

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Raalterweg 12  
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,  
Voorstelnummer : 2023-498  
Datum B en W besluit : 6-06-2023  
Team : DEV-PRO

### Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 12 te Schalkhaar is beëindigd. De eigenaresse wenst haar vrijgekomen agrarische bebouwing deels in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande woning met losstaand bijgebouw en het resterende deel in te brengen in de Sloopbank. Tevens voorzien de plannen in een reguliere woonbestemming voor de bestaande boerderij (Raalterweg 12).

Als compensatie voor de nieuwe vrijstaande woning (met losstaand bijgebouw) en de reguliere woonbestemming voor de bestaande boerderij, investeert de eigenaresse in een nieuw wandelpad met meidoornhaag langs de cultuurhistorische waardevolle grens met Landgoed Frieswijk. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast en de nieuwe vrijstaande schuurwoning en het bijgebouw worden natuurinclusief gebouwd.

Op 7 maart 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Raalterweg 12', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 16 maart 2023 tot en met woensdag 26 april 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

### Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Raalterweg 12' ongewijzigd 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. Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Raalterweg 12

### Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Raalterweg 12' 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 de percelen Raalterweg 12 te Schalkhaar, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- \* Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- \* Een nieuwe vrijstaande schuurwoning met losstaand bijgebouw te realiseren;
- \* Een wandelpad langs de perceelsgrens met Landgoed Frieswijk te realiseren

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### Kader

Een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Raalterweg 12 te Schalkhaar, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- \* Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- \* Een nieuwe vrijstaande schuurwoning met losstaand bijgebouw te realiseren;
- \* Een wandelpad langs de perceelsgrens met Landgoed Frieswijk te realiseren

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan Raalterweg 12

Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 12 is beëindigd. De eigenaresse wenst haar vrijgekomen agrarische bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande schuurwoning. Tevens voorzien de plannen in het regulier bestemmen van een bestaande woning.

Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er 1.280 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt met een asbestdak. Van dit totaal wordt 700 m<sup>2</sup> gebruikt voor de compensatie van de nieuwe vrijstaande woning. De resterende 580 m<sup>2</sup> landschapsontsiende bebouwing wenst de eigenaresse in te brengen in de Sloopbank om op een later moment te verkopen aan een geïnteresseerde. Omdat ook over het oppervlakte voor de sloopbank een asbestcorrectiefactor geldt, wordt er met het sluiten van deze overeenkomst 730 m<sup>2</sup> (580 m<sup>2</sup> \* asbestfactor) voorlopig geregistreerd voor de Sloopbank. De registratie is definitief zodra de herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is en de agrarische bebouwing is gesloopt.

Daarnaast wordt ook circa 2.500 m<sup>2</sup> aan kuilplaten en verharding weggehaald. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast en er wordt langs de grens met Landgoed Frieswijk voorzien in een nieuw wandelpad met een meidoornhaag. De nieuwe schuurwoning wordt gesitueerd nabij de bestaande boerderij, waarbij zoals gebruikelijk uitgegaan is van de gedachte van één compact erf.

De nieuwe vrijstaande woning wordt uitgevoerd als een schuurwoning met een separaat bijgebouw. De woning mag daarom een inhoud van 750 m<sup>3</sup> hebben met een bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 het document waarin de beeldkwaliteit van het te ontwikkelen plan is beschreven, 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 beeldkwaliteitseisen.

### **Betrokken partijen en participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

### **Financiële consequenties**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de 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

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan Raalterweg 12  
**Voorstelnummer** : 2023-498  
**Raadstafel d.d.** : -  
**Raadsvergadering** : 21 juni 2023

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6-06-2023, nummer 2023-498

## BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Raalterweg 12' ongewijzigd 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. Bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Raalterweg 12.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 21 juni 2023

De raad voornoemd,  
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König