

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied Deventer 8 (percelen 1e Zuider Pierkesmarsweg 4 te Bathmen & Butersdijk 9 te Lettele)
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	:	2025-78
Datum B en W besluit	:	
Team	:	DEV-PRO-WG

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied Deventer 8 vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het toevoegen van 2 woningen, met daarbij een kwaliteitsimpuls van het buitengebied, voor de percelen:

* 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 200m² sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.

* 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 300m² sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel, Kansen uit Buiten, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2024-185).

Argumenten ten behoeve van de raad

Combiplan Buitengebied Deventer 8 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 (300m³) van de woning geregeld. Initiatiefnemer zal hiernaast een bestaand bijgebouw van 30m² vervangen door een nieuw bijgebouw, met een maximale oppervlakte van 50m². Ter compensatie worden de natuurwaarden ter plaatse versterkt en worden 200m² 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 overschreden. Dit vanwege het nabijgelegen spoor. De geluidbelasting vanwege de spoorlijn bedraagt maximaal 60dB. Daardoor 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.

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.

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.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit omgevingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het omgevingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * publiceren van het vastgestelde omgevingsplan in het digitale Gemeentebblad;
- * het vastgestelde omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied
Deventer 8 (percelen 1e Zuider Pierkesmarsweg 4 te Bathmen & Butersdijk
9 te Lettele)
Voorstelnummer : 2025-78
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. , nummer 2025-78

BESLUIT

het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied Deventer 8 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König