

## RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling Bestemmingsplan Combiplan buitengebied Deventer 1		
<b>Agendapunt</b>	2019-001604	<b>Portef.houder</b>	Weth. Grijsen
<b>Voorstelnummer</b>		<b>BenW-besluit d.d.:</b>	10 september 2019
<b>Team</b>	DEV-PRO		

### Voorstel

- Het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1" vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 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 1";
- vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor:
  - de Koekoeksweg 2 te Bathmen: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 2, 'Ruimtelijke onderbouw Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2': bijlage 2, 'Toelichting landschappelijke inpassing Koekoeksweg 2 Bathmen';
  - Assinksteeg 4 te Lettele: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 4, 'Ruimtelijke onderbouw Assinksteeg 4': bijlage 3, 'Impressie nieuwe erf en gebouwen'.

### Kern van het raadsvoorstel

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 eerste combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

- de permanent bewoonde recreatiewoningen Cröddendijk 18a en Bloemenkampsweg 6 te Lettele een woonbestemming krijgen;
- de niet meer gebruikte recreatiewoning aan de Cröddendijk 16 te Lettele wordt gesloopt en een natuurbestemming krijgt;
- de voormalige agrarische bedrijven aan de Assinksteeg 4 te Lettele en aan de Koekoeksweg 2 en Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen een woonbestemming krijgen;
- aan de Assinksteeg 4 te Lettele voorts een karakteristieke boerderij wordt gesplitst en in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 1" vast te stellen.

### Beoogd resultaat

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

- Cröddendijk 16a en 18a te Lettele;
- Bloemenkampsweg 6 te Lettele;
- Assinksteeg 4 te Lettele;
- Gorsselseweg 12a en 16 te Bathmen;
- Koekoeksweg 2 te Bathmen,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van karakteristieke 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

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P382-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

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

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het combiplan heeft betrekking op een aantal locaties in het buitengebied van Lettele en Bathmen. De locaties zijn deels onderling verbonden, doordat investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op één locatie dienen als tegenprestatie voor de ontwikkeling van plannen op een andere locatie.

Het betreft de volgende locaties:

#### *Cröddendijk 18a, in samenhang met Cröddendijk 16a, Lettele*

Op de locatie Cröddendijk 18a te Lettele staat een recreatiewoning. De woning wordt met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het nu mogelijk de woning van een reguliere woonbestemming te voorzien. Als tegenprestatie investeert de eigenaar in de ruimtelijke kwaliteit door:

- de voormalige recreatiewoning een oude bomkrater achter de woning om te vormen tot een drinkpoel voor dieren;
- aan de Cröddendijk 16a Lettele te slopen en de locatie terug te geven aan de natuur;
- een bijdrage te doen van € 5.000,- aan de Stichting PLaatselijk Belang Lettele ten behoeve van het opknappen van de wandelroutes "Krange op de weg" en de voormalige V1-lanceerbaan nabij Lettele.

De bouwmogelijkheden van de om te zetten recreatiewoning worden niet verruimd.

#### *Bloemenkampsweg 6 Lettele, in samenhang met Koekoeksweg 2 Bathmen*

Op de locatie Bloemenkampsweg 6 Lettele staat een recreatiewoning. De woning wordt met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het nu mogelijk de woning van een reguliere woonbestemming te voorzien. Als tegenprestatie investeert de eigenaar in de ruimtelijke kwaliteit door:

- op de locatie natuur te ontwikkelen, en
- landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing op de locatie Koekoeksweg 2-2a Bathmen te slopen, en deze locatie landschappelijk in te passen.

De bouwmogelijkheden van de om te zetten recreatiewoning worden niet verruimd.

#### *Gorsselseweg 12a en 16 Bathmen*

Op de naast elkaar gelegen locaties Gorsselseweg 12a en 16 Bathmen zijn twee agrarische bedrijven beëindigd. De wens is om de bestemming om te zetten naar Wonen en de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ca. 1.700 m<sup>2</sup>) te saneren, door deze deels te behouden en nieuw te bouwen conform de regeling in het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Dit resulteert in twee woonlocaties met elk één woning en in totaal ca. 700 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behorende bij de woningen. De locaties worden landschappelijk ingepast.

#### *Assinksteeg 4 Lettele*

Op de locatie Assinksteeg 4 Lettele is een agrarisch bedrijf beëindigd. In ruil voor het slopen van ca. 1.000 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Een aanvullende kwalitatieve investering is daarmee niet nodig. In ruil voor het herstel en verbetering van karakteristieke waarden van de boerderij wordt in het bestaande volume van de boerderij een tweede woning gerealiseerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast.

Voor zover er bij deze plannen fysieke ingrepen plaatsvinden (een enkele functiewijziging valt daar niet onder) heeft er onderzoek naar natuurwaarden plaatsgevonden. Dit onderzoek is door de gemeentelijk ecoloog getoetst en akkoord bevonden. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, archeologie, water en bereikbaarheid zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de verschillende initiatieven.

Afgezien van de locatie Assinksteeg 4 betreft het bestaande woningen, die als zodanig worden bestemd. Deze woningen beperken de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet. De nieuwe woningen aan de Assinksteeg 4 vormen ook geen beperking voor omliggende bedrijvigheid.

#### **Zienswijzen**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 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 ontwikkelaar 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: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het 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.

#### **Ketenpartners/ participatie**

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken. De provincie heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid. Van de kant van het Ministerie van Defensie is evenmin van bezwaren gebleken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **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 initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Met de initiatiefnemers is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemers.

#### **Betrokkenheid van de raad**

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