



Nota voor burgemeester en wethouders  
Onderwerp

Team

ROB

Gewijzigde vaststelling Wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Koerselmansweg 2

1- Notagegevens

Notanummer   
Opsteller   
Telefoon   
Datum

2- Bestuursorgaan

B & W   
 Raad   
 OR

College van B & W

- Burgemeester - Weth. De Jager  
- Weth. Swart - Weth. Hartogh Heys  
- Weth. Pierey

Programma:

05. Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Swart

Besluitenlijst  
 Agenda   Akkoordstukken   Vertrouwelijk

Routing

Programmamanager  
Ambtelijk opdrachtgever  
Wethouder Swart

d.d.

*Handwritten signatures and dates: 19/11/13, 20/11/12*

par.

adj.secr.   
 gem.secr.   
BIS  openbaar  besloten  Vertrouwelijk  
(paraaf adjunct-secretaris)

Bijlagen

Wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Koerselmansweg 2 (toelichting, planregels en verbeelding)  
Bijlage: Aanpassingen i.v.m. juridisch vastleggen relatie tussen "moederplan" en wijzigingsplan.

B & W d.d.:

Besloten wordt:

- 1 De ingediende zienswijze over te nemen;
- 2 Het wijzigingsplan 'Buitengebied Deventer, Koerselmansweg 2' gewijzigd vast te stellen. Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W012-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie mei 2013;
- 3 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat in het bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk worden gemaakt waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1 Bro, noodzakelijk is;
- 4 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te mogen maken;
- 5 De nota en het besluit openbaar te maken, nadat de aanvrager en de indiener van de zienswijze hierover zijn geïnformeerd.



**Financiële aspecten:***In te vullen door de initiërende dienst*

- Financiële gevolgen voor de gemeente?  Ja  Nee  
Begrotingswijziging  Ja  Nee

**Vermindering regeldruk:***In te vullen door de initiërende eenheid*

- Is de checklist vermindering regeldruk ingevuld?  Ja  Nee  N.v.t.

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken  
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht  
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat de aanvrager en de indiener van de zienswijze hierover zijn geïnformeerd. **BL**  
 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...  
 Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:  
 De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving (publicatie) conform Awb**

- Huis-aan-huisbladen (Deventer Post)  
 Staatscourant  
 Website gemeente Deventer  
 Overig, namelijk

**Bekendmaking conform Awb**

- Huis-aan-huisbladen (Deventer Post)  
 Staatscourant  
 Website gemeente Deventer  
 Overig, namelijk

**Communicatie over vervolg**

- Er is overleg geweest met het team Communicatie en de communicatie verloopt als volgt.

Na vaststelling van het wijzigingsplan door uw college, worden de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze geïnformeerd over het besluit en wordt het wijzigingsplan gepubliceerd in het digitale gemeenteblad en de Staatscourant. Het wijzigingsplan ligt daarna gedurende zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit is in overeenstemming met de wettelijke publicatieplicht.

- Zie bijgaand(e) communicatieplan/ -paragraaf  
 Communicatie is niet van toepassing, omdat

**ADVIESRADEN:***In te vullen door de initiërende dienst*

- Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?  Ja  Nee

## Toelichting en overwegingen

---

### Inleiding

---

Bij de gemeente Deventer is op 13 juni 2013 een aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan ontvangen. De aanvraag voorziet in het realiseren van een derde bedrijfswoning in een karakteristieke schuur op het perceel Koerselmansweg 2 te Okkenbroek. De drie bedrijfswoningen zijn allen onderdeel van het daar gevestigde agrarische bedrijf.

Na vaststelling van het ontwerp wijzigingsplan heeft het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze binnengekomen.

### Beoogd resultaat

---

Het creëren van de juridisch planologische ruimte voor de realisatie van een derde bedrijfswoning op het perceel Koerselmansweg 2 te Okkenbroek.

### Kader

---

#### *Wet ruimtelijke ordening*

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bij het plan gegeven regels, het plan wijzigen.

#### *Bestemmingsplan Buitengebied Deventer*

Het bestemmingsplan Buitengebied Deventer (vastgesteld 6 juni 2012) biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid het plan te wijzigen met als doel een woning te kunnen realiseren in een karakteristiek bijgebouw (artikel 43.2). Behoud en versterking van de karakteristieke waarden van het betreffende pand zijn daarbij het uitgangspunt.

### Argumenten voor en tegen

---

*De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.*

#### **1. Het overnemen van de ingediende zienswijze**

Op 12 september is een zienswijze binnengekomen van Vitens. In haar zienswijze geeft Vitens aan dat het plangebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied van hun drinkwaterwinning Espelose Broek. In de toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan is dit niet aangegeven en Vitens verzoekt dit als nog te doen.

Dat het plangebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied is wel in het wijzigingsplan verwerkt. Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen en in artikel 10.1 zijn aan deze gebiedsaanduiding diverse regels verbonden, die het grondwater binnen dit gebied beschermen. Vitens heeft echter gelijk wanneer zij stelt dat dit in de toelichting niet expliciet wordt toegelicht. Behalve in hoofdstuk 4, waarin een korte toelichting op alle regels is opgenomen, wordt in de toelichting geen (deel)paragraaf gewijd aan de ligging van het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied. Om aan de zienswijze van Vitens tegemoet te komen is in paragraaf 3.6 'Waterhuishouding' een stukje tekst over het grondwaterbeschermingsgebied toegevoegd.

#### **2. Het gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan**

Op grond van een door het Oversticht gedaan onderzoek zijn twee van de drie schuren op het erf Koerselmansweg 2 als karakteristiek aangemerkt: de oorspronkelijke boerderij uit 1800 en de daarnaast gelegen schuur. Het realiseren van een nieuwe woning in de oorspronkelijke boerderij draagt bij aan het behoud van het karakteristieke erf en meer specifiek aan het behoud van de karakteristieke boerderij op het erf. Naast renovatie wordt het gebouw ook in zijn oorspronkelijke staat hersteld. De in 1915 aangebrachte uitbreiding wordt verwijderd, zodat de boerderij zijn oorspronkelijke contouren weer terug krijgt.

De bewoners van deze nieuwe woning zijn beide in deeltijd werkzaam op het agrarisch bedrijf (beide circa 8 uur per week) en zullen de woning dus daadwerkelijk als bedrijfswoning gebruiken.

De wijziging ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan betreffen:

1. de aanvulling in paragraaf 3.6 'Waterhuishouding' aangaande het grondwaterbeschermingsgebied.
2. enkele aanpassingen in de toelichting en regels om de relatie tussen het moederplan 'Buitengebied Deventer' en dit wijzigingsplan beter te borgen (zie de bijlage voor exacte aanpassingen).

#### **3. Geen exploitatieplan vaststellen**

In het wijzigingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt waarvoor een exploitatieplan, als

bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. Artikel 6.2.1 Bro, noodzakelijk is. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

#### **4. Verzoek om vervroegde publicatie**

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM in een brief aangegeven dat bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodig lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voor dat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Inmiddels heeft de minister van I&A per brief van 21 februari 2012 laten weten dat er geen expliciet verzoek meer nodig is. Gedeputeerde Staten wil nog wel dat de gemeente een verzoek indient voor vervroegde publicatie. Om deze reden is onderdeel 4 van het voorstel opgenomen.

#### **5. Nadat de aanvrager en de indieners van de zienswijze op de hoogte zijn gebracht wordt het plan openbaar gemaakt.**

Om te voorkomen dat de aanvrager en de indiener van de zienswijze uit de krant moeten vernemen dat het wijzigingsplan is vastgesteld, worden beiden eerst persoonlijk op de hoogte gesteld.

#### **Draagvlak**

---

Na vaststelling van het ontwerp wijzigingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen waaruit blijkt dat er geen draagvlak is.

#### **Financiële consequenties**

---

De kosten voor het opstellen van dit wijzigingsplan worden ingevuld op basis van de legesverordening. Het initiatief betreft de verbouw van een bestaand gebouw tot één woning. Het plan valt daarmee niet binnen de aangewezen bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. De verbouw van de oorspronkelijke boerderij tot woning is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is ook een planschadeovereenkomst gesloten.

#### **Aanpak/uitvoering**

---

Na vaststelling van het wijzigingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van het vastgestelde wijzigingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- Het vastgestelde wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;

Het wijzigingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

## **871075 Bijlage: Aanpassingen i.v.m. juridisch vastleggen relatie tussen "moederplan" en wijzigingsplan.**

Om de relatie tussen het wijzigingsplan en het "moederplan" ook juridisch te borgen zijn in de planregels van het wijzigingsplan 'Buitengebied Deventer, Koerselmansweg 2' enkele aanpassingen doorgevoerd.

Deze aanpassingen maken in het vervolg altijd onderdeel uit van de planregels van een wijzigingsplan.

### **Doorgevoerde aanpassingen**

#### **Toelichting**

##### **Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten**

1. Onder het kopje 'Planopzet' is toegevoegd:

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' wordt gewijzigd, zoals aangegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

2. Onder het kopje 'Planregels' is toegevoegd:

In dit plan zijn omwille van de (digitale) leesbaarheid van het plan alleen de regels opgenomen die rechtsreeks volgen uit de gewijzigde verbeelding. De overige regels van het moederplan blijven onverminderd gelden.

#### **Regels**

##### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

1. In 'artikel 1 Begrippen' zijn aangepast de volgende definities aangepast:

1.1 Plan: het wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Koerselmansweg 2, met identificatienummer NL.IMRO.0150.W012-VG01, van de gemeente Deventer.

1.3 Bestemmingsplan: het bestemmingsplan Buitengebied Deventer, met identificatienummer NL.IMRO.0150.D125-VG01 van de gemeente Deventer.

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

2. In 'artikel 1 Begrippen' is de volgende definitie toegevoegd:

1.2 Wijzigingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en de daarbij behorende bijlagen);

##### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

1. In artikel 3.8 'Wijzigingsbevoegdheden' is in artikel 3.8.4 en 3.8.5 in de aanhef toegevoegd:

'zoals opgenomen in het bestemmingsplan'.

Deze beide wijzigingsbevoegdheden maken het mogelijk de 'agrarische bestemming te wijzigingen in de bestemming 'natuur' respectievelijk 'water'. Nu deze bestemmingen niet in de wijzigingsplan zijn opgenomen dient expliciet te worden verwezen naar het oorspronkelijke bestemmingsplan (het moederplan) waarin deze regels wel zijn opgenomen.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

1. Aan artikel 13 'Overige regels is toegevoegd:

#### **13.3 Verwijzing naar het bestemmingsplan**

Dit plan is een gedeeltelijke wijziging van:

De bestemming 'Agrarisch met waarde - Landschapswaarde' van het bestemmingsplan Buitengebied Deventer dat door de Gemeenteraad van Deventer is vastgesteld op 6 juni 2012, voor wat betreft het perceel Koerselmansweg 2.

Op dit wijzigingsplan zijn van toepassing de regels en de verbeelding welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer', met dien verstande dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' wordt gewijzigd, zoals aangegeven op verbeelding van dit wijzigingsplan.

