

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 2

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2020-001372

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijzen

1 september 2020

### Voorstel

- De zienswijze van de Minister van Defensie gegrond te verklaren, en het bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 2" met een gewijzigde toelichting 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 2".
- vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor:
  - de Schooldijk 3 te Schalkhaar: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 1, 'Ruimtelijke onderbouwing Schooldijk 3': bijlage 3, 'Toelichting erf- en landschapsplan Schooldijk 3', met dien verstande dat de opgenomen afbeeldingen weergeven welke aspecten in een concreet ontwerp van belang zijn. Het model is geen ontwerp en behoeft niet letterlijk overgenomen te worden;
  - de Raalterweg 51 te Diepenveen: van de toelichting bij het bestemmingsplan, bijlage 2, 'Ruimtelijke onderbouwing Raalterweg 51 en Pothaarsweg 2': bijlage 4, 'Toelichting landschappelijke inpassing Raalterweg 51'.

### 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 tweede combiplan. Zij hebben verschillende initiatieven, waarbij in hoofdlijnen:

- de voormalige agrarische bedrijven aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar en de Pothaarsweg 2 te Bathmen een woonbestemming krijgen;
- aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd;
- aan de Raalterweg 51 te Diepenveen in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing een nieuwe woning wordt gerealiseerd;
- de permanent bewoonde recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele een woonbestemming krijgen;
- de niet meer gebruikte agrarische bedrijfsbebouwing aan de Molenweg, ongenummerd, te Bathmen, wordt gesloopt en het bouwvlak komt te vervallen;
- het perceel Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen een woonbestemming krijgt.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft de Minister van Defensie een zienswijze ingediend.

### **Beoogd resultaat**

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

- Schooldijk 3 te Schalkhaar;
- Cröddendijk 20a en 24 te Lettele;
- Molenweg, ongenummerd, te Bathmen;
- Pothaarsweg 2 te Bathmen;
- Raalterweg 51 te Diepenveen;
- Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen,

zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden 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. Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P389-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 Diepenveen, Schalkhaar, 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:

#### *Schooldijk 3 te Schalkhaar*

Op de locatie Schooldijk 3 te Schalkhaar is een agrarisch bedrijf beëindigd. In ruil voor het slopen van ca. 1.400 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd. Een aanvullende kwalitatieve investering is daarmee niet nodig.

#### *Cröddendijk 20a en 24 te Lettele in samenhang met Molenweg ongenummerd te Bathmen*

Op de locaties Cröddendijk 20a en 24 te Lettele staan twee recreatiewoningen. De woningen worden nu met gedoogbeschikking permanent bewoond. Wijzigingen in provinciale regelgeving maken het mogelijk de woningen van een reguliere woonbestemming te voorzien. Als tegenprestatie investeren de eigenaars in de ruimtelijke kwaliteit door:

- de locaties landschappelijk en ecologisch te verbeteren;
- ca. 500 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Molenweg ongenummerd, tegenover 2, te Bathmen, te slopen en deze locatie landschappelijk in te passen.

De bouw mogelijkheden van de om te zetten recreatiewoningen worden niet verruimd.

### *Raalterweg 51 te Diepenveen in samenhang met Pothaarsweg 2 te Bathmen*

Op de locatie Pothaarsweg 2 te Bathmen is een agrarisch bedrijf beëindigd. Een deel van de agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) wordt gesloopt in ruil voor het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning aan de Raalterweg 51 te Diepenveen. Een deel van de bebouwing aan de Pothaarsweg 2 blijft behouden. Verder wordt geïnvesteerd in het landschap ter plaatse. Aan de Raalterweg 51 te Diepenveen wordt de nieuwe woning landschappelijk ingepast. Tevens wordt aan de Raalterweg 51 de kapschuur voor een rietdekkersbedrijf herbouwd en in geringe mate uitgebreid.

### *Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen*

Op de locatie Braakmanssteeg 6-6a te Bathmen is een kampeerterrein gevestigd. De locatie krijgt een woonbestemming, waarbij het kampeerterrein zal gaan voldoen aan de regels voor kleinschalige kamperen. Gezien de aard van het plan en de feitelijke situatie zijn geen investeringen in de ruimtelijke kwaliteit nodig.

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 ecooloog getoetst en akkoord bevonden. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, archeologie, water en bereikbaarheid zijn er op voorhand geen bezwaren tegen de verschillende initiatieven.

De woningen (zowel bestaande als nieuwe) beperken de mogelijkheden van omliggende bedrijven niet.

### **Zienswijzen**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Riksvastgoedbedrijf, namens de Minister van Defensie. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting bij het bestemmingsplan (onderdeel ruimtelijke onderbouw woningen Cröddendijk 20a en 24 te Lettele). Met de wijziging wordt rekenschap gegeven van de aanwezigheid van het militair complex Bathmen, en de betekenis daarvan voor het aspect geluid van de als woningen te bestemmen recreatiewoningen aan de Cröddendijk 20a en 24 te Lettele.

### 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.

Voor de schuurwoning aan de Schooldijk 3 te Schalkhaar bestaat het beeldkwaliteitplan uit een voorbeeldontwerp weergegeven met een computermodel. Deze beelden geven weer welke aspecten in een concreet ontwerp belangrijk zijn. Het model is dus geen ontwerp en behoeft niet letterlijk te worden overgenomen. De aspecten die een concreet ontwerp dient over te nemen zijn:

1. De enkelvoudige hoofdvorm;
2. De geslotenheid aan de erf- en entreezijde;
3. De openheid aan de landschapszijde;
4. De abstractie door afwezigheid van aandachttrekkende details of kleuraccenten;
5. De toepassing van natuurlijke materialen passend bij de sfeer van een boerenbedrijf;
6. De donkere kleurstelling.

#### **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.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), namens de Minister van Defensie. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van de toelichting bij het bestemmingsplan (onderdeel ruimtelijke onderbouw woning Cröddendijk 20a en 24 te Lettele). De beantwoording van de zienswijze is afgestemd met het RVB en het RVB heeft laten weten dat daarmee voldoende aan de zienswijze tegemoet is gekomen.

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

#### **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