gemeentelijke kosten op zich en voert het plan verder voor eigen rekening en risico uit. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

### 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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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**

Afstemming met de provincie heeft tijdens de intentiefase plaatsgevonden. De provincie kan met het plan instemmen. Afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden door middel van de digitale watertoets. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen het plan. Er heeft afstemming met Vitens plaatsgevonden in verband met het waterwingebied Schalkhaar. Het advies van Vitens is in de plannen verwerkt. Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren tegen de plannen gebleken.

### **Financiële consequenties**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad 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

Link naar digitaal ontwerp bestemmingsplan "Biesterveldsweg 5, 1<sup>e</sup> herziening":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P397-OW01>