

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen ontwerpbestemmingsplan Spanjaardsdijk 68, De Oorsprong

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-05-2022
Notanummer	: 2021-291
Datum	: 17-05-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijsen,
Bijlage(n)	: Bijlage 1 Link naar het digitale Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68 OW01.docx, Bijlage 2 Ontwerp raadsbesluit vaststelling Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68.docx

Parafering

10-05-2022: Wethouder10-05-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 12-05-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 10-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

18-05-2022

B & W d.d.: 17-05-2022

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Spanjaardsdijk 68
2. In te stemmen met het ontwerpraadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68
3. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpraadsbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemer daarvan op de hoogte is gebracht.

Inleiding

Voor het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in de periode 2006-2007 diverse vergunningen en vrijstellingen verleend met als doel Coöperatie De Oorsprong hier een plek te geven. Het bedrijfsconcept van Coöperatie De Oorsprong was een publiekstoegankelijk productiecentrum voor biologische en ambachtelijke voedingsproducten met (land)winkel en proeverij op eigen terrein en met distributie naar de horeca, markten en winkels.

Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer zijn vanwege diverse omstandigheden, de verleende vrijstellingen niet overgenomen en is de agrarische bestemming gehandhaafd. Ook in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening is de bestemming van het perceel en de opstallen nog altijd agrarisch.

De huidige eigenaar van de opstallen heeft deze in 2011 gekocht met de bedoeling om de visie die Coöperatie De Oorsprong had alsnog te verwezenlijken. Het huidige bestemmingsplan en de in het verleden verleende vrijstellingen bieden echter onvoldoende ruimte en flexibiliteit om de huidige plannen voor De Oorsprong te kunnen realiseren. Het is om die reden dat de huidige eigenaar van de opstallen, en sinds kort ook de gronden, een aanvraag herziening bestemmingsplan heeft ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het juridisch-planologisch regelen en vastleggen van het huidige gebruik en de toekomstige mogelijkheden voor De Oorsprong, gevestigd op het perceel Spanjaardsdijk 68 te Schalkhaar.

Kader

- de Wet ruimtelijke ordening
- de Algemene wet bestuursrecht

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P356.OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie(BGT).

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

Initiatiefnemer zal voorliggend bestemmingsplan bespreken en voorgeleggen aan de direct omwonenden. Omwonenden hebbende na vaststelling van dit ontwerpbestemmingsplan mogelijkheid om hun zienswijzen op dit plan in te dienen.

Provincie

Op 22 april 2022 heeft de provincie laten weten dat het voorliggende bestemmingsplan past in het provinciale ruimtelijk beleid en er dan ook geen belemmeringen zijn wanneer wij dit plan in deze vorm in procedure brengen. Het ambtelijk vooroverleg met de provincie (uit het Bro) is hiermee ook afgerond.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Op 26 maart 2018 is het waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van voorliggende plan middels de watertoets. Uit deze toets is gebleken dat er geen waterschapsbelang is. Middels uit het uitvoeren van de Watertoets is voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

Het perceel Spanjaardsdijk 68 heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming. Er is echter al jaren geen agrarisch bedrijf meer actief op dit perceel. In de periode 2006-2007 zijn diverse vrijstellingen

verleend, onder meer voor het inrichten van een bakkerij, kaasmakerij, landwinkel, bierbrouwerij en een restaurant. Allemaal activiteiten die onderdeel uitmaakten van Coöperatie De Oorsprong. Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Inmiddels is er ook een tuinderij ingericht op basis van permacultuur. Daarnaast zijn er diverse initiatieven die graag een plek willen binnen De Oorsprong, maar daar op basis van de huidige bestemming en verleende vrijstellingen niet passen. Het betreffende o.a. een houtbewerker, een ambachtelijke nogaproductent, een smid en een cidermaker.

Naast het juridisch vastleggen van de reeds aanwezige functies, biedt dit bestemmingsplan ook ruimte voor nieuwe en andere functies dan reeds aanwezig en vergund. Op deze wijze ontstaat meer ruimte en flexibiliteit om de aanwezige bebouwing te verhuren aan en in gebruik te laten nemen door kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijven en het bedrijfsconcept van 'De Oorsprong' economisch rendabel te maken. Op deze wijze kan binnen acceptabele grenzen in de huidige, maar ook in de toekomstige behoefte van 'De Oorsprong' worden voorzien. Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd.

De huidige op het erf aanwezige bebouwing blijft in stand en mag niet verder worden uitgebreid, met uitzondering van de mogelijkheid een aantal kassen binnen het bouwvlak te realiseren. Nieuwe activiteiten zullen hun plek moeten vinden binnen de bestaande aanwezige bebouwing. Naast nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing biedt dit bestemmingsplan ook ruimte voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein en de mogelijkheid de bestaande bedrijfswoning elders binnen het bouwvlak te herbouwen, beide conform de eisen zoals die ook voor andere erven in het buitengebied gelden.

Het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met nieuwe economische activiteiten passend in, en met een relatie tot het buitengebied past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat ziet op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en het bieden van ruimte voor nieuwe economische dragers voor het buitengebied om verdere leegstand te voorkomen. In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen Milieutechnisch zijn er ook geen zwaarwegende belemmeringen. Bestaande woningen zijn op voldoende afstand gelegen van de bestaande bebouwing op het erf van 'De Oorsprong', waardoor de invulling van de bestaande gebouwen met ambachtelijke bedrijven, zoals opgenomen in de 'staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' en de realisatie van de gewenste mini-camping inpasbaar zijn. Ook de omliggende agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen, zodat ook de nieuw geprojecteerde bedrijfswoning voldoet aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De bodemkwaliteit op de locatie vormt geen belemmering voor het huidige en voort te zetten gebruik en het plan draagt in "niet betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit. De in het plangebied gelegen gasleiding vormt eveneens geen belemmering voor de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten op het perceel en de N348 ligt op voldoende afstand en kan om die reden buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de uitgevoerde Aeries-berekening is gebleken dat er in de huidige en de toekomstige situatie sprake is van een emissie kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar op de relevante Natura 2000-gebieden. Als gevolg hiervan hoeft De Oorsprong niet te beschikken over een vergunning Wet natuurbescherming.

Gezien de activiteiten op De Oorsprong en hun kleinschaligheid heeft de Omgevingsdienst geconcludeerd dat de activiteiten niet mer-plichtig zijn en een vormvrije mer-beoordeling niet noodzakelijk is.

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid en gezien het feit dat het uitsluitend om in een andere invulling van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gaat, is er ook geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zwaarwegende belemmeringen zijn om medewerking aan voorliggende bestemmingsplan te weigeren.

Financiële consequenties en dekking

De gemeente is financieel niet betrokken. De kosten die zijn gemoeid met de ruimtelijke procedure worden op grond van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Met de initiatiefnemers is een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten waardoor het risico voor planschade bij de initiatiefnemer komt te liggen.

Openbaarmaking en communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Aanpak en uitvoering

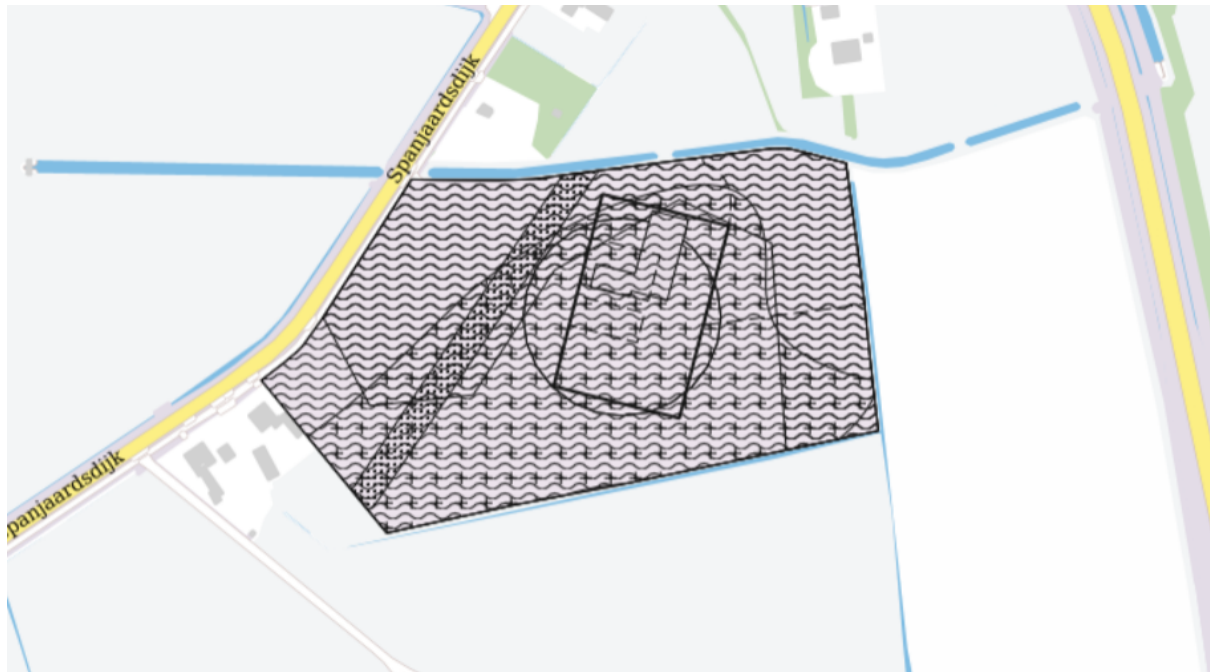
Bij dit collegevoorstel is een ontwerp-raadsvoorstel en een ontwerp-raadsbesluit gevoegd. Deze hoeven in deze fase nog niet naar de raad.

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- * Het ontwerp bestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- * Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt;
- * Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad volgt binnen 12 weken na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- * Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

Het digitaal bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68 is te raadplegen via de volgende link:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P356-OW01>



ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling "Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68"
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 Spanjaardsdijk 68" 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 Spanjaardsdijk 68".

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling "Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68"

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het "Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68" 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 Spanjaardsdijk 68"

Kern van het raadsvoorstel

Voor het perceel Spanjaardsdijk 68 zijn in de periode 2006-2007 diverse vergunningen en vrijstellingen verleend met als doel Coöperatie De Oorsprong hier een plek te geven. Het bedrijfsconcept van Coöperatie De Oorsprong was een publiekstoegankelijk productiecentrum voor biologische en ambachtelijke voedingsproducten met (land)winkel en proeverij op eigen terrein en met distributie naar de horeca, markten en winkels.

Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer zijn vanwege diverse omstandigheden, de verleende vrijstellingen niet overgenomen en is de agrarische bestemming gehandhaafd. Ook in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening is de bestemming van het perceel en de opstallen nog altijd agrarisch.

De huidige eigenaar van de opstallen heeft deze in 2011 gekocht met de bedoeling om de visie die Coöperatie De Oorsprong had alsnog te verwezenlijken. Het huidige bestemmingsplan en de in het verleden verleende vrijstellingen bieden echter onvoldoende ruimte en flexibiliteit om de huidige plannen voor De Oorsprong te kunnen realiseren. Het is om die reden dat de huidige eigenaar van de opstallen, en sinds kort ook de gronden, een aanvraag herziening bestemmingsplan heeft ingediend.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch regelen en vastleggen van het huidige gebruik en de toekomstige mogelijkheden voor De Oorsprong, gevestigd op het perceel Spanjaardsdijk 68 te Schalkhaar.

Kader

- Algemene wet bestuursrecht
- Wet ruimtelijke ordening

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Het perceel Spanjaardsdijk 68 heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming. Er is echter al jaren geen agrarisch bedrijf meer actief op dit perceel. In de periode 2006-2007 zijn diverse vrijstellingen verleend, onder meer voor het inrichten van een bakkerij, kaasmakerij, landwinkel, bierbrouwerij en een restaurant. Allemaal activiteiten die onderdeel uitmaakten van Coöperatie De Oorsprong. Het bedrijfsconcept van destijds is nooit in zijn geheel verwezenlijkt. Slechts enkele onderdelen van het totale plan van destijds zijn gestart en nog altijd in gebruik, o.a. de landwinkel, de bakkerij, de kaasmakerij en het restaurant. Inmiddels is er ook een tuinderij ingericht op basis van permacultuur. Daarnaast zijn er diverse initiatieven die graag een plek willen binnen De Oorsprong, maar daar op basis van de huidige bestemming en verleende vrijstellingen niet passen. Het betreffende o.a. een houtbewerker, een ambachtelijke nogaproductent, een smid en een cidermaker.

Naast het juridisch vastleggen van de reeds aanwezige functies, biedt dit bestemmingsplan ook ruimte voor nieuwe en andere functies dan reeds aanwezig en vergund. Op deze wijze ontstaat meer ruimte en flexibiliteit om de aanwezige bebouwing te verhuren aan en in gebruik te laten nemen door kleinschalige en/of ambachtelijke bedrijven en het bedrijfsconcept van 'De Oorsprong' economisch rendabel te maken. Op deze wijze kan binnen acceptabele grenzen in de huidige, maar ook in de toekomstige behoefte van 'De Oorsprong' worden voorzien.

Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd. De huidige op het erf aanwezige bebouwing blijft in stand en mag niet verder worden uitgebreid, met uitzondering van de mogelijkheid een aantal kassen binnen het bouwvlak te realiseren. Nieuwe activiteiten zullen hun plek moeten vinden binnen de bestaande aanwezige bebouwing. Naast nieuwe activiteiten binnen de bestaande bebouwing biedt dit bestemmingsplan ook ruimte voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein en de mogelijkheid de bestaande bedrijfswoning elders binnen het bouwvlak te herbouwen, beide conform de eisen zoals die ook voor andere erven in het buitengebied gelden.

Het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met nieuwe economische activiteiten passend en met een relatie tot het buitengebied, past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat ziet op zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en het bieden van ruimte voor nieuwe economische dragen voor het buitengebied om verdere leegstand te voorkomen.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen

Milieutechnisch zijn er ook geen zwaarwegende belemmeringen. Bestaande woningen zijn op voldoende afstand gelegen van de bestaande bebouwing op het erf van 'De Oorsprong', waardoor de invulling van de bestaande gebouwen met ambachtelijke bedrijven, zoals opgenomen in de 'staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' en de realisatie van de gewenste mini-camping inpasbaar zijn. Ook de omliggende agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand van het plangebied gelegen, zodat ook de nieuw geprojecteerde bedrijfswoning voldoet aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderijen. De bodemkwaliteit op de locatie vormt geen belemmering voor het huidige en voort te zetten gebruik en het plan draagt in "niet betekende mate" bij aan de luchtkwaliteit. De in het plangebied gelegen gasleiding vormt eveneens geen belemmering voor de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten op het perceel en de N348 ligt op voldoende afstand en kan om die reden buiten beschouwing worden gelaten.

Uit de uitgevoerde Aeries-berekening is gebleken dat er in de huidige en de toekomstige situatie sprake is van een emissie kleiner dan 0,00 mol/ha/jaar op de relevante Natura 2000-gebieden. Als gevolg hiervan hoeft De Oorsprong niet te beschikken over een vergunning Wet natuurbescherming. En gezien de activiteiten op De Oorsprong en hun kleinschaligheid heeft de Omgevingsdienst geconcludeerd dat de activiteiten niet mer-plichtig zijn en een vormvrije mer-beoordeling niet noodzakelijk is.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid en gezien het feit dat het uitsluitend om in een andere invulling van bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gaat, is er ook geen noemenswaardige invloed op de waterhuishouding.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zwaarwegende belemmeringen zijn om medewerking aan voorliggende bestemmingsplan te weigeren.

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).

Het opstellen van dit bestemmingsplan komt ten laste van de gemeentelijke begroting. Voor het overige vloeien er voor de gemeente Deventer geen kosten voort uit dit plan. Een exploitatieplan is niet vereist.

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).

Ketenpartners/ participatie

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

Financiële consequenties

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.

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.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. het Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 68 (toelichting, regels, verbeelding)