

ONTWERP RAADSBSLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7
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 Combiplan Buitengebied Deventer 7 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 7" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

- Frieswijkerweg 3 te Schalkhaar;
- Frieswijkerweg 8-8a te Schalkhaar;
- Gravenweg, tegenover 2, te Deventer;
- Holterweg 125a te Lettele.

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het herstellen en verbeteren van landschappelijke en ecologische waarden en
- het realiseren c.q. legaliseren van (nieuwe) woningen in bestaande en nieuwe bebouwing met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-579).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het combiplan heeft betrekking op vier locaties in het buitengebied van Schalkhaar, Lettele en Deventer. Per locatie is hieronder toegelicht waarom het wenselijk is een nieuw bestemmingsplan vast te stellen:

Frieswijkerweg 3 Schalkhaar

Het hier voorheen gevestigde transportbedrijf is al geruime tijd geleden beëindigd. Het perceel is verkocht en de nieuwe eigenaars wensen er een woonbestemming aan te geven. Wonen is in het algemeen, en ook op deze plek, een goede vervolgfunctie voor vrijkomende bedrijfspercelen. Het erf wordt landschappelijk ingepast. Conform de geldende saneringsregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" worden de bijgebouwen gesaneerd. Een inrichtingsplan, de sloopverplichting en de bodemsaneringsplicht zijn met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan. Uit oogpunt van milieu, landschap,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

Frieswijkerweg 8-8a Schalkhaar

De locatie beschikt al geruime tijd over de bestemming Wonen. In het verleden stond er een kleine boerderij op de locatie, maar deze is vanwege verkrotting gesloopt en vervangen door een woning. De woning is in eerste instantie gebouwd met een inwoonsituatie, waarbij de inwoning plaatsvond in een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met doorgang was verbonden aan de woning. Kort na oplevering is de doorgang - volgens eigenaars op aangeven van de toezichthouder van de gemeente - dichtgemaakt, waardoor er twee zelfstandige woningen ontstonden. De eigenaars van de ene woning zijn enige tijd overleden. De erven wensen de woning te verkopen, maar dit kan niet gefinancierd worden zonder een bestemming die beide woningen toelaat. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt de tweede woning juridisch-planologisch toegestaan. De twee feitelijk aanwezige woningen worden in hun huidige omvang vastgelegd (totaalvolume ca. 840 m³) en in ruil daarvoor wordt er geïnvesteerd in landschappelijke en ecologische waarden op het achterliggende weiland. Dit gebeurt met name door 800 m² aan struikensingel aan te leggen en 180 meter aan struweelhaag. Een inrichtingsplan en een verplicht verkennend bodemonderzoek bij grond- of graafwerkzaamheden zijn met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan. Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

Gravenweg, tegenover 2, Deventer

Aan de Gravenweg 2 te Deventer staat een oude boerderij met woonbestemming. Op het tegenoverliggende perceel is in het verleden (met bouwvergunning) een bijgebouw bij deze boerderij gerealiseerd, in de vorm van een steltenberg. Het bijgebouw is echter nooit in het bestemmingsplan opgenomen. Het bijgebouw is een aantal jaren geleden tot woning verbouwd en is sindsdien door de eigenaar gebruikt als woning, gedurende de tijden van het jaar dat hij niet in het buitenland verbleef. De echtgenote van de eigenaar is onlangs ernstig ziek geworden en vervolgens overleden en de eigenaar wenst de woning in de steltenberg daarom te legaliseren, om daar permanent te gaan verblijven. Met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt de functiewijziging van het gebouw toegestaan. De steltenberg wordt in zijn huidige omvang vastgelegd. Dit dient enerzijds om het toegestane volume vast te leggen in relatie tot de ingezette compensatie, en anderzijds om de cultuurhistorische waarde van het gebouw te beschermen. Ter compensatie wordt als volgt in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd. Er wordt 270 m² aan slooppervlak uit de Sloopbank ingezet. Verder wordt het perceel van de steltenberg, en een deel van het aangrenzende perceel van landgoed De Bannink, van een natuurbestemming voorzien. Hiermee worden de deels al aanwezige natuurwaarden beter beschermd dan met de huidige agrarische bestemming. Een deel van het perceel van de steltenberg krijgt de woonbestemming. Dit is het gedeelte waar de steltenberg staat, waar het nieuwe bijgebouw komt en de bijbehorende verharding. Voor zover nog nodig wordt het perceel landschappelijk ingepast. Dit strekt er onder andere toe om de relatie van het perceel met het perceel Gravenweg 2 te herstellen. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan. Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

Holterweg 125a Lettele

De woning Holterweg 125a te Lettele is in het verleden door de voormalige gemeente Diepenveen toegestaan met een postzegelbestemmingsplan. Dit postzegelbestemmingsplan is bij het opstellen van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" in 2012 over het hoofd gezien. De omissie kwam eerst aan het licht toen de eigenaars van de woning hun eigendom wilden verkopen, en een taxatie plaatsvond. Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen het plan.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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 initiatiefnemer 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 ontwikkelaar gelegd. Op initiatiefnemers van het plandeel Holterweg 125a te Lettele wordt alleen eventuele planschade verhaald, en niet (hun deel van) de kosten voor de bestemmingsplanprocedure. Dit laatste in verband met het per abuis niet opnemen van deze woning in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" in 2012.

Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (optioneel, bij gewijzigde vaststelling)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Ketenpartners/ participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft 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.

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 initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. 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.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7 (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP