

## ONTWERP RAADSBSLUIT

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a
<b>Voorstelnummer</b>	pm
<b>Raadstafel d.d.</b>	pm
<b>Raadsvergadering</b>	pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' 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;
-	Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar.

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'

**Agendapunt**

**Portef.houder:**

Wijnhoud

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**BenW-besluit d.d.:** pm

**Team:** PRO

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' 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.
-	Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar.

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het behoud van een karakteristieke boerderij;
- De sloop van 330m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing;
- De sanering van erfverharding en voorzieningen;
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit, door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Verder kan het plangebied bijdragen aan het recreatieve element van het buitengebied van de gemeente Deventer door de mogelijkheid om tot 5 plattelandskamers te realiseren in een bijgebouw op te nemen in het bestemmingsplan.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 14 december 2022 door het college van B&W vastgesteld (nota 2022-823) en op 11-01-2023 door de burgemeester en de perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P412-VG01, 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).

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat twee vrijstaande woningen zijn toegestaan op het perceel. De bestaande karakteristieke boerderij blijft behouden en 1 van de 2 aaneengebouwde

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

woningen wordt een bijgebouw, waarbij het niet-oorspronkelijke tussenlid wordt verwijderd. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in dit bijgebouw tot maximaal 5 plattelandskamers tot maximaal 50m<sup>2</sup> per eenheid kunnen worden gerealiseerd. Mede aan de hand van de Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis zijn hiervoor de planregels opgesteld. Door in dit karakteristieke bijgebouw plattelandskamers te realiseren wordt een extra inkomstenbron gecreëerd, zodat het beheer van de gronden voor de toekomst rendabel wordt gehouden. De plattelandskamers zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Permanente bewoning is niet toegestaan in de plattelandskamers. Verder wordt aan de zuidzijde van het perceel een schuurwoning gerealiseerd en worden tevens een kapschuur en een hooimijt gerealiseerd. De hooimijt en de kapschuur krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 250m<sup>2</sup>, conform hobbyboerregeling. Bestaande landschapsontsierende gebouwen (330m<sup>2</sup>) worden gesloopt en erfverharding gesaneerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats. Ook worden omliggende gronden (ruim 1 ha) met landschapselementen landschappelijk heringericht, waarbij tevens rekening is gehouden met ecologische waarden. Verder is momenteel een veldopstelling van zonnepanelen aanwezig. Na realisatie van de kapschuur zullen deze verplaatst worden naar het dak van de kapschuur. Middels voorwaardelijke verplichtingen is in het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, natuurinclusief bouwen, de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het verplaatsen van de zonnepanelen naar het dak van de kapschuur geborgd.

Voorgestelde ontwikkeling is uitgewerkt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO), waarbij de KGO-balans als positief is beoordeeld. Het erf en de omliggende gronden worden landschappelijk ingepast in het Sallandse landschap, waarbij tevens rekening is gehouden met ecologische waarden. Voorgestelde ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van de gemeente Deventer, neergelegd in het gemeentelijk beleidsstuk 'Kansen uit buiten'. Verder is voorgestelde ontwikkeling milieutechnisch uitvoerbaar en zijn in het participatietraject geen personen of organisaties naar voren gekomen die bezwaar hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

### *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).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers 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 initiatiefnemers gelegd.

### Besluitpunt 3: Aanvulling redelijke eisen van welstand\

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de voorgestelde beeldkwaliteit van de bouwplannen plan die zijn uitgewerkt en afgestemd, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### **Ketenpartners/ participatie**

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beide partijen zijn akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Ook heeft de initiatiefnemer voorgestelde ontwikkeling besproken met direct omwonenden (Hietbergsweg 1, Hietbergsweg 4 en Kanaaldijk Oost 28a), die aan hebben gegeven geen bezwaren te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling. Tot slot is aan de Spanjaardsdijk 71 op 180 meter van het plangebied een materieellogistiek centrum van Defensie gelegen. Defensie heeft ook aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

### **Financiële consequenties**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel het opstellen als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Dit geldt ook voor eventuele 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 Gemeenteblad 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 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' (toelichting, regels, verbeelding)