

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Combiplan Buitengebied Deventer 6

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 26-04-2022
Notanummer	: 2022-386
Datum	: 26-04-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Combiplan 6 (def april 2022).pdf

### Parafering

<li>19-04-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>19-04-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 20-04-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

27-04-2022

B & W d.d.: 26-04-2022

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar, Paalmansweg 5 te Bathmen, Zuidlooërweg 4 te Bathmen en Cröddendijk 8a te Lettele vast te stellen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst.

### Inleiding

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn om medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619).

Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het zesde combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

\* Aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar de bestemming wijzigt van Agrarisch naar Wonen en de karakteristieke boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden;

\* Aan de Paalmansweg 5 te Bathmen de bestemming wijzigt van Bedrijf naar Wonen en in een karakteristiek bijgebouw een tweede woning wordt gerealiseerd;

\* Aan de Zuidlooërweg 4 te Bathmen de bestemming wijzigt van Agrarisch naar Wonen, de karakteristieke boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden, in een karakteristiek bijgebouw een derde woning wordt gerealiseerd en een vierde (vrijstaande) woning wordt gerealiseerd. Aan de overkant van de weg wijzigt de bestemming Bedrijf naar Natuur en wordt een mestsilos vervangen door nieuwe natuur;

\* Aan de Cröddendijk 8a te Lettele een grotere woning dan 750 m<sup>3</sup> wordt toegestaan en het bestemmings- en bouwvlak worden aangepast op de feitelijke en beoogde situatie.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is het nodig om met de initiatiefnemers van alle plannen afspraken te maken over kostenverhaal en de uitvoering van de plannen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

- Raalterweg 20 te Schalkhaar;
- Paalmansweg 5 te Bathmen;
- Zuidlooërweg 4 te Bathmen inclusief het perceel aan de overkant van de weg;
- Cröddendijk 8a te 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**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017

### **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. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

### **Argumenten voor en tegen**

#### **1. Aangaan overeenkomst**

Het combiplan heeft betrekking op een aantal locaties in het buitengebied van Schalkhaar, Lettele en Bathmen. Het betreft de volgende locaties:

#### **Raalterweg 20 te Schalkhaar**

Het agrarische bedrijf is gestopt (na deelname aan Stoppersregeling). De nog (beperkt) aanwezige bedrijfsbebouwing wenst eigenaar te behouden. Eigenaar wenst de karakteristieke waarden van zijn boerderij te verbeteren en de boerderij splitsen in twee wooneenheden. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast en wordt geïnvesteerd in biodiversiteit (Natuurinclusief Bouwen).

Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

#### Paalmansweg 5 te Bathmen

Het bedrijf (een bosbeheerbedrijf) is gestopt. De nog (beperkt) aanwezige bedrijfsbebouwing wenst eigenaar te behouden. Eigenaar wenst de karakteristieke waarden van een van de bijgebouwen te verbeteren en een woning in het bijgebouw te realiseren. Ook wordt het erf landschappelijk ingepast.

Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

#### Zuidlooërweg 4 te Bathmen

Het agrarisch bedrijf is gestopt. Eigenaar wenst de monumentale waarden van de boerderij en het naastgelegen bijgebouw te verbeteren en een extra woning te realiseren in zowel de boerderij als het bijgebouw. De plannen voor de monumentale bebouwing worden te zijner tijd nader uitgewerkt ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument. Verder wenst eigenaar in ruil voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe vrijstaande woning te realiseren op het erf.

De te slopen landschapsontsierende bebouwing omvat een mestsilosilo aan de overkant van de weg. Deze locatie behoort niet tot het erf. Na het slopen van de mestsilosilo zal op de locatie daarvan natuur worden ontwikkeld.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn zodanig dat 690 m<sup>2</sup> aan slooppoppervlak overblijft. Initiatiefnemer wenst deze in te brengen in de Sloopbank. De anterieure overeenkomst bevat afspraken hierover.

Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

#### Cröddendijk 8a te Lettele

Ter plaatse is sprake van een bestaande woonbestemming met twee bouwvlakken: Cröddendijk 8 en Cröddendijk 8a. Binnen het bouwvlak van Cröddendijk 8a bevinden zich een woning en een relatief groot, ooit als kaasmakerij bedoeld, bijgebouw. De eigenaars hebben geen bestemming voor dit bijgebouw en wensen dit met een tussenlid te verbinden met hun woning. De woning wordt daardoor groter dan de reguliere 750 m<sup>3</sup>, namelijk 850 m<sup>3</sup>. Ter compensatie vinden investeringen plaats in natuur en recreatieve waarden op en rond het erf. Het tussenlid is zodanig vormgegeven dat deze geen afbreuk doet aan het beeld van de woning en het bijgebouw.

Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

## 2. Ondertekenen overeenkomst

Op grond van de Gemeentewet is de burgemeester bevoegd om de Gemeente in rechte te vertegenwoordigen. Dit omvat het ondertekenen van privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals anterieure overeenkomsten ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen.

## Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van initiatiefnemers. Op initiatiefnemers van het plandeel Paalmansweg 5 te Bathmen



wordt alleen eventuele planschade verhaald, en niet (hun deel van) de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Dit laatste in verband met door de gemeente gewekte verwachtingen omtrent de bestemming van het perceel Paalmansweg 5 te Bathmen, bij de beantwoording van de zienswijze van initiatiefnemers op het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" in 2012.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.