

Nota voor burgemeester en wethouders

Team

Onderwerp

ROB

Gewijzigde vaststelling Wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Rodijksweg 7

**1- Notagegevens**

Notanummer 884142  
 Opsteller E.M. Busman  
 Telefoon 4244  
 Datum 3-12-2013

Programma:

05. Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder Weth. Swart

**2- Bestuursorgaan**

B & W  
 Raad  
 OR

**College van B & W**

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

**Besluitenlijst**

d.d.

d.d.

Agenda  Akkoordstukken  Vertrouwelijk

**Routing**

d.d.

Programmamanager  
 Ambtelijk opdrachtgever  
 Wethouder Swart

par.

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

Bijlagen

Wijzigingsplan Buitengebied Deventer, Rodijksweg 7 (toelichting, planregels en verbeelding)

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

B & W d.d.: \_\_\_\_\_

Besloten wordt:

- 1 Het wijzigingsplan 'Buitengebied Deventer, Rodijksweg 7' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W010-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;
- 2 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;

**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 initiatiefnemer geïnformeerd is.
- 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 geïnformeerd over het besluit en wordt het wijzigingsplan gepubliceerd in het digitale gemeentebled 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 splitsing van de karakteristieke bedrijfswoning naar in totaal drie bedrijfswoningen. Deze drie bedrijfswoningen zijn onderdeel van het agrarische bedrijf dat is gevestigd op de Rodijksweg 7 in Deventer.

Na vaststelling van het ontwerp wijzigingsplan heeft het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

### Beoogd resultaat

Het creëren van de juridisch planologische ruimte voor de realisatie van twee extra bedrijfswoningen in de bestaande karakteristieke boerderij op het perceel Rodijksweg 7 te Deventer

### 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 bestaande karakteristieke (voormalige) bedrijfswoning te splitsen in twee of drie (bedrijfs)woningen (artikel 43.1). 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 gewijzigd vaststellen van een wijzigingsplan**

In september 2009, met aanvullingen en herbeoordelingen in februari 2010 en januari 2012 heeft het Oversticht in opdracht van de gemeente Deventer het hele buitengebied onderzocht op de aanwezigheid van karakteristieke panden. Het erf Rodijksweg 7 in Deventer is als karakteristiek beoordeeld.

De voorliggende splitsing van deze karakteristieke boerderij in drie bedrijfswoningen kan zeker bijdragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden, mits bij de herbestemming van de deel tot twee bedrijfswoningen de cultuurhistorische waarden voldoende behouden blijven. Hiermee bedoelen we onder andere:

- De boerderij blijft aan de binnen- en buitenzijde duidelijk herkenbaar als wederopbouwboerderij van het type hallenhuis met dwarsdeel.
- De oorspronkelijke indeling van ramen en deuren blijft grotendeels behouden. De hooiluiken en deeldeuren kunnen worden opengezet ten behoeve van extra daglicht.
- Het karaktersverschil tussen het voorhuis en de deel blijft goed herkenbaar.
- De detaillering van de wederopbouwarchitectuur is zorgvuldig en terughoudend en moet uitgangspunt zijn bij de vormgeving van de nieuwe ramen en deuren.
- Het aantal dakramen blijft beperkt ten behoeve van een redelijk gesloten dakvlak.

In het plan is in basis voldoende rekening gehouden met deze aanwezige cultuurhistorische waarden. Om ook in de detaillering deze aansluiting voldoende te kunnen waarborgen is in het plan regels van dit wijzigingsplan een aanvullende nadere eis opgenomen. Middels deze nadere eis kunnen burgemeester en wethouders extra eisen stellen aan de verbouw van de bestaande karakteristieke boerderij teneinde ervoor te zorgen dat daadwerkelijk wordt bijgedragen aan het herstel en/of behoud van het pand en de cultuurhistorische waarde van de boerderij niet wordt aangetast.

De wijziging ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan betreft:

1. 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).

## **2. 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.

## **3. 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 (ontwerp)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.