

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan "De Bosw8ers"

Notagegevens

| | |
|--------------------|---|
| Bestuursorgaan | : B-en-W 15-02-2022 |
| Notanummer | : 2022-3 |
| Datum | : 15-02-2022 |
| Programma | : 05-Ruimtelijke ontwikkeling |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Grijzen, |
| Bijlage(n) | : Link naar digitaal ontwerp bestemmingsplan De Bosw8ers.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan De Bosw8ers.docx |

Parafering

09-02-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling07-02-2022: Wethouder

Agendering

* 10-02-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 09-02-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

16-02-2022

B & W d.d.: 15-02-2022

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit "bestemmingsplan De Bosw8ers"
2. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "De Bosw8ers"
3. De ontwerpen vrij te geven voor terinzagelegging

De nota en het besluit openbaar te maken nadat exploitant is geïnformeerd.

Inleiding

Aan de Waterdijk te Schalkhaar, ter hoogte van nr 4, bevindt zich het terrein van camping "De Schalkhoeve". Dit campingterrein is al jaren een bron van overlast. Direct omwonenden en Stichting landgoed Frieswijk, de eigenaar van de direct aanliggende gronden, willen heel graag dat de camping definitief beëindigd wordt. De gehele camping, 29 percelen, is enige tijd terug gekocht door de bewoner en eigenaar van een van de omliggende percelen aan de Waterdijk. De gronden zijn later ingebracht in een beherende BV. Het plan is nu om het campingterrein te transformeren tot een natuurgebied met daarin acht woningen onder de naam "De Bosw8ers".

Er heeft een intensief traject plaatsgevonden waarin de eigenaar in samenspraak met de gemeente en de provincie de plannen heeft uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in het sluiten van een anterieure overeenkomst op 25 november 2021, waarin de Gemeente en de eigenaar afspraken hebben gemaakt over de inrichting van het nieuwe bestemmingsplan en de uitvoering van de plannen (zie nota 2021-126).

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst, en om het plan "De Bosw8ers" mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor het voormalige campingterrein aan de Waterdijk te Schalkhaar, waardoor het mogelijk wordt om er acht nieuwe woningen te realiseren die te gast zijn in nieuw te ontwikkelen natuur.

Kader

De Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsverordening Overijssel, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan De Bosw8ers (nota 2021-126)

Betrokken partijen en participatie

Tijdens het voortraject (op basis van intentieovereenkomst) heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden, stichting Landgoed Frieswijk, Vitens, de GGD, het waterschap en provincie Overijssel. Deze afstemming heeft deels tot randvoorwaarden voor de plannen geleid. Deze randvoorwaarden zijn voor zover mogelijk verwerkt in het (ontwerp) bestemmingsplan en verder in de al gesloten anterieure overeenkomst. Voor het overige waren er geen bezwaren.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: instemmen met ontwerp vaststellingsbesluit

Het ontwerp vaststellingsbesluit bevat 4 besluitpunten:

1. Vaststellen bestemmingsplan "De Bosw8ers";
2. Niet vaststellen exploitatieplan;
3. Delegeren bevoegdheid besluit omtrent vaststellen exploitatieplan, bij gebruik van wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan;
4. Vaststellen aanvullende redelijke eisen van welstand.

Ontwerp vaststellingsbesluit, punt 1: vaststellen bestemmingsplan "De Bosw8ers"

Camping "De Schalkhoeve" aan de Waterdijk te Schalkhaar is al jaren een bron van overlast. De eigenaar van een aangrenzend perceel aan de Waterdijk heeft het terrein opgekocht en wenst dit te ontwikkelen tot een locatie met wonen en natuur. Het plan voorziet in acht woningen, die te gast zullen zijn in de (nieuw te realiseren) natuur.

Het is gemeentelijk beleid om het aantal recreatieve overnachtingen te laten toenemen, en provinciaal beleid is gericht op complexgewijze exploitatie van recreatiewoningen. De recente geschiedenis heeft echter laten zien dat een recreatiepark op deze locatie geen garantie heeft op succes, en het is dan ook de vraag of op de lange termijn het terrein op deze plek als reëel recreatieterrein geëxploiteerd kan worden. Er kan dan ook worden ingestemd met een andere bestemming.

Het beoogde nieuwe plan voor de locatie kan worden toegestaan met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De balans valt als volgt uit:

Ontwikkelingsruimte:

- * het omzetten van de planologische mogelijkheid van een bedrijfswoning bij een recreatieterrein naar een reguliere woning;
- * het toevoegen van zeven reguliere woningen;
- * het programma bestaat uit drie vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning en een drie-onder-een-kapwoning.

Compensatie:

- * Het beëindigen van de camping (met een onbeperkt aantal standplaatsen) en het verwijderen van nog aanwezige kampeermiddelen, schuttingen, verharding etc.;
- * Het behoud van streekeigen boomsoorten en het verwijderen van niet streekeigen boomsoorten;
- * Het realiseren van ca. 8.000 m² nieuwe natuur;
- * Het realiseren van een wandelverbinding vanaf de Waterdijk, over het terrein en naar het achterliggende bosperceel van Landgoed Frieswijk;
- * Het inpassen van de woningen en de centrale weg in het nieuwe natuurgebied, conform een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan;
- * Het differentiëren van de oppervlakte en positionering van de woningen, zodat verschillende doelgroepen worden aangesproken.

De ontwikkeling is hiermee in balans en voldoet aan provinciale regelgeving wat betreft ontwikkelingen in de groene omgeving.

De locatie is gelegen naast het waterwingebied Schalkhaar. Door het treffen van maatregelen wordt verslechtering van de grondwatersituatie voorkomen (Stand still-beginsel). Deze maatregelen zijn in al eerder gesloten de anterieure overeenkomst opgenomen en deels ook in het voorliggende bestemmingsplan.

Uit oogpunt van milieu, landschap, bereikbaarheid etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de stadsecoloog goedgekeurd. In het bestemmingsplan wordt verder vereist dat Natuurinclusief Bouwen plaatsvindt. Tevens worden er beeldkwaliteitseisen vastgelegd, die gericht zijn op woningen passend in een natuurlijke omgeving.

Op een afstand van 1,3 km van de locatie is een geitenhouderij gelegen. De GGD heeft geadviseerd dat er uit oogpunt van gezondheid geen bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling. Exploitant is gewezen op de risico's.

Ontwerp vaststellingsbesluit, punt 2: geen exploitatieplan

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. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Ontwerp vaststellingsbesluit, punt 3: delegatie bevoegdheid exploitatieplan bij wijzigingsbevoegdheid

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).

Ontwerp vaststellingsbesluit, punt 4: redelijke eisen van welstand

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

Besluitpunt 2: instemmen met het ontwerp bestemmingsplan

Kortheidshalve wordt verwezen naar besluitpunt 1, onder 'ontwerp vaststellingsbesluit, punt 1'.

Besluitpunt 3: ontwerpen vrijgeven voor terinzagelegging

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van een bestemmingsplan met het ontwerp van het bestemmingsplan zelf, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Financiële consequenties en dekking

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten. De kosten van de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade komen voor rekening van exploitant. De uitvoering van de plannen komt eveneens voor rekening en risico van exploitant.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat uw college heeft besloten wordt de exploitant geïnformeerd en kan de nota openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen.

Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "De Bosw8ers"
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 "De Bosw8ers" 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 "De Bosw8ers"; |
| - | Bijlage 1 'Beeldkwaliteit' bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand in het plangebied "De Bosw8ers". |

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'De Bosw8ers'

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

| | |
|---|---|
| - | het bestemmingsplan "De Bosw8ers" 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 "De Bosw8ers"; |
| - | Bijlage 1 'Beeldkwaliteit' bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand in het plangebied "De Bosw8ers". |

Kern van het raadsvoorstel

Aan de Waterdijk te Schalkhaar, ter hoogte van nr. 4, bevindt zich het terrein van camping "De Schalkhoeve". Dit campingterrein is al jaren een bron van overlast. Direct omwonenden en Stichting landgoed Frieswijk, de eigenaar van de direct aanliggende gronden, willen heel graag dat de camping definitief beëindigd wordt. De gehele camping, 29 percelen, is enige tijd terug gekocht door de bewoner en eigenaar van een van de omliggende percelen aan de Waterdijk. De gronden zijn later ingebracht in een beherende BV. Het plan is nu om het campingterrein te transformeren tot een natuurgebied met daarin acht woningen onder de naam "De Bosw8ers".

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

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de voormalige campinglocatie aan de Waterdijk te Schalkhaar, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan worden toegepast door het campingterrein te ontruimen en nieuwe natuur met daarin acht woningen te realiseren.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, anterieure overeenkomst m.b.t. deze ontwikkeling

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Camping "De Schalkhoeve" aan de Waterdijk te Schalkhaar is al jaren een bron van overlast. De eigenaar van een aangrenzend perceel aan de Waterdijk heeft het terrein opgekocht en wenst dit te ontwikkelen tot een locatie met wonen en natuur. Het plan voorziet in acht woningen, die te gast zullen zijn in de (nieuw te realiseren) natuur.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Het is gemeentelijk beleid om het aantal recreatieve overnachtingen te laten toenemen, en provinciaal beleid is gericht op complexgewijze exploitatie van recreatiewoningen. De recente geschiedenis heeft echter laten zien dat een recreatiepark op deze locatie geen garantie heeft op succes, en het is dan ook de vraag of op de lange termijn het terrein op deze plek als reëel recreatieterrein geëxploiteerd kan worden. Er kan dan ook worden ingestemd met een andere bestemming.

Het beoogde nieuwe plan voor de locatie kan worden toegestaan met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De balans valt als volgt uit:

Ontwikkelingsruimte:

- het omzetten van de planologische mogelijkheid van een bedrijfswoning bij een recreatieterrein naar een reguliere woning;
- het toevoegen van zeven reguliere woningen;
- het programma bestaat uit drie vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning en een drie-onder-een-kapwoning.

Compensatie:

- Het beëindigen van de camping (met een onbeperkt aantal standplaatsen) en het verwijderen van nog aanwezige kampeermiddelen, schuttingen, verharding etc.;
- Het behoud van streekeigen boomsoorten en het verwijderen van niet streekeigen boomsoorten;
- Het realiseren van ca. 8.000 m² nieuwe natuur;
- Het realiseren van een wandelverbinding vanaf de Waterdijk, over het terrein en naar het achterliggende bosperceel van Landgoed Frieswijk;
- Het inpassen van de woningen en de centrale weg in het nieuwe natuurgebied, conform een inrichtingsplan en een beeldkwaliteitplan;
- Het differentiëren van de oppervlakte en positionering van de woningen, zodat verschillende doelgroepen worden aangesproken.

De ontwikkeling is hiermee in balans en voldoet aan provinciale regelgeving wat betreft ontwikkelingen in de groene omgeving.

De locatie is gelegen naast het waterwingebied Schalkhaar. Door het treffen van maatregelen wordt verslechtering van de grondwatersituatie voorkomen (Stand still-beginsel). Deze maatregelen zijn in al eerder gesloten de anterieure overeenkomst opgenomen en deels ook in het voorliggende bestemmingsplan.

Uit oogpunt van milieu, landschap, bereikbaarheid etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de stadsecoloog goedgekeurd. In het bestemmingsplan wordt verder vereist dat Natuurinclusief Bouwen plaatsvindt. Tevens worden er beeldkwaliteitseisen vastgelegd, die gericht zijn op woningen passend in een natuurlijke omgeving.

Op een afstand van 1,3 km van de locatie is een geitenhouderij gelegen. De GGD heeft geadviseerd dat er uit oogpunt van gezondheid geen bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling. Exploitant is gewezen op de risico's.

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.

Zienswijzen

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

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 het beeldkwaliteitplan dat die voor de ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan.

Ketenpartners/ participatie

Tijdens het voortraject (op basis van intentieovereenkomst) heeft afstemming plaatsgevonden met omwonenden, stichting Landgoed Frieswijk, Vitens, de GGD, het waterschap en provincie Overijssel. Deze afstemming heeft deels tot randvoorwaarden voor de plannen geleid. Deze randvoorwaarden zijn voor zover mogelijk verwerkt in het (ontwerp) bestemmingsplan en verder in de al gesloten anterieure overeenkomst. Voor het overige waren er geen bezwaren.

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg laten weten met het ontwerp bestemmingsplan in te kunnen stemmen.

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. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente

ONTWERP RAADSVOORSTEL

maakt voor dit plan. Dit omvat ook eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

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. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'De Bosw8ers' (toelichting, regels, verbeelding)

Link naar digitaal ontwerp bestemmingsplan "De Bosw8ers":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P402-OW01>