

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6  
**Voorstelnummer** : 2022-771  
**Raadstafel d.d.** : -  
**Raadsvergadering** : 26 oktober 2022

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4-10-2022, nummer 2022-771

## BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 6" gewijzigd 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 "Combiplan Buitengebied Deventer 6";
4. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
5. Vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor:
  1. de Paalmansweg 5 te Bathmen: bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Paalmansweg 5 Bathmen';
  2. de Zuidlooërweg 4 te Bathmen: bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Zuidlooërweg 4 Bathmen';
  3. de Cröddendijk 8a te Lettele: bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Cröddendijk 8a Lettele'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 oktober 2022

De raad voornoemd,  
de griffier,

io. 

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2022-771
Datum B en W besluit	: 4-10-2022
Team	: DEV-PRO

### Inleiding

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619). Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het zesde combiplan voor het buitengebied. In dit combiplan zijn vier verschillende initiatieven opgenomen:

1. Paalmansweg 5, Bathmen: Beëindigen bedrijfsactiviteiten, realiseren van een extra woning in het karakteristieke bijgebouw.
2. Raalterweg 20, Schalkhaar: Beëindigen agrarische bedrijfsactiviteiten, splitsen van de karakteristieke bedrijfswoning in twee woningen.
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen: transformeren voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een woonerf met vier woningen door het splitsen van de bedrijfswoning in twee woningen, het wijzigen van de een karakteristieke schuur tot woning en het realiseren van 1 nieuwbouw woning.
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele: Vergroten van een bestaande woning door het samenvoegen van de woning en een bijgebouw, realiseren van een nieuw bijgebouw.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De locaties hebben ruimtelijk gezien geen relatie met elkaar, maar worden wel in één bestemmingsplan opgenomen. Het geldende bestemmingsplan voor deze locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

### Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 6" gewijzigd 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 "Combiplan Buitengebied Deventer 6";
4. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
5. Vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor:
  1. de Paalmansweg 5 te Bathmen: bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Paalmansweg 5 Bathmen';
  2. de Zuidlooërweg 4 te Bathmen: bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Zuidlooërweg 4 Bathmen';
  3. de Cröddendijk 8a te Lettele: bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan, 'Beeldkwaliteitsplan Cröddendijk 8a Lettele'.

### Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 6" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

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

1. Paalmansweg 5, Bathmen

2. Raalterweg 20, Schalkhaar
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele

Zodat de ruimtelijke kwaliteit verbetert door:

- \* het slopen van voormalige agrarische bebouwing;
- \* het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en;
- \* het realiseren 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, bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P403-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**

1. Besluitpunt 1: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6

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

1. Paalmansweg 5, Bathmen
2. Raalterweg 20, Schalkhaar
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele

Het bedrijf aan de Paalmansweg 5 te Bathmen is niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Het perceel aan de Paalmansweg 5 te Bathmen heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bosbouwbedrijf', maar is niet meer als zodanig in gebruik. De bestemming kan daarom, conform de wens van de ontwikkeling, gewijzigd worden naar 'Wonen'. Op het erf zijn karakteristieke gebouwen aanwezig. Door de wijziging naar wonen blijft het karakteristieke bijgebouw behouden. Het erf wordt daarbij landschappelijk ingepast. Het uitgangspunt hierbij is het herkenbare open Sallands erf in het bestaande hoevenlandschap. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar is niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Het perceel aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse is geen sprake meer van een actief agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning is aan te merken als karakteristiek. Door de bestemming te wijzigen in wonen en in de bedrijfswoning twee woningen toe te staan kan het karakteristieke pand behouden blijven. Landschap ontsierende schuren worden gesloopt, hier wordt een bijgebouw bij de woning voor terug gebouwd. Het erf wordt landschappelijk ingepast waarbij wordt uitgegaan van een herkenbaar open Sallands erf. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Het agrarisch bedrijf aan de Zuidlooërweg 4 en het mestbassin ten noorden van de Zuidlooërweg te Bathmen zijn niet langer in gebruik en de ruimtelijke

kwaliteit verbetert.

Aan de Zuidlooërweg 4 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd met de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden'. Op het erf zijn de bedrijfswoning en een stal als karakteristiek aan te merken. De voormalige bedrijfswoning wordt gesplitst in twee woningen, in de stal wordt 1 woning gerealiseerd. Door het toestaan van woningen in deze panden blijft de karakteristieke uitstraling behouden. Ten noorden van dit perceel is een mestbassin aanwezig welke is bestemd als 'Bedrijf'. Met het slopen van diverse schuren en het mestbassin ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning op het erf. In totaal zullen zich op het erf na realisatie vier woningen bevinden. Het erf aan de Zuidlooërweg 4 wordt landschappelijk ingepast, de locatie van het mestbassin wordt ingericht met inheemse bomen (bosplantsoen) en krijgt de bestemming 'natuur'. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan.

De bestaande woning aan de Cröddendijk 8-8a te Lettele wordt vergroot, door landschappelijke aanpassingen op het erf wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Het perceel aan de Cröddendijk 8-8a heeft een woonbestemming. Een deel van de bebouwing ligt buiten het bestaande bouwvlak, dit wordt in het bestemmingsplan aangepast. De woning en het bijgebouw worden met een tussenlid aan elkaar verbonden waardoor het bijgebouw onderdeel wordt van de woning. Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een inrichtingsplan gemaakt welke gekoppeld is aan het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er bestaat ambtshalve aanleiding om het plan te wijzigen. In het ontwerp bestemmingsplan staat dat de maximale inhoud van de woning aan de Cröddendijk 8a 850 m<sup>3</sup> mag bedragen. Bij nadere beoordeling van het bouwplan blijkt dit meer te zijn vandaar dat in het vast te stellen bestemmingsplan een maat van 1.050 m<sup>3</sup> is opgenomen. Bij het ontwerpbestemmingsplan heeft eveneens een ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen vanwege een te hoge geluidbelasting op de woning aan de Raalterweg 20 door wegverkeer. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend en het besluit is genomen. Het besluit hogere grenswaarden wordt samen met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

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: 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).

#### Besluitpunt 4: Vervroegd publiceren

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.

#### Besluitpunt 5: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van de ontwikkelingsplannen die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locaties, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

### **Betrokken partijen en participatie**

Bij de voorbereiding van de plannen hebben alle initiatiefnemers participatie uitgevoerd door omwonenden over de plannen te informeren. Hiervan zijn vanuit de verschillende adressen verslagen aangeleverd van de manier van participeren. Bij alle initiatieven geldt dat er geen signalen bekend zijn dat omwonenden het niet eens zijn met de plannen.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel, Waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta.

De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in haar ruimtelijke beleid past. Hierbij heeft de provincie aangegeven voor het bestemmingsplan Combiplan 6 in zijn geheel vooroverleg niet nodig is. Beide waterschappen hebben aangegeven dat de waterbelangen op de verschillende locaties voldoende geborgd zijn.

Het ontwerp bestemmingplan heeft van 21 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

### **Financiële consequenties**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure 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

