

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "De Bosw8ers"

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-05-2022
Notanummer	: 2022-435
Datum	: 17-05-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Link naar digitaal bestemmingsplan De Bosw8ers.docx

Parafering

09-05-2022: Wethouder09-05-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 10-05-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

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

Definitieve akkoord

18-05-2022

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

Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan "De Bosw8ers" vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit 'vaststelling bestemmingsplan De Bosw8ers' vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

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. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 28 april 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

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)

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P402-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

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.

Een ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De provincie heeft laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen. Er zijn van anderen geen zienswijzen ingekomen.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan De Bosw8ers

Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit (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.

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 3: De stukken aanbieden aan de raad

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

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.

IRAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "De Bosw8ers"
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2022-435
Datum B en W besluit	: 17-05-2022
Team	: DEV-PRO

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. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 28 april 2022 ter inzage gelegen. Er zijn op dit plan geen zienswijzen ingekomen.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "De Bosw8ers" 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 "De Bosw8ers"
4. Bijlage 1 bij de toelichting bij bestemmingsplan "De Bosw8ers" vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied De Bosw8ers

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "De Bosw8ers" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd 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)

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P402-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

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-beginssel). 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.

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.

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.

Een ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. De provincie heeft laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen. Er zijn geen overige zienswijzen ingekomen.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in deze 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 "De Bosw8ers"
Voorstelnummer : 2022-435
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-05-2022, nummer 2022-435

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "De Bosw8ers" 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 "De Bosw8ers"
4. Bijlage 1 bij de toelichting bij bestemmingsplan "De Bosw8ers" vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied De Bosw8ers

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Link naar het vast te stellen digitale bestemmingsplan “De Bosw8ers”:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P402-VG01>