

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Diepenmarsweg 2-2a
Voorstelnummer 2021-74
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 17 maart 2021

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 2021, nummer 2021-74.

BESLUIT

- 1 De zienswijzennota 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
- 2 Paragraaf 4.5 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.
- 3 Het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
- 4 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;
- 5 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 'Diepenmarsweg 2-2a';

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 17 maart 2021

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp VG-BP-Diepenmarsweg-2-2a

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-000074

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

16 februari 2021

Voorstel

1. De zienswijzenota 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
2. Paragraaf 4.5 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.
3. Het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' vast te stellen;
4. 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;
5. 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 'Diepenmarsweg 2-2a';

Kern van het raadsvoorstel

Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Diepenmarsweg-2-2a

Beoogd resultaat

De bestaande (bedrijfs)woning wordt teruggebracht naar één wooneenheid en getransformeerd naar een burgerwoning. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de toegestane tweede woning elders op het perceel te realiseren. Door daarnaast de 1.076 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood-regeling 'Woning voor schuur', wordt het recht verkregen tot de realisatie van één extra woningbouwkwavel. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om 2 nieuwe woningen te realiseren en de bestaande bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt door middel van het bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a" juridisch planologisch vastgelegd.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht,

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Instemmen met de reactienota zienswijzen Diepenmarsweg 2-2a

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg-2-2a' dat onderdeel is van het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' is voor de meest noordelijke nieuwbouwwoning een 'traditionele kapvorm' voorgeschreven. De reclamant verzoekt om in het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan' een 'traditionele kapvorm, met wolfseinden' te verplichten voor de betreffende nieuwbouwwoning. De gemeente ziet zowel een zadeldak met wolfseinden als een zadeldak zonder wolfseinden als traditioneel voor het buitengebied. Wij vinden het te strikt om exact de kapvorm zadeldak met wolfseinden voor te schrijven. Wij doen dit ook niet bij andere ontwikkelingen. De gemeente ziet geen aanleiding tot het aanpassen van het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a' en het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' (Voor meer informatie zie de Reactienota zienswijzen).

Proces zienswijze:

De gemeente heeft veelvuldig contact gehad met de reclamant en de initiatiefnemer over de ingediende zienswijze. De reclamant en de initiatiefnemer zijn naar aanleiding van de zienswijze met elkaar in gesprek gegaan, maar zijn er helaas niet uitgekomen.

Besluitpunt 2: Het vaststellen van de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 4.5) van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a

Bouwplannen worden aan de Welstandsnota gemeente Deventer (2014) getoetst. Voor het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a' is mede op grond van de welstandsnota een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van 3 nieuwe woningen binnen het plangebied. Deze beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij deze plantoelichting is gevoegd en vervangt de welstandsnota.

Besluitpunt 3: Vaststellen bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het realiseren van een klein woonerf 'Diepenmarsweg 2-2a' bestaande uit drie woningen mogelijk gemaakt.

Op het perceel Diepenmarsweg 2 en 2A in Bathmen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer is een voormalig agrarisch erf aanwezig. Het erf bestaat uit twee aaneengebouwde bedrijfswoningen, met een bijgebouw en twee landschapsontsierende gebouwen. Op deze locatie zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten inmiddels volledig beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van 1.076 m² hebben geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. Deze bebouwing is inmiddels dan ook sterk verouderd. Het plan is de ter plaatse de bestaande (bedrijfs)woning samen te voegen tot één woning. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om de toegestane tweede woning elders op het perceel als vrijstaande woning terug te laten komen. Door daarnaast de 1.076 m² aan landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van de gemeentelijke Rood-voor-Rood-regeling 'Woning voor schuur', wordt het recht verkregen tot de realisatie van één extra woningbouwkwavel.

Besluitpunt 4: 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.

Besluitpunt 5: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

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).

Ketenpartners/ participatie

De provincie Overijssel en het Waterschap hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

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 aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente

maakt voor dit plan/project of De voornoemde kosten worden via leges verhaald. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad. 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.

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



M.A. Kossen



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan “Diepenmarsweg 2-2a”

Gemeente Deventer
Februari 2021

Inhoud

| | |
|--|---|
| INLEIDING | 3 |
| ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZE | 3 |
| SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE | 3 |

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24-11-2020 besloten het ontwerp bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a", en het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarden ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 3 december 2020 tot en met woensdag 13 januari 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a".

De zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan "Diepenmarsweg 2-2a" het heeft ter inzage gelegen van donderdag 3 december tot en met woensdag 13 januari. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van de benodigde gegevens en tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Samenvatting

In het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a', dat een aanvullende werking heeft op de 'Welstandsnota gemeente Deventer' en een onderdeel is van het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a', is voor de meest noordelijke nieuwbouwwoning een "traditionele kapvorm" voorgeschreven. De reclamant verzoekt om in het 'Ruimtelijke kwaliteitsplan' voor de woning een traditionele "kapvorm, met wolfseinden" te verplichten. De reclamant geeft aan dat de meeste hoofdboerderijen in de directe omgeving een zadeldak met wolfseinden hebben.

Beantwoording

Een nieuwe ontwikkeling moet passen in de omgeving, maar daarbij moet er ook ruimte zijn voor vernieuwing en voor de eigen wensen van de initiatiefnemer. Dat betekent dat wij in ons ruimtelijk kwaliteitsbeleid onze eisen niet te strikt formuleren. In onze gemeente hebben wij regelmatig met nieuwbouw in het buitengebied te maken. Wij regelen daarbij dat woningen een heldere hoofdvorm met een sterke dakvorm krijgen, een dakvorm die past in de lijn van de regionale traditie. In het buitengebied is zowel een zadeldak met als zonder wolfeinden traditioneel. Rondom de Diepenmarsweg staan voornamelijk boerderijen met een zadeldak met wolfseinden. Wij vinden het te strikt om exact deze kapvorm voor te schrijven. Wij doen dit ook niet bij andere ontwikkelingen.

Het beleid is er dus niet zozeer op gericht om een traditionele boerderij terug te bouwen, als wel om een hoofdvorm te krijgen die in hoofdlijnen past bij deze traditionele vormen. Het wordt immers geen traditionele boerderij, maar een burgerwoning. Wij vinden een variatie aan dakvormen acceptabel, mits ze gebaseerd zijn op het zadeldak. De traditionele variatie van het wolfseind willen wij dus niet opleggen.

Conclusie

De gemeente ziet geen aanleiding tot het aanpassen van het 'Ruimtelijk kwaliteitsplan Diepenmarsweg 2-2a' en het bestemmingsplan 'Diepenmarsweg 2-2a'.