

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4"

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 9-11-2021
Notanummer	: 2021-85
Datum	: 9-11-2021
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Link naar digitaal bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 4.docx

### Parafering

<li>01-11-2021: Wethouder</li><li>01-11-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 02-11-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 04-11-2021: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

### Definitieve akkoord

11-11-2021

B & W d.d.: 9-11-2021

### Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4" vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit 'vaststelling bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 4' vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

### 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 vierde combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

\* Aan de Arkelsteijnweg 5 te Bathmen een tweede woning binnen bestaande bebouwing wordt toegestaan;

\* Aan de Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar een permanent bewoonde recreatiewoning een woonbestemming krijgt;

\* Aan de Borgelinksweg 1 te Lettele een erfdelersinitiatief wordt toegestaan,

bestaande uit acht wooneenheden met gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes;

\* Aan de Schapenzandweg 13 te Diepenveen een tweede woning binnen een karakteristieke boerderij wordt toegestaan;

\* Aan de Oerdijk ten oosten van Lettele twee onjuist bestemde percelen een agrarische bestemming krijgen.

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

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

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

- \* Arkelsteijnweg 5 te Bathmen;
- \* Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar;
- \* Koerkampsweg 3 te Lettele;
- \* Borgelinksweg 1 te Lettele;
- \* Schapenzandweg 13 te Diepenveen;
- \* Oerdijk ongenummerd, ten oosten van Lettele,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve 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.P401-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).

### **Betrokken partijen en participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. De betrokken waterschappen hebben in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van de verschillende projecten binnen dit bestemmingsplan is de omgeving betrokken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1 en 2: raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 4

Raadsvoorstel besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 4

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:

Arkelsteijnweg 5 te Bathmen

Op de locatie Arkelsteijnweg 5 te Bathmen is een bestaande en vergunde plattelandskamer aanwezig. Deze is tegen een vrijstaand bijgebouw aangebouwd. De overeenkomst voorziet er in de plattelandskamer te herbestemmen als zelfstandige woning, met de mogelijkheid om een deel van het bijgebouw bij de woning te trekken. Hiermee ontstaat een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Dit wordt met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gecompenseerd door op de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele landschapsontsiende bebouwing te slopen. De locatie aan de Arkelsteijnweg wordt verder landschappelijk ingepast en verbeterd.

Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar

Op de locatie Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar wordt een recreatiewoning al geruime tijd permanent bewoond. Hiervoor is een gedoogbeschikking verleend, en in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" is hieraan het gevolg verbonden dat de woning voornamelijk ook planologisch permanent bewoond mag worden. Sinds enige tijd staat de Omgevingsverordening Overijssel toe dat dergelijke woningen alsnog van een woonbestemming worden voorzien, mits aan enkele voorwaarden voldaan wordt. Nu aan die voorwaarden voldaan wordt, is in de overeenkomst geregeld dat de permanent bewoonde recreatiewoning aan de Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar een reguliere woonbestemming krijgt. Dit wordt met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gecompenseerd door op de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele landschapsontsiende bebouwing te slopen. Daarbij wordt de woning ook uitgebreid. Ook deze uitbreiding wordt gecompenseerd. De locatie aan de Biesterveldsweg wordt verder landschappelijk ingepast en verbeterd.

Koerkampsweg 3 te Lettele

De locatie Koerkampsweg 3 te Lettele heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" al een woonbestemming gekregen. Er is echter nog wel voormalige agrarische bebouwing op het perceel aanwezig. Eigenaren willen deze graag slopen en aanwenden als compensatie voor de ontwikkelingen aan de Arkelsteijnweg 5 en de Biesterveldsweg 7. Een karakteristiek bijgebouw blijft behouden, het asbestdak ervan wordt vervangen door een passend ander dak. Ook dit strekt tot compensatie voor de genoemde ontwikkelingen. De bestemming van de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele kan verder ongewijzigd blijven.

Ten aanzien van de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele is in het verleden al een Rood voor Rood-overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is door, voor een deel ook aan de gemeente te wijten, omstandigheden nooit uitgevoerd. Deze eerdere overeenkomst is inmiddels met wederzijds goedvinden ontbonden.

Borgelinksweg 1 te Lettele

Op de locatie Borgelinksweg 1 te Lettele is een agrarisch bedrijf (intensieve

veehouderij; varkenshouderij) beëindigd. Er is sprake van een karakteristieke boerderij met een karakteristiek bijgebouw, en enkele landschapsontsierende stallen en andere bijgebouwen. De overeenkomst voorziet in het mogelijk maken van een erfdelersinitiatief, met in totaal 8 kleinere wooneenheden en gemeenschappelijke buitenruimte en binnenruimtes (waaronder een gemeenschappelijke woonkeuken en logeerkamers). Ter compensatie wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, worden de karakteristieke waarden van de boerderij en het bijgebouw hersteld en behouden, wordt nieuwe natuur ontwikkeld in samenwerking met Waterschap Drents Overijsselse Delta en wordt een wandelpad aangelegd van de Butersdijk naar de Borgelinksweg.

In verband met de nabijheid van een gasleiding is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland en de Gasunie. Hieruit is niet van bezwaren tegen het plan gebleken.

In verband met het aspect gezondheid en veehouderijen heeft de GGD geadviseerd over het plan. Dit betreft vooral de aanwezigheid van geitenhouderijen. De dichtstbij gelegen geitenhouderij bevindt zich op 700 m afstand, en verder zijn er in een straal van 1 km 10 veehouderijen. Vanwege de mogelijke gezondheidsrisico's adviseert de GGD om toekomstige bewoners (jonge kinderen, ouderen, COPD-patiënten en zware rokers) zich bewust te zijn van de risico's. Verder is het advies om geen kinderdagopvang etc. en zorgfuncties te realiseren.

#### Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Op de locatie Schapenzandweg 13 te Diepenveen is enkele jaren geleden al de Rood voor Rood-regeling toegepast. Er is al sprake van een woonbestemming. De anterieure overeenkomst voorziet er in om in de karakteristieke boerderij een extra woning mogelijk te maken, in ruil voor herstel en behoud van karakteristieke waarden. Gezien de ligging van het perceel nabij een spoorlijn is vooroverleg met ProRail gevoerd. Op basis van uitgevoerde geluidsonderzoeken had ProRail geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

#### Enkele agrarische percelen ten oosten van Lettele, Oerdijk ongenummerd

Dit betreft percelen die in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" ten onrecht de bestemming 'Natuur' hebben gekregen. In het voorafgaande bestemmingsplan was de bestemming van deze percelen nog 'Agrarisch', en feitelijk is het gebruik van de percelen ook altijd agrarisch geweest. Er was geen aanleiding de bestemming naar 'Natuur' te wijzigen. De bestemming van de bedoelde percelen wordt terug gewijzigd naar 'Agrarisch'.

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.

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkelingen (zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase) is onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de aanlegfase 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Voor de gebruiksfase is op basis van de plannen beredeneerd dat de stikstofdepositie niet zal toenemen.

De in het bestemmingsplan begrepen (bestaande en nieuwe) woningen brengen geen beperkingen met zich mee voor omliggende bedrijven. Verder zijn er geen bezwaren uit oogpunt van milieu, verkeer, archeologie etc.

#### Raadsvoorstel 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 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.

#### Raadsvoorstel 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).

#### Raadsvoorstel besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van de 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.

#### Besluitpunt 3: De stukken aanbieden aan de raad

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

#### Besluitpunt 4: Openbaarmaking

De nota en bijlagen worden openbaar gemaakt wanneer de initiatiefnemers daarvan kennis hebben kunnen nemen.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in deze een overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemers.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota met bijlagen worden openbaar gemaakt nadat de initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeenteblad.

### **Aanpak en uitvoering**

\* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

\* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4"  
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,  
Voorstelnummer : 2021-85  
Datum B en W besluit : 9-11-2021  
Team : DEV-PRO

### 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 vierde combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

- \* Aan de Arkelsteijnweg 5 te Bathmen een tweede woning binnen bestaande bebouwing wordt toegestaan;
- \* Aan de Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar een permanent bewoonde recreatiewoning een woonbestemming krijgt;
- \* Aan de Borgelinksweg 1 te Lettele een erfdelersinitiatief wordt toegestaan, bestaande uit acht wooneenheden met gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes;
- \* Aan de Schapenzandweg 13 te Diepenveen een tweede woning binnen een karakteristieke boerderij wordt toegestaan;
- \* Aan de Oerdijk ten oosten van Lettele twee onjuist bestemde percelen een agrarische bestemming krijgen.

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

### Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4" vast te stellen; 2. 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; 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 4"; 4. Vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor: 1. de Borgelinksweg 1 te Lettele: bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Borgelinksweg 1, Lettele'; 2. de Schapenzandweg 13 te Diepenveen: bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Schetsontwerp splitsing woonboerderij Schapenzandweg 13', onderdeel 'Gevelaanzichten', 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.

### Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

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

- \* Arkelsteijnweg 5 te Bathmen;
- \* Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar;
- \* Koerkampsweg 3 te Lettele;
- \* Borgelinksweg 1 te Lettele;
- \* Schapenzandweg 13 te Diepenveen;
- \* Oerdijk ongenummerd, ten oosten van Lettele,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en recreatieve 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.P401-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 Combiplan Buitengebied Deventer 4

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:

Arkelsteijnweg 5 te Bathmen

Op de locatie Arkelsteijnweg 5 te Bathmen is een bestaande en vergunde plattelandskamer aanwezig. Deze is tegen een vrijstaand bijgebouw aangebouwd. De overeenkomst voorziet er in de plattelandskamer te herbestemmen als zelfstandige woning, met de mogelijkheid om een deel van het bijgebouw bij de woning te trekken. Hiermee ontstaat een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup>. Dit wordt met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gecompenseerd door op de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele landschapsontsierende bebouwing te slopen. De locatie aan de Arkelsteijnweg wordt verder landschappelijk ingepast en verbeterd.

Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar



Op de locatie Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar wordt een recreatiewoning al geruime tijd permanent bewoond. Hiervoor is een gedoogbeschikking verleend, en in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" is hieraan het gevolg verbonden dat de woning vooralsnog ook planologisch permanent bewoond mag worden. Sinds enige tijd staat de Omgevingsverordening Overijssel toe dat dergelijke woningen alsnog van een woonbestemming worden voorzien, mits aan enkele voorwaarden voldaan wordt. Nu aan die voorwaarden voldaan wordt, is in de overeenkomst geregeld dat de permanent bewoonde recreatiewoning aan de Biesterveldsweg 7 te Schalkhaar een reguliere woonbestemming krijgt. Dit wordt met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gecompenseerd door op de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele landschapsontsierende bebouwing te slopen. Daarbij wordt de woning ook uitgebreid. Ook deze uitbreiding wordt gecompenseerd. De locatie aan de Biesterveldsweg wordt verder landschappelijk ingepast en verbeterd.

#### Koerkampsweg 3 te Lettele

De locatie Koerkampsweg 3 te Lettele heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" al een woonbestemming gekregen. Er is echter nog wel voormalige agrarische bebouwing op het perceel aanwezig. Eigenaren willen deze graag slopen en aanwenden als compensatie voor de ontwikkelingen aan de Arkelsteijnweg 5 en de Biesterveldsweg 7. Een karakteristiek bijgebouw blijft behouden, het asbestdak ervan wordt vervangen door een passend ander dak. Ook dit strekt tot compensatie voor de genoemde ontwikkelingen. De bestemming van de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele kan verder ongewijzigd blijven.

Ten aanzien van de locatie Koerkampsweg 3 te Lettele is in het verleden al een Rood voor Rood-overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is door, voor een deel ook aan de gemeente te wijten, omstandigheden nooit uitgevoerd. Deze eerdere overeenkomst is inmiddels met wederzijds goedvinden ontbonden.

#### Borgelinksweg 1 te Lettele

Op de locatie Borgelinksweg 1 te Lettele is een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij: varkenshouderij) beëindigd. Er is sprake van een karakteristieke boerderij met een karakteristiek bijgebouw, en enkele landschapsontsierende stallen en andere bijgebouwen. De overeenkomst voorziet in het mogelijk maken van een erfdelersinitiatief, met in totaal 8 kleinere wooneenheden en gemeenschappelijke buitenruimte en binnenruimtes (waaronder een gemeenschappelijke woonkeuken en logeerkamers). Ter compensatie wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt, worden de karakteristieke waarden van de boerderij en het bijgebouw hersteld en behouden, wordt nieuwe natuur ontwikkeld in samenwerking met Waterschap Drents Overijsselse Delta en wordt een wandelpad aangelegd van de Butersdijk naar de Borgelinksweg.

In verband met de nabijheid van een gasleiding is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland en de Gasunie. Hieruit is niet van bezwaren tegen het plan gebleken.

In verband met het aspect gezondheid en veehouderijen heeft de GGD geadviseerd over het plan. Dit betreft vooral de aanwezigheid van geitenhouderijen. De dichtstbij gelegen geitenhouderij bevindt zich op 700 m afstand, en verder zijn er in een straal van 1 km 10 veehouderijen. Vanwege de mogelijke gezondheidsrisico's adviseert de GGD om toekomstige bewoners (jonge kinderen, ouderen, COPD-patiënten en zware rokers) zich bewust te zijn van de risico's. Verder is het advies om geen kinderdagopvang etc. en zorgfuncties te realiseren.

#### Schapenzandweg 13 te Diepenveen

Op de locatie Schapenzandweg 13 te Diepenveen is enkele jaren geleden al de Rood voor Rood-regeling toegepast. Er is al sprake van een woonbestemming. De

anterieure overeenkomst voorziet er in om in de karakteristieke boerderij een extra woning mogelijk te maken, in ruil voor herstel en behoud van karakteristieke waarden. Gezien de ligging van het perceel nabij een spoorlijn is vooroverleg met ProRail gevoerd. Op basis van uitgevoerde geluidsonderzoeken had ProRail geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Enkele agrarische percelen ten oosten van Lettele, Oerdijk ongenummerd

Dit betreft percelen die in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" ten onrecht de bestemming 'Natuur' hebben gekregen. In het voorafgaande bestemmingsplan was de bestemming van deze percelen nog 'Agrarisch', en feitelijk is het gebruik van de percelen ook altijd agrarisch geweest. Er was geen aanleiding de bestemming naar 'Natuur' te wijzigen. De bestemming van de bedoelde percelen wordt terug gewijzigd naar 'Agrarisch'.

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.

De stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkelingen (zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase) is onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de aanlegfase 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Voor de gebruiksfase is op basis van de plannen berekend dat de stikstofdepositie niet zal toenemen.

De in het bestemmingsplan begrepen (bestaande en nieuwe) woningen brengen geen beperkingen met zich mee voor omliggende bedrijven. Verder zijn er geen bezwaren uit oogpunt van milieu, verkeer, archeologie etc.

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 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 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: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van

de 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.

### **Betrokken partijen en participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. De betrokken waterschappen hebben in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van de verschillende projecten binnen dit bestemmingsplan is de omgeving betrokken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Financiële consequenties**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemers.

### **Betrokkenheid raad**

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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

M.A. Kossen

R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4"  
Voorstelnummer : 2021-85  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9-11-2021, nummer 2021-85

### BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4" vast te stellen;
2. 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;
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 4";
4. Vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor:
  1. de Borgelinksweg 1 te Lettele: bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Borgelinksweg 1, Lettele';
  2. de Schapenzandweg 13 te Diepenveen: bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Schetsontwerp splitsing woonboerderij Schapenzandweg 13', onderdeel 'Gevelaanzichten', 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.

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Link naar digitaal bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 4":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P401-VG01>