

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst combiplan buitengebied Deventer 8

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-03-2024
Notanummer	: 2024-185
Datum	: 12-03-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Concept AOK 1e z. p. weg 4 en Butersdijk 9.docx

### Parafering

<li>04-03-2024: Wethouder</li><li>06-03-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 06-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 07-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

12-03-2024

B & W d.d.: 12-03-2024

### Besluit

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) aan de 1e Zuider Pierkesmarsweg 4 te Bathmen en de Butersdijk 9 te Lettele.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst op basis van Artikel 5.1, lid 1 onderdeel d van de Woo

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

\* Aan de 1e Zuider Pierkesmarsweg 4 in Bathmen de hoofdfunctie omgezet wordt van 'Recreatie' naar 'Wonen', waarbij een recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het hoofdgebouw krijgt een maximale inhoud van 300m<sup>3</sup> en het bijgebouw een maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Ter compensatie worden de natuurwaarden ter plaatse versterkt en worden 200m<sup>2</sup> sloopmeters uit de Sloopbank ingezet;

\* Aan de Butersdijk 9 in Lettele de hoofdfunctie wordt omgezet van 'Recreatie' naar 'Wonen', waarbij een recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het bouwvlak wordt gewijzigd gesitueerd, de woning wordt vergroot van 302m<sup>3</sup> naar 310m<sup>3</sup>, en het bijgebouw krijgt een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>. Ter compensatie worden 300m<sup>2</sup> sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een TAM-IMRO Omgevingsplan benodigd.

Voorafgaand aan de procedure wijziging Omgevingsplan is het nodig om met initiatiefnemers van beide plannen afspraken te maken over het kostenverhaal en de uitvoering van de plannen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van het benodigde TAM-IMRO Omgevingsplan, waarin afspraken worden vastgelegd over de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zodat:

- \* Aan de 1e Zuider Piekersmarsweg 4 de hoofdfunctie van het perceel kan worden omgezet van 'Recreatie' naar 'Wonen', waarbij een recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Hierbij worden de natuurwaarden versterkt en worden 200m<sup>2</sup> sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.
- \* Aan de Butersdijk 9 de hoofdfunctie van het perceel kan worden omgezet van 'Recreatie' naar 'Wonen', waarbij een recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Ter compensatie worden 300m<sup>2</sup> sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.

### **Kader**

Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel 2017

### **Betrokken partijen en participatie**

Beide plannen voldoen aan het provinciaal beleid en zijn door de provincie akkoord bevonden. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets ook laten weten geen bezwaren tegen de plannen te hebben. Bij de voorbereiding van de plannen is de directe omgeving betrokken. Hieruit zijn geen bezwaren tegen voorgestelde ontwikkelingen naar voren gekomen.

### **Toelichting op participatiebeleid**

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

De anterieure overeenkomst beoogt afspraken vast te leggen met verschillende initiatiefnemers over het opnemen van hun plannen in een gezamenlijk TAM-IMRO Omgevingsplan, Combiplan Buitengebied Deventer 8. Het combiplan heeft betrekking op een tweetal locaties in het buitengebied van de gemeente Deventer.

1e Zuider Pierkesmarsweg 4 te Bathmen

In de huidige situatie kent de locatie de hoofdfunctie 'Recreatie', met functieaanduiding 'Recreatiewoning'. Het betreft een solitaire recreatiewoning, die niet recreatief wordt verhuurd en dus ook geen bijdrage levert aan het recreatieve aanbod binnen de gemeente Deventer. Het omzetten van de hoofdfunctie 'Recreatie' naar 'Wonen' is een mooie kans om de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie te verbeteren. Het hoofdgebouw is recentelijk vernieuwd en blijft behouden. In het Wijzigingsbesluit conform TAM-IMRO wordt de maximale inhoud (300m<sup>3</sup>) van de woning geregeld. Initiatiefnemer zal hiernaast een bestaand bijgebouw van 30m<sup>2</sup> vervangen door een nieuw bijgebouw, met een maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Ter compensatie worden de natuurwaarden ter plaatse versterkt en worden 200m<sup>2</sup> sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.

Uit oogpunt van landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie,

bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen voorgestelde ontwikkeling. Verder is voorgestelde ontwikkeling getoetst aan vigerende milieuwet- en regelgeving van relevante milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat een Besluit Hogere Waarden noodzakelijk is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreven. Dit vanwege het nabijgelegen spoor. De geluidbelasting vanwege de spoorlijn bedraagt maximaal 60dB. Hierom is voor dit plan een Besluit Hogere Waarden nodig. Het Besluit Hogere Waarden zal tegelijkertijd met het Wijzigingsbesluit in procedure worden gebracht. Overige milieuaspecten vormen tevens geen belemmering voor voorgestelde ontwikkeling.

De afspraken in de anterieure overeenkomst strekken ertoe het kostenverhaal, de procedure wijziging omgevingsplan en de verplichtingen van de initiatiefnemer ten aanzien van de landschappelijke inpassing vast te leggen.

#### Butersdijk 9 te Lettele

In de huidige situatie kent de locatie de hoofdfunctie 'Recreatie', met functieaanduiding 'Recreatiewoning'. Het betreft een solitaire recreatiewoning, die niet recreatief wordt verhuurd en dus ook geen bijdrage levert aan het recreatieve aanbod binnen de gemeente Deventer. Het omzetten van de hoofdfunctie 'Recreatie' naar 'Wonen' is een mooie kans om de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie te verbeteren. Het hoofdgebouw zal met 8m3 worden vergroot. In het Wijzigingsbesluit conform TAM-IMRO wordt de maximale inhoud (310m3) van de woning geregeld. Initiatiefnemer zal hiernaast een bestaand bijgebouw van 8 m2 vervangen door een nieuw bijgebouw, met een oppervlakte van 30m2. Ter compensatie worden 300m2 sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.

Uit oogpunt van milieu, landschap, cultuurhistorie, ecologie, archeologie, bereikbaarheid en gezondheid bestaan geen bezwaren tegen voorgestelde ontwikkeling.

De afspraken in de anterieure overeenkomst strekken ertoe het kostenverhaal, de procedure wijziging omgevingsplan en de verplichtingen van de initiatiefnemer ten aanzien van de landschappelijke inpassing vast te leggen.

#### Kostenverhaal

Voor het bepalen van het kostenverhaal is er, op basis van de kostenplaatjes van eerdere combiplannen en de feitelijke tijdsbesteding, een systeem ontwikkeld specifiek voor combiplannen. Hierbij wordt een basisbedrag in rekening gebracht (voor de werkzaamheden die ongeacht het aantal deelnemende locaties moeten plaatsvinden) en vervolgens een bedrag per deelnemende locatie (voor werkzaamheden die per deelnemende locatie moeten plaatsvinden). Tenslotte wordt ook een gering bedrag voor nazorg in rekening gebracht, aangezien de ervaring leert dat in veel gevallen na afloop van de ruimtelijke procedure zich aanvullende vragen of verzoeken voordoen. Van dit bedrag kan ook de administratie van de uit te voeren KGO-compensatie gedekt worden.

#### **Financiële consequenties en dekking**

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van exploitanten.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een TAM-IMRO Omgevingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit TAM-IMRO Omgevingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.