

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7
Voorstelnummer : 2023-1239
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 28 februari 2024

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30-01-2024, nummer 2023-1239

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Combiplan Buitengebied Deventer 7' 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.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 28 februari 2024

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



A. Kerver



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2023-1239
Datum B en W besluit : 30-01-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn om medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619). Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het zevende combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

* Aan de Frieswijkerweg 3 te Schalkhaar de bestemming wijzigt van Bedrijf naar Wonen en bijgebouwen worden gesaneerd;

* Aan de Frieswijkerweg 8-8a te Schalkhaar binnen de bestaande bebouwing een tweede woning wordt gerealiseerd;

* Aan de Gravenweg, tegenover 2, te Deventer de bestemming wijzigt van Agrarisch naar Wonen en Natuur, binnen de bestaande bebouwing een woning wordt gerealiseerd (legalisatie) en een bijgebouw wordt gerealiseerd;

* Aan de Holterweg 125a te Lettele een omissie in het bestemmingsplan wordt hersteld door de bestemming Wonen te herstellen.

Om de ontwikkeling 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'.

Op 31 oktober 2023 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Combiplan Buitengebied Deventer 7', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 9 november 2023 tot en met woensdag 20 december 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet. Vaststelling van het bestemmingsplan kan dus plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. De volgende stap is dan ook het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Combiplan Buitengebied Deventer 7' 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

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Combiplan Buitengebied Deventer 7' ongewijzigd 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).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P414-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: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7

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, 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 woonsituatie, 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 slooppoppervlak 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.

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 initiatiefnemer gelegd.

Betrokken partijen en 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. De reacties waren positief. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen uit de buurt 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 initiatiefnemers. 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.

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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



J.P. Wassens



R.C. König