

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Opnieuw vastgesteld bestemmingsplan Wetermansweg 6-6a Diepenveen (2 woningen)

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 20-02-2024
Notanummer	: 2023-981
Datum	: 20-02-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Bijlage 2 - Inrichtingsplan Wetermansweg 6-6a.pdf, Link naar het bestemmingsplan vg02.docx, ontwerp raadsbesluit.docx, Overeenkomst Wetermansweg 6-6a (feb 2024).docx

### Parafering

14-02-2024: Wethouder  
13-02-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

### Agendering

\* 15-02-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 14-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

20-02-2024

B & W d.d.: 20-02-2024

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Wetermansweg 6 en 6a te Diepenveen aan te gaan
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Wetermansweg 6-6a' gewijzigd vast te stellen
3. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan Wetermansweg 6 6a' vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad, nadat de anterieure overeenkomst ondertekend is

De nota en het besluit openbaar te maken nadat eigenaars zijn geïnformeerd en de anterieure overeenkomst door alle partijen is ondertekend.

### Inleiding

Het bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" (Diepenveen) is op 17 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dat besluit is door de eigenaars beroep ingesteld. Op 20 september 2023 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) uitspraak gedaan. Uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen.

Het vastgestelde bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" voorziet niet expliciet in de mogelijkheid om de woning te laten bewonen door twee huishoudens als samenwoonvorm en dit moet volgens de ABRS worden hersteld. Echter gezien de mogelijke precedentwerking van een dergelijke regeling, vooral in relatie tot

verkamering en de huisvesting van arbeidsmigranten, is het niet wenselijk om een dergelijke regeling in het leven te roepen. In overleg met de eigenaars is er alsnog een grondslag gevonden (investerings in de ruimtelijke kwaliteit conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) om de twee bestaande woningen als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen.

Nader onderzoek of een uitgebreide procedure zijn niet van toepassing.

Wij stellen u voor om in te stemmen met de bijgaande anterieure overeenkomst waarin de nodige afspraken met de eigenaars worden vastgelegd, en met bijgevoegd ontwerp herstelbesluit en deze aan de raad ter vaststelling voor te leggen. In verband met de gewenste voortgang worden in dit geval de anterieure overeenkomst en het ruimtelijk besluit in één nota aan uw college aangeboden.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan voor de percelen Wetermansweg 6 en 6a te Diepenveen, dat weliswaar niet voldoet aan de uitspraak van de Raad van State maar wel aan de wensen van de eigenaars en waarbij twee woningen in bestaande bebouwing zijn toegelaten in ruil voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### **Kader**

Algemeen: Wro, Awb, Wabo, Gemeentewet, Omgevingsverordening Overijssel

\* ontwerp bestemmingsplan Wetermansweg 6 6a met bijbehorende stukken (nota 2021-001363);

\* vastgesteld bestemmingsplan Wetermansweg 6 6a met bijbehorende stukken, waaronder de Reactienota Zienswijzen en het verslag van de raadsvergadering (nota 2021-002246);

\* uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 september 2023 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2023:3562.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.0150.P395-VG02 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de BGT.

### **Betrokken partijen en participatie**

Gezien de aard van het plan en de overige omstandigheden heeft er geen (uitgebreide) participatie plaatsgevonden. Het plan betreft in essentie herstel van een eerder abusievelijk verwijderde woonbestemming, met dit verschil dat de feitelijk al lange tijd aanwezige 2e woning ook gelegaliseerd wordt. In verband met het vervallen van het agrarisch bouwvlak dat nu formeel nog is, heeft er afstemming plaatsgevonden met de eigenaar van de betreffende gronden, stichting IJssellandschap.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1: Anterieure overeenkomst

Met de eigenaars van de Wetermansweg 6 en 6a is informeel overeenstemming

bereikt over het investeren in de ruimtelijke kwaliteit, in ruil voor het legaliseren van twee woningen binnen bestaande bebouwing. Hierbij wordt tevens afgesproken dat de eigenaars zich niet zullen beroepen op hetgeen is opgenomen in de uitspraak van de Raad van State. De gemaakte afspraken worden geformaliseerd met voorliggende anterieure overeenkomst.

Besluitpunten 2, 3 en 4: Vaststellen raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit, gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Raadsvoorstel, besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Wetermansweg 6 6a'

In het oorspronkelijk door de raad vastgestelde bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" kreeg het perceel al de bestemming Wonen. Dit was bedoeld als herstel van de situatie die tussen 1997 (wijzigingsplan gemeente Diepenveen) en 2012 (bestemmingsplan Buitengebied Deventer) bestond. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en het is ook niet waarschijnlijk dat dit er weer komt. Wonen is dan in het algemeen een goede vervolgfunctie en er waren geen redenen om een andere bestemming toe te kennen.

In afwijking van het oorspronkelijke plan, en in afwijking van de uitspraak van de Raad van State, worden nu wel twee woningen (binnen de bestaande bebouwing) toegestaan. Reden daarvoor is dat de eigenaars alsnog een voorstel hebben gedaan voor compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Met deze gewijzigde vaststelling wordt nog meer aan de wensen van de eigenaars tegemoet gekomen dan de uitspraak van de Raad van State, zodat er van hen geen bezwaar te verwachten is. Het is dan ook niet te verwachten dat alsnog een beroep wordt gedaan op de uitspraak van de Raad van State, omdat deze minder gunstig was voor de eigenaars.

Raadsvoorstel, besluitpunt 2: Geen exploitatieplan

De kosten voor het vaststellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente, aangezien dit bestemmingsplan is bedoeld als planschadevergoeding in natura en bovendien is ingegeven door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om deze reden is een exploitatieplan om kosten op de eigenaars te verhalen, niet aan de orde.

### **Financiële consequenties en dekking**

De kosten voor het vaststellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente, aangezien dit bestemmingsplan is bedoeld als planschadevergoeding in natura en bovendien is ingegeven door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De kosten worden gedekt vanuit programma 5, Ruimtelijke Ontwikkeling. De uitvoering van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit komen voor rekening van de eigenaars. Een en ander is vastgelegd in bijgaande anterieure overeenkomst.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Van de anterieure overeenkomst wordt een zakelijke weergave ter inzage gelegd, hiervan wordt ook een kennisgeving gedaan.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling bekendgemaakt door terinzagelegging. Ook hiervan wordt een kennisgeving gedaan.

De kennisgevingen worden gedaan in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

### **Aanpak en uitvoering**

Na uw besluit:

- \* Wordt de anterieure overeenkomst ondertekend
- \* Wordt het raadsvoorstel doorgezonden naar de gemeenteraad. 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

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Opnieuw vastgesteld bestemmingsplan Wetermansweg 6-6a Diepenveen  
(2 woningen)  
Voorstelnummer : 2023-981  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-02-2024, nummer 2023-981

### BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat als gevolg van planschadebesluiten het bestemmingsplan wordt vastgesteld als schadevergoeding in natura

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Opnieuw vastgesteld bestemmingsplan Wetermansweg 6-6a Diepenveen (2 woningen)
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	:	2023-981
Datum B en W besluit	:	20-02-2024
Team	:	DEV-PRO-WG

### Inleiding

Het bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" (Diepenveen) is op 17 november 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen dat besluit is door de eigenaars beroep ingesteld. Op 20 september 2023 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) uitspraak gedaan. Uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan moet vaststellen.

Het vastgestelde bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" voorziet niet expliciet in de mogelijkheid om de woning te laten bewonen door twee huishoudens als samenwoonvorm en dit moet volgens de ABRS worden hersteld. Echter gezien de mogelijke precedentwerking van een dergelijke regeling, vooral in relatie tot verkamering en de huisvesting van arbeidsmigranten, is het niet wenselijk om een dergelijke regeling in het leven te roepen. In overleg met de eigenaars is er alsnog een grondslag gevonden (investeringen in de ruimtelijke kwaliteit conform de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) om de twee bestaande woningen als zodanig in het bestemmingsplan op te nemen.

Nader onderzoek of een uitgebreide procedure zijn niet van toepassing.

### Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" gewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat als gevolg van planschadebesluiten het bestemmingsplan wordt vastgesteld als schadevergoeding in natura

### Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" gewijzigd vast te stellen zodat er binnen bestaande bebouwing twee woningen mogelijk worden, in ruil voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### Beoogd resultaat

Een gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan, waarmee twee woningen mogelijk worden en een langspendend geschil met de eigenaars van de woningen Wetermansweg 6 en 6a wordt beslecht.

### Kader

Algemeen: Wro, Awb, Wabo, Omgevingsverordening Overijssel

- \* ontwerp bestemmingsplan Wetermansweg 6 6a met bijbehorende stukken (nota 2021-001363);
- \* vastgesteld bestemmingsplan Wetermansweg 6 6a met bijbehorende stukken, waaronder de Reactienota Zienswijzen en het verslag van de raadsvergadering (nota 2021-002246);
- \* uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 september 2023 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2023:3562.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.0150.P395-VG02 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT.

### Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Wetermansweg 6 6a

In het oorspronkelijk door uw raad vastgestelde bestemmingsplan "Wetermansweg 6

6a" kreeg het perceel al de bestemming Wonen. Dit was bedoeld als herstel van de situatie die tussen 1997 (wijzigingsplan gemeente Diepenveen) en 2012 (bestemmingsplan Buitengebied Deventer) bestond. Ter plaatse is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en het is ook niet waarschijnlijk dat dit er weer komt. Wonen is dan in het algemeen een goede vervolgfunctie en er waren geen redenen om een andere bestemming toe te kennen.

In afwijking van het oorspronkelijke plan, en in afwijking van de uitspraak van de Raad van State, worden nu wel twee woningen (binnen de bestaande bebouwing) toegestaan. Reden daarvoor is dat de eigenaars alsnog een voorstel hebben gedaan voor compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Met deze gewijzigde vaststelling wordt nog meer aan de wensen van de eigenaars tegemoet gekomen dan de uitspraak van de Raad van State, zodat er van hen geen bezwaar te verwachten is. Het is dan ook niet te verwachten dat alsnog een beroep wordt gedaan op de uitspraak van de Raad van State, omdat deze minder gunstig was voor de eigenaars.

Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vaststellen

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld als planschadevergoeding in natura, omdat in het verleden de woonbestemming per abuis van de locatie verwijderd is. De kosten dienen dan voor rekening van de gemeente te blijven. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

### **Betrokken partijen en participatie**

Gezien de aard van het plan en de overige omstandigheden heeft er geen (uitgebreide) participatie plaatsgevonden. Het plan betreft in essentie herstel van een eerder abusievelijk verwijderde woonbestemming, met dit verschil dat de feitelijk al lange tijd aanwezige 2e woning ook gelegaliseerd wordt. In verband met het vervallen van het agrarisch bouwvlak dat nu formeel nog is, heeft er afstemming plaatsgevonden met de eigenaar van de betreffende gronden, stichting IJssellandschap.

### **Financiële consequenties**

De kosten voor het vaststellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente, aangezien dit bestemmingsplan is bedoeld als planschadevergoeding in natura en bovendien is ingegeven door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De uitvoering van de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit komen voor rekening van de eigenaars. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

### **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

**ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST**

tussen

en

Gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling Wetermansweg 6-6a te Diepenveen

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):



## DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Deventer, vertegenwoordigd door de burgemeester de heer R.C. König, handelend ter uitvoering van het besluit van ..... van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, hierna te noemen 'de Gemeente',
2. hierna te  
noemen: 'Exploitanten 1',
3. hierna te noemen: 'Exploitanten 2',

Sub 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen 'Exploitanten' en sub 1 tot en met 3 hierna gezamenlijk te noemen 'partijen',

## OVERWEGENDE:

- dat Exploitanten 1 eigenaar zijn van het perceel Wetermansweg 6a te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummers 7273 en 8479;
- dat Exploitanten 2 eigenaar zijn van het perceel Wetermansweg 6 te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 7274;
- dat Exploitanten 1 pachter zijn van een deel van het perceel Wetermansweg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummer 8478;
- dat Exploitanten 1 en 2 het Exploitatiegebied wensen te ontwikkelen tot een locatie met twee aaneengebouwde woningen;
- dat op 1 mei 2017 de Omgevingsverordening Overijssel 2017 in werking is getreden;
- dat hierin een regeling is getroffen voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- dat de uitvoering van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is neergelegd bij de gemeenten in Overijssel en dat de Gemeente een beleidskader heeft ontwikkeld en vastgelegd in de regeling 'Kansen uit buiten';
- dat de Gemeente op basis hiervan afspraken kan maken met individuele exploitanten over nieuwe ontwikkelingen en compenserende maatregelen;
- dat deze overeenkomst is bedoeld om afspraken hierover tussen de Gemeente en Exploitanten vast te leggen;
- dat ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening", zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 1 maart 2017, geldt voor de percelen Wetermansweg 6-6a te Diepenveen;
- dat voor het in exploitatie brengen van de bij Exploitanten in eigendom zijnde dan wel in eigendom komende delen van het exploitatiegebied de medewerking van de Gemeente noodzakelijk is voor aanpassing van het bestemmingsplan voor het gehele exploitatiegebied en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

- dat partijen het er over eens zijn, dat de Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef- en woonmilieu binnen het exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;

## VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

### Artikel 0: Definities

- Exploitatiegebied:** De gronden aan en ter hoogte van de Wetermansweg 6 en 6a te Diepenveen, vooralsnog kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie A, nummers 7273, 7274, 8478 (gedeeltelijk) en 8479, zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij de overeenkomst gevoegde kaart;
- Inrichtingsplan:** Document dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de betreffende locatie mede omschrijft en in beeld brengt, ten aanzien van de inrichting van het Exploitatiegebied. Het inrichtingsplan is bijgevoegd als bijlage 2 en maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.
- Ruimtelijke kwaliteit:** De gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die ruimte geschikt maken en/of houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

### Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het schriftelijk vastleggen en het juridisch borgen van de afspraken die de Gemeente en Exploitanten hebben gemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk beleid 'Kansen uit buiten' en het provinciale instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.
- 1.2 Tevens heeft deze overeenkomst tot doel het kostenverhaal te regelen, dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening in het kader van de grondexploitatie verplicht is, met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.
- 1.3 Ten slotte heeft deze overeenkomst tot doel om afspraken te maken over het vergoeden van eventueel door de Gemeente uit te keren tegemoetkomingen in planschade.

### Artikel 2: Overlegstructuur

- 2.1 Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.
- 2.2 Exploitanten zullen de Gemeente in ieder geval informeren over:
  - a. De voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst;
  - b. (Voornemens tot) vervreemding van (delen van) het Exploitatiegebied als bedoeld in artikel 8.

### Artikel 3: Verplichtingen van Exploitanten

- 3.1 [vervallen]
- 3.2 Exploitanten stemmen in met het wijzigen van bouw- en gebruiksmogelijkheden in het Exploitatiegebied als gevolg van deze overeenkomst, zoals beschreven in artikel 4.1.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

- 3.3 Binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1 zijn Exploitanten 1 en 2 verplicht om investeringen te doen in de ruimtelijke kwaliteit door te investeren in landschappelijke en ecologische waarden, door uitvoering van de maatregelen weergegeven in het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2 bij deze overeenkomst. Deze verplichting betreft uitsluitend de delen van het exploitatiegebied die bij Exploitanten 1 respectievelijk 2 in eigendom of pacht zijn.
- 3.4 Exploitanten zijn verplicht om de investering in de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.3 na realisatie in stand te houden en te onderhouden, inclusief extensief beheer zoals vermeld in het inrichtingsplan. De onderhouds- en instandhoudingverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zo lang als de instandhouding en onderhoud van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist. Deze verplichting betreft uitsluitend de delen van het exploitatiegebied die bij de respectievelijke Exploitanten in eigendom of pacht zijn.
- 3.5 Indien Exploitanten niet voldoen aan het bepaalde in artikelen 3.3 en 3.4, kunnen de in die artikelen bedoelde werkzaamheden door of in opdracht van de Gemeente voor rekening en risico van Exploitanten worden uitgevoerd. Het bepaalde in artikel 14.2 is hierop van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de Gemeente gerechtigd is de werkzaamheden te (laten) uitvoeren na ommekomst van de in artikel 14.2 genoemde termijn en dat vanaf dan de uitvoering voor rekening en risico van Exploitanten komt.
- 3.6 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie binnen de op deze overeenkomst betrekking hebbende gronden voor zover gelegen binnen het Exploitatiegebied, geschieden door en voor rekening en risico van Exploitanten 1 en 2.

#### Artikel 4: Verplichtingen van de Gemeente

- 4.1 Voor het Exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening". De Gemeente neemt voor zover wettelijk mogelijk zal zijn de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het hiervoor bedoelde bestemmingsplan voorziet globaal in het gedeeltelijk vervangen van de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden" door de bestemming "Wonen", met dien verstande dat:

- a. De bestemming "Wonen", inclusief bouwvlak, wordt toegekend aan de gronden waarop in het inrichtingsplan woningen en erven zijn voorzien, conform de verbeelding van het vernietigde bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a", met dien verstande dat de moestuin bij het perceel Wetermansweg 6a daarin begrepen zal zijn;
- b. Binnen de bestemming "Wonen" twee aaneengebouwde woningen zullen zijn toegestaan, in hun bestaande omvang (inhoud);
- c. Uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan opgenomen in bijlage 2 voorwaardelijke verplichting is voor het gebruik van het exploitatiegebied voor twee zelfstandige woningen;
- d. Per woning maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan, met dien verstande dat legaal opgerichte bijgebouwen die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>, eveneens zijn toegestaan.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

- 4.2 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het voeren van de procedure tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- 4.3 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.
- 4.4 De Gemeente spant zich in, behoudens de krachtens geldende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om (voor zover zij bevoegd gezag is) de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde (omgevings)vergunningen te verlenen en de benodigde verzoeken om intrekken van de geldende omgevingsvergunning te honoreren.

#### Artikel 5: Kosten van de bestemmingsplanprocedure

- 5.1 De Gemeente brengt het bestemmingsplan om niet in procedure.
- 5.2 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening dan nadeelcompensatie op grond van de Omgevingswet, en zoals deze vastgesteld worden door het college van burgemeester en wethouders dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van Exploitanten. Het voorgaande heeft alleen betrekking op planschade of nadeelcompensatie die optreedt als gevolg van het toestaan van twee woningen.

#### Artikel 6: [vervallen]

#### Artikel 7: [vervallen]

#### Artikel 8: Kettingbeding

- 8.1 Exploitanten zijn verplicht en verbinden zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in deze overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de locatie, de delen met een openbaar karakter daaronder begrepen, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, woordelijk op te nemen hetgeen is bepaald in deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een direct opleisbare boete als bedoeld in artikel 14 ten behoeve van de Gemeente.
- 8.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbinden Exploitanten zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

#### Artikel 9: [vervallen]

#### Artikel 10: Ondeelbare verbintenissen

De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Artikel 11: Bevoegd orgaan gemeente

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 12: Voorbehouden / Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 12.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor, waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 12.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor om met instemming van Exploitanten de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de aanpassing.
- 12.3 Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de planning, door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan:
- Belemmeringen die voortvloeien uit nog uit te voeren c.q. te beoordelen onderzoeken;
  - Belemmeringen die voortvloeien uit het verplichte vooroverleg met onder andere de diensten van de provincie in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 4.1;
  - Belemmeringen die voortvloeien uit zienswijzen van hogere overheden
  - De gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente,
  - De gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake.

In geval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 13: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde zich een onvoorziene omstandigheid voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Artikel 14: Boetebeding

- 14.1 In geval Exploitanten het bepaalde in deze overeenkomst niet nakomt, verbeurt hij of zijn eventuele rechtsopvolger(s) aan de Gemeente per dag dat de tekortkoming voortduurt een boete van € 250,- (zegge: tweehonderdvijftig euro) met een maximum van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro).
- 14.2 Een boete zal eerst verschuldigd worden nadat de Gemeente Exploitanten schriftelijk per aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke heeft gesteld en Exploitant de tekortkoming niet binnen een termijn van twee maanden heeft hersteld.
- 14.3 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarbij inbegrepen.
- 14.4 Naast het gestelde in het eerste lid behoudt de Gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming en/of de vergoeding van geleden schade te vorderen.

Artikel 15: Ontbinding van de overeenkomst

- 15.1 Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden zodra onherroepelijk komt vast te staan dat het benodigde planologische besluit om het bestemmingsplan te herzien voor het perceel geen rechtskracht kan krijgen.
- 15.2 In geval van ontbinding van voorliggende overeenkomst als bedoeld in artikel 15.1 komen partijen overeen dat de gemaakte kosten evenals de eventueel uit de ontbinding voortvloeiende schade, voor elke partij geheel voor eigen rekening zijn.
- 15.3 Indien Exploitanten ten tijde van de uitvoering van voorliggende overeenkomst komen te overlijden, dan zal de Gemeente in overleg met de erfgenamen van Exploitanten afstemmen of uitvoering van de overeenkomst zal worden doorgezet of worden stopgezet.
- 15.4 In het geval van ontbinding van deze overeenkomst is de Gemeente niet aansprakelijk voor afspraken die Exploitanten ten aanzien van de in deze overeenkomst betrokken percelen met derden hebben gemaakt buiten voorliggende overeenkomst.
- 15.5 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zullen Exploitanten geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.

Artikel 16: Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 17: Openbaarheid overeenkomst

- 17.1 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 17.2 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

Artikel 18: Bijlagen bij de overeenkomst

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Deze zijn daartoe mede door partijen geparafeerd.

1. Exploitatiegebied;
2. Inrichtingsplan.

Aldus in drievoud overeengekomen te Deventer, op .....

Gemeente Deventer:

.....

De burgemeester,  
R.C. König

Exploitanten 1:

.....

.....

Exploitanten 2:

.....

.....

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

**Bijlage 1. Exploitatiegebied**

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):



## **Bijlage 2. Inrichtingsplan**

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

paraaf exploitant(en):

# Wetermansweg 6-6a Diepenveen

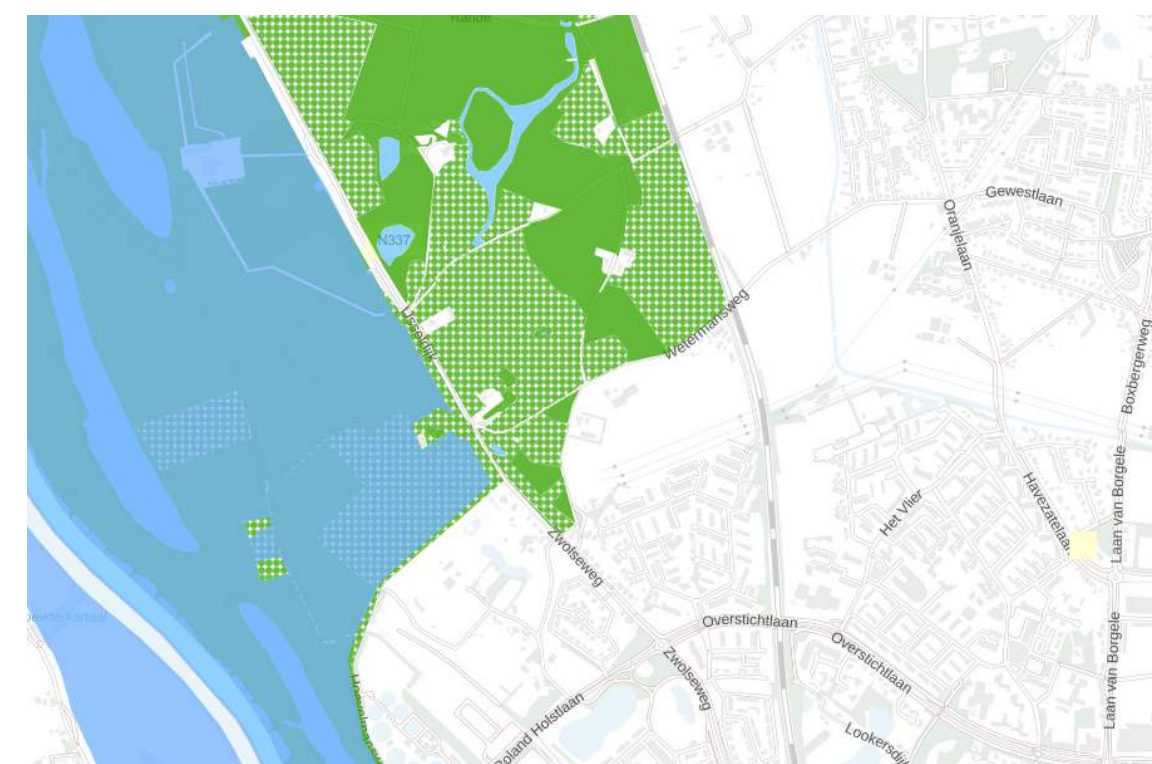
## Inventarisatie en analyse

### Aanleiding

Momenteel wordt het adres Wetermansweg 6 en 6a dubbel bewoond. Deze situatie bestaat al geruime tijd; in ieder geval al sinds de huidige bewoners van nr. 6a in 2006 deze woning betrokken. Echter het bestemmingsplan van de gemeente Deventer staat dubbele bewoning niet toe. Om de bestaande situatie te legaliseren en een dubbele woonbestemming toe te wijzen is ter plekke compensatie nodig op het gebied van natuur en landschap.

Onderhavig landschapsplan is hiertoe opgesteld. Het landschapsplan bestaat uit twee delen:

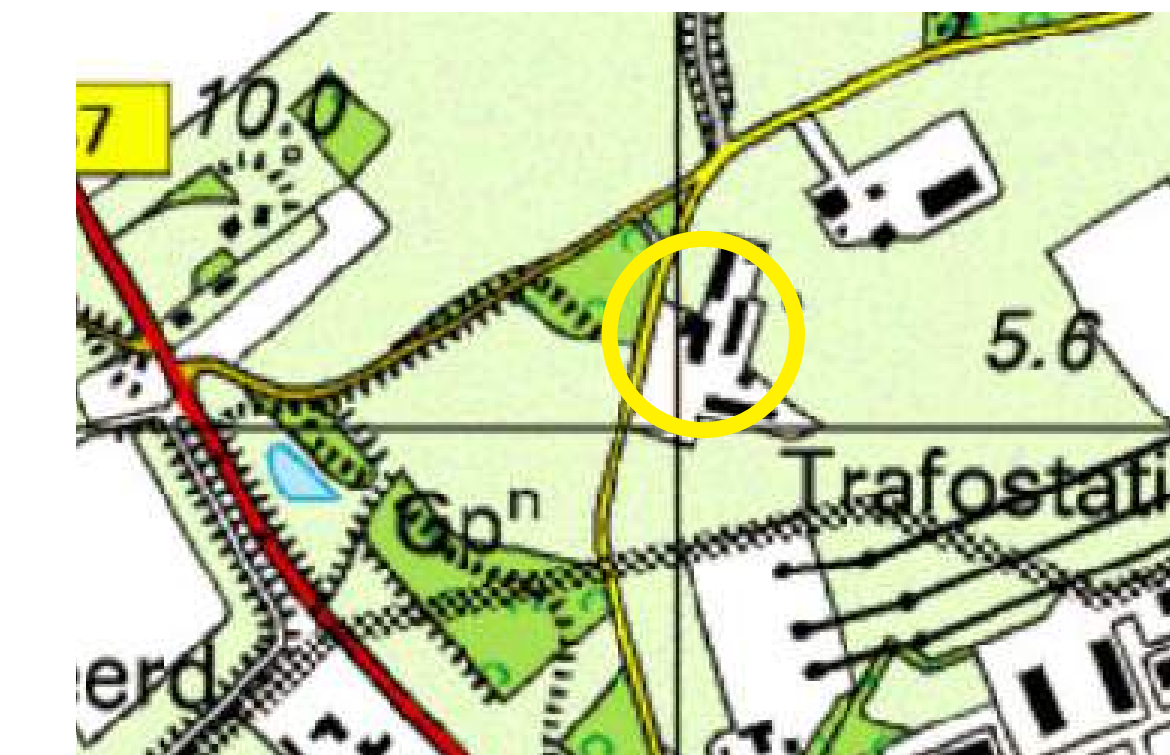
- Inventarisatie en analyse waarbij is ingegaan op de ligging in het landschap, de historische ontwikkeling en de kwaliteiten en knelpunten van de huidige situatie.
- Landschapsplan en beplantingsplan, waarbij onderscheid is gemaakt in bestaand groen en nieuw groen / natuurmaatregelen.



Natura2000 en Natuur Netwerk Nederland liggen allebei in de nabijheid van het plangebied. Plangebied zelf heeft geen natuurbestemming.



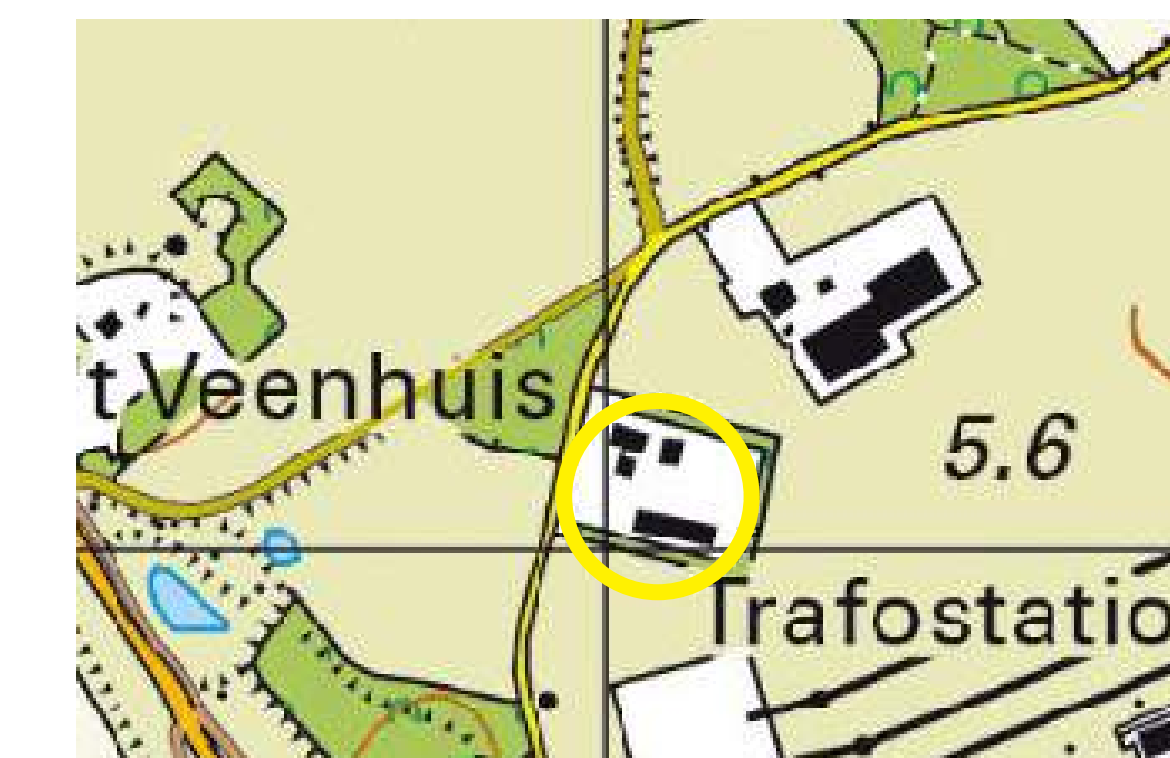
Kadastrale minuut (1811-1832). Al in de Middeleeuwen was er bebouwing op de locatie. Op bovenstaande kaart is landgoed Veenhuis zichtbaar. Eind 19e eeuw is het landgoed verkocht aan een agrariër, in 1934 is het landhuis (wat er nog van over was) afgebrand. In de huidige situatie is vrijwel niets meer herkenbaar van het voormalige landgoed.



Kaart 2000. Het trafostation is in de jaren 70 aangelegd waardoor de landschappelijke kwaliteit sterk heeft moeten inboeten. Ook heeft de ruilverkaveling zijn sporen achtergelaten; de kleine percelen zijn samengevoegd tot een groot geheel. Hierdoor zijn veel heggen verloren gegaan. Het erf is uitgebreid tot grote boerderij met enkele stallen.



Kaart 1930. Het landgoed is niet meer zichtbaar. De huidige bebouwing krijgt vorm en achterop het perceel is een hoogstamboomgaard aanwezig. Wat (waarschijnlijk) wel nog resteert van het landgoed is de bochtige weg met haaks hierop een bomenlaan. Percelen werden vrijwel allemaal omgeven door hagen.



Kaart 2022. In de huidige situatie functioneert het erf niet meer als boerderij. De grote stallen zijn dan ook al jaren geleden afgebroken, wat een grote winst is voor de ruimtelijke kwaliteit. Ook is het erf omzoomd met een fraaie struweelhaag bestaande uit diverse inheemse soorten, die een voedselvoorziening en schuilgelegenheid voor fauna vormt.

### Conclusie

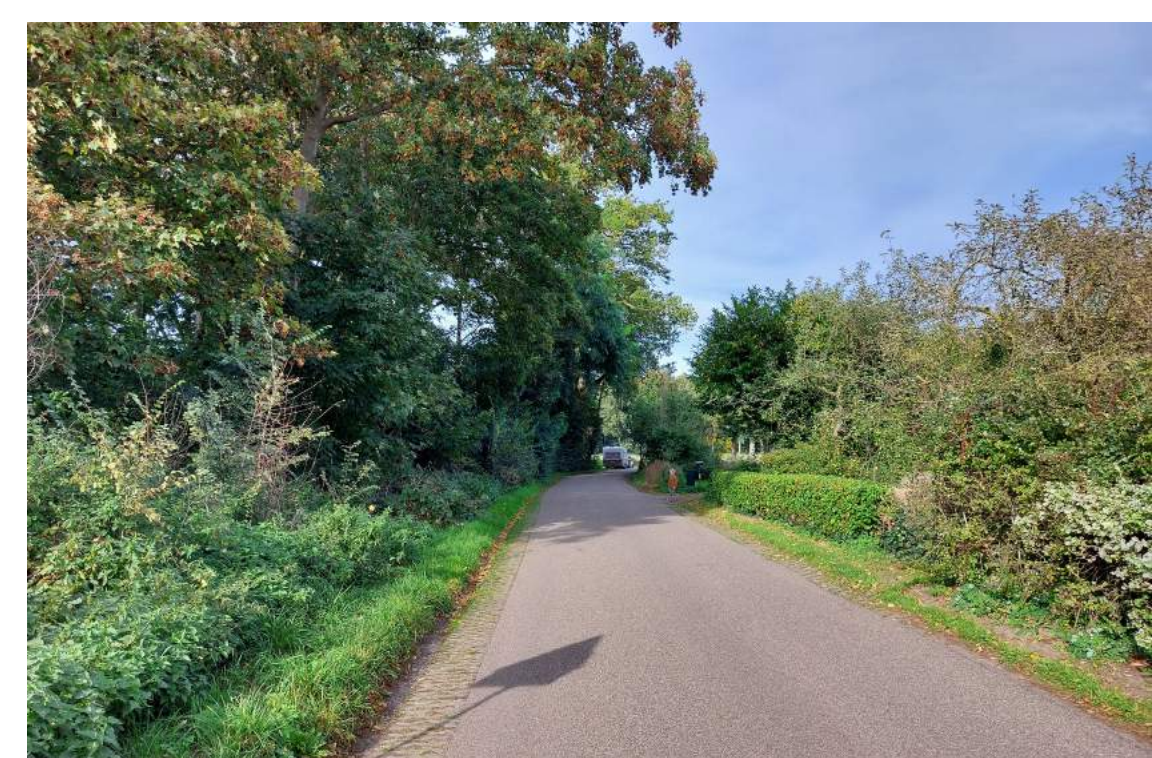
Zoals op meer plekken in Nederland heeft het landschap rondom het erf na de Tweede Wereldoorlog sterk in ruimtelijke kwaliteit ingeboet. De oorzaak hiervan is o.a. de schaalvergroting van de landbouw, maar ook technische vooruitgang (prikkeldraad i.p.v. heggen, kunstmest, drainage/bewatering) droeg hier aan bij, in de afgelopen 20 jaar zijn echter al goede en grote stappen gezet ten gunste van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit (struweelhaag rondom het erf, slopen van stallen, kruidenrijk inrichten graslandperceel ten noorden van het erf).



Hoogteligging plangebied groter verband. Plangebied ligt op de rand van een dekzandrug. Ook zijn de rivierduinen in de omgeving goed herkenbaar op de kaart.



Meer ingezoomd op het plangebied is zichtbaar dat met name de woonbebouwing op de hoger gelegen rug ligt en dat de zuid-oostzijde van het perceel een lagere ligging kent.



Het erf vanaf de Wetermansweg gezien. Aan de voorzijde kent het perceel al een fraaie groene aankleding met grotendeels streekeigen beplantingen (m.u.v. de laurierhaag), zoals meidoorn en verschillende (fruit)bomen. Ook is aan deze zijde van het erf een siertuin aanwezig.



Door het aanwezige groen wordt de boerderij op fraaie wijze ingekapseld en wordt hij één met het landschap.



Kijkend richting het westen is te zien dat ook het andere gedeelte van het erf een groene inkleding kent met hagen en bomen. Vanaf de weg bezien ogen de erven en de bebouwing als één geheel.



Het perceel costelijk van nr. 6a biedt een doorkijk naar de volgende boerderij aan de Wetermansweg. Deze doorkijk past binnen dit halfopen, intieme landschapstype. Het landschap ontvouwt zich op deze wijze stukje bij beetje.



De boerderij is rondom omzoomd door een dichte struweelhaag bestaande uit diverse inheemse soorten, zoals hazelaar, meidoorn en kornoelje. Het feit dat de struweelhaag ter hoogte van het woongedeelte stopt, draagt bij aan de herkenbaarheid van de plek. De authentieke bebouwing springt er als het ware uit.



Kijkend richting het zuiden is de woonbebouwing van de Platvoet zichtbaar.



Vanaf de Platvoet gezien heeft het erf een groene uitstraling en oogt het als één geheel.

# Wetermansweg 6-6a Diepenveen

## Voorstel nieuwe situatie

### Toelichting maatregelen

Ter versterking van natuur en landschap rondom het erf van 6a zijn de onderstaande maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen zijn afkomstig van de lijst 'Natuur Inclusief Bouwen' van de gemeente Deventer. Uit elke categorie is één of meerdere maatregelen toegepast:

- Set van 2 bomen, 5 heesters en 25 vaste planten, gesitueerd in het noorden van het perceel. Zie voor de soortensamenstelling de codes op de beplantingslijst. Let op: de vaste planten worden in de vlinderstrook geplaatst zodat ze onderdeel zijn van een bloemrijke strook.
- **Waarde: 2 punten**
- Enkele boom als inpassing van het schuurtje aan de kopse kant van de bestaande struweelhaag. Deze boom kadert tevens het zicht richting de boerderij verderop fraai in.
- **Waarde: onbekend**
- Vlinderstrook aansluitend op de set met bomen en struiken. De strook is ca. 200m<sup>2</sup>. Zie voor de soortensamenstelling de beplantingslijst.
- **Waarde: 3-5 punten**
- Takkenrillen (4x) op afzonderlijke plekken in de struweelhaag. Aanvullend aan de achterzijde (oost) de hele struweelrand voorzien van takkenrillen.
- **Waarde: 8 punten**
- Bladerhopen (2x) op afzonderlijke plekken in de struweelhaag.
- **Waarde: 2 punten**
- Nestkast (2x) huismus (type 3 in 1 van de Vogelbescherming). In totaal levert dit 6 nestgelegenheden op.
- **Waarde: 4 punten**
- Vleermuiskast (3x) aan zuidwestgevel schuur.
- **Waarde: 3 punten**
- Steenuil nestkast (1x)
- **Waarde: 2 punten**

### Totaalwaarde: 24-26 punten

#### Algemeen:

De weide wordt extensief beheerd; d.w.z. dat het grootste gedeelte van de weide 1x per jaar wordt gemaaid, waarbij het maaisel enkele dagen blijft liggen t.b.v. zaadzetting. Daarna wordt het maaisel afgevoerd zodat de weide niet verrijkt wordt. Rondom de fruitbomen (achterin de weide) wordt 1-3x per jaar gemaaid. Langs de houtsingel wordt vaker gemaaid (smalle strook) omdat dit gedeelte als pad fungeert.



Bestaande beplantingen op het erf

### BEPLANTINGSLIJST WETERMANSWEG 6a d.d. 17-10-2023

Alle te leveren beplantingen dienen te zijn van A-kwaliteit ter goedkeuring van de opdrachtgever

BOMEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Sa	Sorbus aucuparia (lijsterbes)	18-20	Met draadkruit	1
Tc	Tilia cordata (winterlinde)	18-20	Met draadkruit	2

HEESTERS				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Ca	Corylus avellana (hazelaar)	125/150		1
Cm	Cornus mas (gele komoedje)	125/150		1
Cs	Cornus sanguinea (rode komoedje)	125/150		1
Sn	Sambucus nigra (vlir)	125/150		1
Vo	Viburnum opulus (Gelderse roos)	125/150		1

HAGEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Cb	Carpinus betulus (haagbeuk)	80/100	5 st/m, 15 meter	60

VASTE PLANTEN (25 stuks behorende bij de set met bomen en heesters)				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
n.v.t.	Campanula rotundifolia (grasklokje)	P9		5
n.v.t.	Hypericum perforatum (sint-janskruid)	P9		5
n.v.t.	Origanum vulgare (wilde marjolein)	P9		5
n.v.t.	Scabiosa columbaria (duifkruid)	P9		5
n.v.t.	Tanacetum vulgare (boerenwormkruid)	P9		5

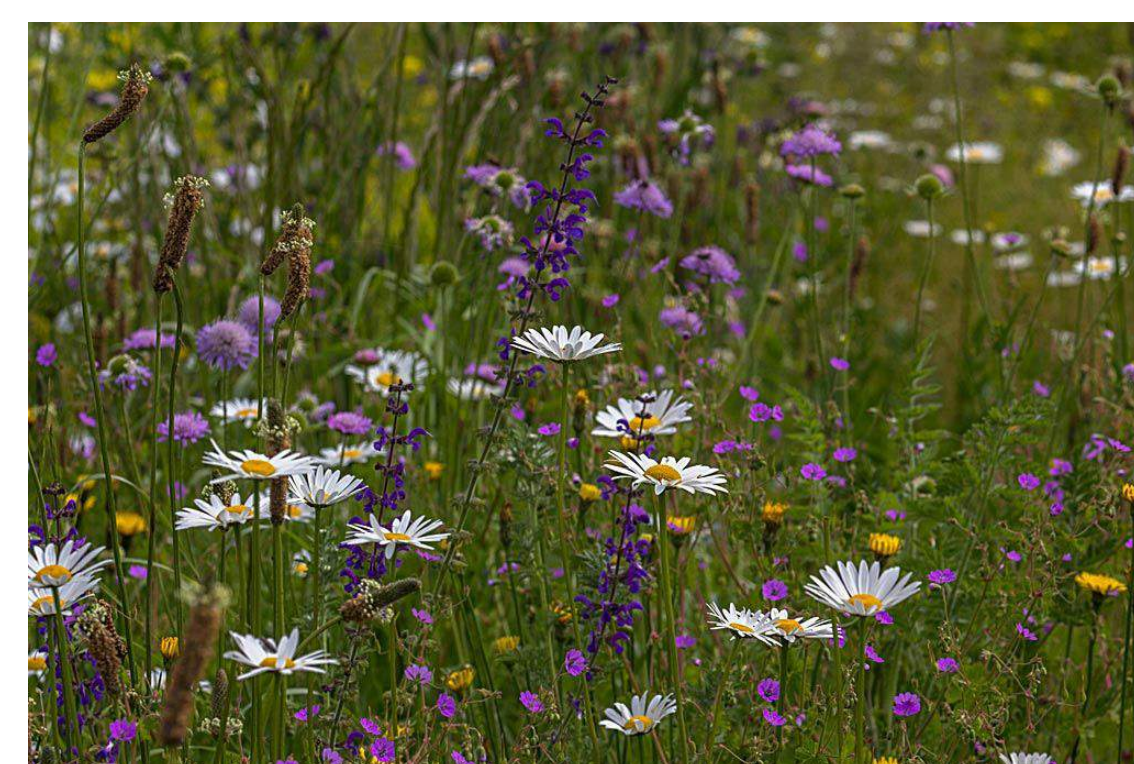
KRUIDENRIJK MENGSEL VLINDERSTROOK				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
n.v.t.	Mengsel Cruydhoeck (NI-Bijenmengsel)	-	1 gr/ 1m2	200gr



Voorbeeld van een vleermuiskast.



Nestkast huismus - Vogelbescherming Nederland. In deze nestkast kunnen meerdere nesten tegelijk worden gebouwd. Mussen broeden graag in kolonies. In één nestkast zitten drie nestgelegenheden.



Bijenmengsel N1 van Cruydhoeck. Jaarlijks 1 tot 2 keer gefaseerd maaien.



Sorbus aucuparia (lijsterbes) is een inheemse boomsoort die past in dit landschap.



Tilia cordata (winterlinde) is een inheemse boomsoort die past in dit landschap.



Voorbeeld van een steenuilenkast.

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Herstelbesluit vaststelling bestemmingsplan Wetermansweg 6 6a  
**Voorstelnummer** Pm  
**Raadstafel d.d.** Pm  
**Raadsvergadering** Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer 2023-981

### BESLUIT

het bestemmingsplan "Wetermansweg 6 6a" gewijzigd vast te stellen;
geen exploitatieplan vast te stellen, omdat als gevolg van planschadebesluiten het bestemmingsplan wordt vastgesteld als schadevergoeding in natura.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

**ONTWERP RAADSVOORSTEL**

ONTWERP

Link naar het bestemmingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P395-VG02>