

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied Deventer 8 (percelen 1e Zuider Pierkesmarsweg 4 te Bathmen & Butersdijk 9 te Lettele)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-03-2025
Notanummer	: 2025-78
Datum	: 25-03-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: link naar TAM-Omgevingsplan Combiplan 8.docx, ONTWERP raadsvoorstel _ raadsbesluit TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied Deventer 8.docx

Parafering

18-03-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling18-03-2025: Wethouder

Agendering

* 19-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 21-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

25-03-2025

B & W d.d.: 25-03-2025

Besluit

1. In te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied Deventer 8"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit voor het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Combiplan buitengebied Deventer 8"

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

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). Partijen hebben zich 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 300m³ en het bijgebouw een maximale oppervlakte van 50m². Ter compensatie worden de natuurwaarden ter plaatse versterkt en worden 200m² 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 302m³ naar 310m³, en het bijgebouw krijgt een maximale oppervlakte van 30m². Ter compensatie worden 300m² sloopmeters uit de Sloopbank ingezet.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een TAM-IMRO Omgevingsplan benodigd. Voorafgaand aan de procedure wijziging Omgevingsplan zijn met initiatiefnemers van beide plannen afspraken gemaakt over het kostenverhaal en de uitvoering van de plannen. Dit is medio maart 2024 vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

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

* 1e Zuider Pierkesmarsweg 4 in Bathmen, waarbij de hoofdfunctie omgezet wordt van 'Recreatie' naar 'Wonen', zodat een recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het hoofdgebouw krijgt een maximale inhoud van 300m³ en het bijgebouw een maximale oppervlakte van 50m². Ter compensatie worden de natuurwaarden ter plaatse versterkt en worden 200m² sloopmeters uit de Sloopbank ingezet;

* Butersdijk 9 in Lettele, waarbij de hoofdfunctie wordt omgezet van 'Recreatie' naar 'Wonen', zodat een recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Het bouwvlak wordt gewijzigd gesitueerd, de woning wordt vergroot van 302m³ naar 310m³, en het bijgebouw krijgt een maximale oppervlakte van 30m². 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).

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM006-OW01 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

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

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

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 de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden. Dit vanwege het nabijgelegen spoor. De geluidbelasting vanwege de spoorlijn bedraagt maximaal 60dB. Omdat sprake is van overschrijding van de standaardwaarde moet de berekende geluidbelasting voor de woning worden vastgelegd in het omgevingsplan (conform artikel 5.78 Bkl). Bij de afweging is meegenomen dat de woning op 120 meter van het spoor ligt, met een bos als natuurlijke buffer. Het kappen van het hele bos, nota bene in de bestemming Natuur, is niet toegestaan. De afstand en de bebossing maken dat het geluidsaspect acceptabel is. Overige milieuaspecten vormen tevens geen belemmering voor voorgestelde ontwikkeling. Een recreatiewoning stellen wij gelijk met een woning of bedrijfswoning. In de bestaande situatie is een woning met tuin aanwezig waarbij de zorgplicht (*) en de spuitvrije zone geldt. Een spuitzone regelen in het Omgevingsplan is niet nodig.

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. Een recreatiewoning stellen wij gelijk met een woning of bedrijfswoning. In de bestaande situatie is een woning met tuin aanwezig waarbij de zorgplicht (*) en de spuitvrije zone geldt. Een spuitzone regelen in het Omgevingsplan is niet nodig.

(*) Uitleg zorgplicht:

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht. Dit houdt in dat overheden, bedrijven én burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving. Deze algemene zorgplicht is niet van toepassing als er specifieke decentrale of rijksregels zijn, zoals een specifieke zorgplicht. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is de regelgeving aangevuld met jurisprudentie omtrent de spuitzones. Voor het mogen gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen is de agrariër gecertificeerd.

Voor woningen, en daarmee ook recreatiewoningen, is duidelijk dat deze bescherming genieten: de agrariër behoort te weten dat de gewasbeschermingsmiddelen niet lukraak kunnen worden gebruikt. De zorgplicht gaat bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld om het toepassen

van driftreducerende spuittechniek. Een bedrijf moet bij het uitvoeren van een activiteit de beste beschikbare technieken (BBT) gebruiken. Dit is onderdeel van de specifieke zorgplicht. Ook gaat het om het niet spuiten bij te veel wind. Daar heeft de agrariër ook baat bij, want de dure gewasbeschermingsmiddelen moeten op de juiste plek komen en niet verwaaien. En in sommige gevallen is het toepassen van een teeltvrije zones langs het oppervlaktewater nodig, ter bescherming van het drinkwater.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten, inclusief planschade, komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp TAM-Omgevingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp TAM-Omgevingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het TAM-Omgevingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

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

TAM-Omgevingsplan Combiplan 8 Deventer

Voor de wijziging van het Omgevingsplan, ten behoeve van het omzetten van 2 recreatiewoningen naar reguliere woningen, op de percelen Butersdijk 9 e 1e Zuider Pierkesmarsweg 4, is TAM-Omgevingsplan Combiplan 8 Deventer opgesteld:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM006-OW01>