

## ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2  
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 Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2 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;

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2 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;

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan " Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar en de Schrijversweg 2 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden,
- het realiseren van een kindcentrum en
- het realiseren van drie 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 overeenkomst met betrekking tot het verkopen van de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar (nota 2023-654).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P415-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 " Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2"

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te helen. In

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen.

### *KGO-balans*

De balans van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor deze ontwikkelingen kan als volgt worden opgemaakt.

De volgende ontwikkelingsruimte wordt gevraagd:

### Manegelocatie:

- o Woning van 1.120 m<sup>3</sup> met inpandige berging en van buiten toegankelijke kelder van 160 m<sup>3</sup> (woonbestemming);
- o Kindcentrum van 750 m<sup>3</sup> met bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> (maatschappelijke bestemming);
- o Beide gelegen op ruim perceel net buiten het dorp Schalkhaar, de ruimtelijke impact is daarom beperkt.

### Schrijversweg 2:

- o Woonbestemming en splitsen van de boerderij in drie wooneenheden, met elk 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouw.

Ter compensatie worden de volgende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan:

- o Landschappelijke inpassing van beide locaties;
- o Sloop van ca. 1.540 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende bebouwing (incl. verzwaarde wegging vanwege asbestdaken);
- o Herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg;
- o Natuurbestemming voor de delen van het bestaande en aan te helen bos aan de Oerdijk, voor zover die in het plangebied vallen;
- o Investing in de sociaal-maatschappelijke kwaliteit door een voorziening voor de gezondheid en het welzijn van kinderen;
- o Mogelijkheid om een eventuele woonwijk (woningbouwopgave) ten noorden van de manegelocatie geheel of deels te ontsluiten via de strook grond tussen de Douwelerleide en de manegelocatie.

### *Landschappelijke inpassing*

Landschappelijke inpassing van beide locaties is te zien als basisinspanning. Daarbij wordt de locatie Schrijversweg 2 landschappelijk ingepast als traditioneel agrarisch erf, aangezien deze locatie altijd een agrarisch erf is geweest. Hierbij is de karakteristieke boerderij te zien als belangrijkste gebouw op het erf, en zijn andere gebouwen op het erf daaraan ondergeschikt. De verdere erfinrichting draagt hieraan bij.

Op de manegelocatie is echter nooit sprake geweest van een traditioneel agrarisch erf. Het perceel was lange tijd een weiland en is eind jaren '60 in ontwikkeling genomen voor een manege. In eerste instantie was er sprake van één rijhal, later werd er een tweede gebouw gerealiseerd en werden (ten koste van het naastgelegen bos) buitenbakken gerealiseerd. Gezien deze geschiedenis wordt de locatie niet ingericht als traditioneel agrarisch erf. In plaats daarvan krijgt het een meer eigentijdse landschappelijke invulling.

### *Splitsen boerderij Schrijversweg 2*

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

Om de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg 2 te herstellen, behouden en verbeteren, kan de boerderij gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Gezien de omvang van de boerderij is er in dit geval aanleiding om te splitsen in drie wooneenheden. Elke woning krijgt beschikking over een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Twee van deze bijgebouwen worden gecombineerd tot een gezamenlijk bijgebouw.

### *Reservering voor ontsluitingsweg langs manegelocatie*

In verband met de eventuele mogelijkheid om in het gebied ten noorden van de manegelocatie een nieuwe woonwijk te realiseren, is een deel van de manegelocatie niet verkocht. Het betreft een strook van ca. 15 m breed langs de Douwelerleide. Vooralsnog zal deze strook dienen als ontsluiting voor de nieuwe woning en het kindcentrum op de manegelocatie, maar de strook kan in de toekomst ook dienen als ontsluiting voor een eventuele nieuwe woonwijk.

### *Milieuaspecten*

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de Schrijversweg 2 sprake is van bodemverontreiniging als gevolg van asbest. Dit moet gesaneerd worden om de grond geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woningen en tuin. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ertoe strekt dat deze sanering plaatsvindt alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Oerdijk) op de gevel van het kindcentrum met 1 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 49 dB) vastgesteld. Belangrijke overweging hierbij is dat het weliswaar gaat om een gebouw waar regelmatig kinderen zullen verblijven, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de aanwezige kinderen er waarschijnlijk ook niet langer zullen verblijven dan voor hun behandeling nodig is (kortdurende behandeling zonder verblijf).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A1) op de gevel van de boerderij aan de Schrijversweg 2 met 5 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen wordt op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 53 dB) vastgesteld. Hiermee is uit oogpunt van geluid nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Schrijversweg 2. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er in de bestaande situatie al sprake is van één woning en dat er slechts twee woningen bij komen (waaronder in de van de A1 afgekeerde deel van de boerderij).

Voor het overige zijn er uit oogpunt van milieu geen bezwaren tegen de plannen.

### *Natuur en ecologie*

Ter uitvoering van de motie Natuurinclusief Bouwen zijn er in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om voor het realiseren van nieuwe woningen en het kindcentrum maatregelen ter bevordering van de natuur te treffen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn natuurtoetsen opgesteld, deze zijn door de stadsecoloog goedgekeurd. De natuurtoets voor de manegelocatie gaf geen aanleiding tot nader onderzoek. Naar aanleiding van de natuurtoets voor de Schrijversweg 2 is nader onderzoek gedaan naar de kerkuil, de huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Van de aanwezigheid van deze soorten is niets gebleken.

### *Overig*

Uit oogpunt van overige aspecten zijn er geen bezwaren tegen de plannen.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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 koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de manegelocatie. De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling zijn in de grondprijs verdisconteerd. Hierdoor draagt de initiatiefnemer indirect 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.

### **Ketenpartners/ participatie**

Tijdens de voorbereiding van de plannen heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden van beide locaties en de betrokken waterschappen. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen de plannen. Ook de provincie heeft met de plannen ingestemd.

### **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. Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de manegelocatie. De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling zijn in de grondprijs verdisconteerd. Hierdoor draagt de initiatiefnemer indirect de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- 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,

J.P. Wassens

R.C. König

### **Bijlagen**

1. bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2 (toelichting, regels, verbeelding)