

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Raalterweg 12

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 6-06-2023
Notanummer	:	2023-498
Datum	:	6-06-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:	Digitale verwijzing bestemmingsplan Raalterweg 12.docx

Parafering

01-06-2023: Wethouder01-06-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 01-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

7-06-2023

B & W d.d.: 6-06-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Raalterweg 12' ongewijzigd vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemer is geïnformeerd

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 uw college 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. Uw college wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Beoogd maatschappelijk 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

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 10 januari 2023 door het college van B&W vastgesteld (nota 2022-1141) en op 17 januari 2023 door de burgemeester en particulier ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P407-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).

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.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: bestemmingsplan vaststellen en raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit 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 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt met een asbestdak. Van dit totaal wordt 700 m² gebruikt voor de compensatie van de nieuwe vrijstaande woning. De resterende 580 m² landschapsontsierende 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 m² (580 m² * 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 m² 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 m³ hebben met een bijgebouw van maximaal 100 m².

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 3: de stukken aanbieden aan de raad

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

Financiële consequenties en dekking

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

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeentebled.

Aanpak en uitvoering

* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

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 m² aan landschapsontsiende bebouwing gesloopt met een asbestdak. Van dit totaal wordt 700 m² gebruikt voor de compensatie van de nieuwe vrijstaande woning. De resterende 580 m² 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 m² (580 m² * 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 m² 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 m³ hebben met een bijgebouw van maximaal 100 m².

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 : Vaststellen bestemmingsplan Raalterweg 12
Voorstelnummer : 2023-498
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

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
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Link naar de digitale versie van het vast te stellen bestemmingsplan Raalterweg 12

<https://deventer.tercera-go.nl/mapviewer/default.aspx?sh=8786eca7>