

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Overeenkomst en bestemmingsplan Meesterspad Bathmen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000176	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-02-2019
Datum	12-02-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Kolkman		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
Weth. Grijzen		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	12-02-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	05-02-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	05-02-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	07-02-2019
wethouder	06-02-2019	BIS Openbaar	
wethouder	06-02-2019	Status	Definitief 2019-02-13

Bijlagen

anterieure overeenkomst Molenstraat ong. te Bathmen
digitaal ontwerp-bestemmingsplan
volmacht wethouder
ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan

B & W d.d.: 12-02-2019

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst ten behoeve van de bestemmingswijziging van het perceel Molenstraat ong. te Bathmen;
- in te stemmen met ondertekening van de in de bijlage 1 opgenomen overeenkomst;
- de burgemeester te verzoeken wethouder Kolkman volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Meesterspad' te Bathmen;
- het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen;
- de nota en het besluit openbaar te maken, met uitzondering van de anterieure overeenkomst en nadat betrokkenen zijn geïnformeerd.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

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 eigenaar van grond is geïnformeerd
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de anterieure overeenkomst
- 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/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Ja

Bekendmaking conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Gemeente wenst een bestemmingsplan in procedure te brengen voor een gebied aan de Molenstraat en het Meesterspad te Bathmen. In april 2009 is door de gemeenteraad het masterplan voor het centrum van Bathmen vastgesteld. Voor dit deelgebied zijn vervolgens verschillende initiatieven op haalbaarheid onderzocht, waaronder een initiatief voor een supermarkt met daarboven appartementen. Dit initiatief bleek niet haalbaar, waardoor er een nieuwe opgave ontstond. Daarnaast werd door de algemene landelijke tendens van krimp in de retail duidelijk dat een invulling van dit plan met een supermarkt in combinatie met andere voorzieningen niet meer voor de hand liggend was en dat ook aan alternatieve invullingen gedacht moest worden. In september 2016 is het nieuwe stedenbouwkundig centrumplan van Bathmen opgesteld. Samen met het plan ten zuiden van het Meesterspad krijgt de ontwikkeling van het oostelijke deel van centrumgebied hiermee gestalte.

Met de ontwikkeling in dit gebied wordt nieuw toegevoegd één vrijstaande woning op de gronden van Muller en één 2-onder-1-kap woning op het perceel van de voormalig kleuterschool in eigendom van de gemeente Deventer. Voortkomend uit een wens vanuit het dorp, krijgt de vrijstaande woning een gemengde bestemming, waardoor hier op de begane grond ook kleinschalige detailhandel en dienstverlening mogelijk is. Daarnaast bevat het plangebied twee bestaande woningen in particulier bezit waarvan de bestemming wonen blijft cq wordt. De gemeente kan over gaan tot sloop van de kleuterschool en na vaststelling van het bestemmingsplan de kavels te koop aanbieden.

Eén onderdeel van het gebied is een perceel aan de Molenstraat ong. in eigendom van de heer Muller. De heer Muller wenst zijn perceel geschikt te maken voor realisatie van één woning. Voor de ontwikkelingen op gemeentelijke gronden alsmede de gronden van heer Muller is één bestemmingsplan opgesteld. Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten voor deze procedure en opgenomen in een overeenkomst.

Beoogd resultaat

Deze overeenkomst heeft tot doel het kostenverhaal voor de ambtelijke kosten van de bestemmingsplanwijziging te regelen voor het perceel Molenstraat te Bathmen.

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan 'Meesterspad' voorziet in het planologisch mogelijk maken van één nieuwe vrijstaande woningen en één nieuwe 2-onder- 1- kap woning. Daarnaast worden de bestaande woningen in het gebied juist bestemd.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie
- Masterplan Bathmen (vastgesteld april 2009)
- Stedenbouwkundigplan Centrumplan Bathmen (vastgesteld december 2016)
- Grondexploitatie Centrumplan Bathmen
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P366-OW01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de

Argumenten voor en tegen

Bestemmingsplan

Door in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Meesterspad' kan de procedure worden gestart om het huidige bestemmingsplan te wijzigen, zodat één vrijstaande woning en één 2 onder 1 kap woning mogelijk gemaakt kunnen worden aan het Meesterspad in de kern van Bathmen. Dit bestemmingsplan past binnen het vigerende rijks-, provinciale- en gemeentelijke- beleid. Er zijn geen nadelige gevolgen door deze ontwikkeling. De volgende aspecten zijn onderzocht; archeologie/cultuurhistorie, ecologie, waterhuishouding en sociale en externe veiligheid.

Stedenbouwkundig leent de locatie zich voor het realiseren van 1 vrijstaande woningen en een 2 onder 1 kap woning, waarbij het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Het toevoegen van drie woningen draagt, ondanks het kleine aantal, toch bij aan het verstevigen van het centrum van Bathmen. Daarnaast worden er voor het centrum van Bathmen 9 extra parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied.

Voorgesteld wordt om het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen en besluit openbaar te maken. De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan begint met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan voor iedereen.

Anterieure overeenkomst Molenstraat

De bijgevoegde overeenkomst heeft tot doel het kostenverhaal te regelen voor het ontwikkelen van perceel van de heer Muller voor één woning met mogelijkheid tot (kleinschalige) detailhandel op de begane grond aan de Molenstraat,

Gemeente stelt één bestemmingsplan op voor het gebied aan de Molenstraat te Bathmen. Het perceel van exploitant maakt hier deel van uit. Exploitant verplicht zich met deze overeenkomst tot het betalen van een bijdrage in de gemeentelijke kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Extern draagvlak (partners)

Er is een gesprek geweest met de klankbordgroep Centrumplan Bathmen op 12-11-2018. Hieruit kwam naar voren dat een bewonersavond gewenst is. Op 4 december is er een bewonersavond geweest in het Cultuurhuus Braakhekke. Er is uitleg gegeven aan omwonenden over het plan. We voelden een positieve houding tegenover het plan. Er waren ongeveer 25 omwonenden.

Het plan is via de online watertoets kenbaar gemaakt aan het Waterschap en hieruit komen geen bijzonderheden naar voren. Gelet op de Uitzonderingenlijst ruimtelijke ordening 2016 van de Provincie Overijssel is de aard en omvang van dit plan dusdanig dat geen vooroverleg nodig is. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor reactie aan de Provincie toegezonden.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt na uw besluit ter inzage gelegd. Een belanghebbende heeft gedurende 6 weken de tijd om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

Financiële consequenties

De kosten voor zowel het opstellen als de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in de grondexploitatie Centrumplan Bathmen. Met de heer Muller wordt de bijgevoegde anterieure overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Aanpak/uitvoering

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gezet:

1. het ontwerp bestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;

2. na de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen in concept beantwoord en worden eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan voorgesteld;
3. vaststelling van de beantwoording van eventuele zienswijzen en het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
4. nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het plan gepubliceerd en gedurende 6 weken kan er bij de Raad van State beroep ingesteld worden;
5. na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de gemeentelijke kavels in de verkoop.

Volmachtverlening

De burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer d.d. 12 februari 2019 tot het aangaan van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Deventer en de heer R.A. Muller ten behoeve van de wijziging bestemmingsplan Molenstraat in centrum Bathmen ten behoeve van een vrijstaande woning.

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder J.J. Kolkman, ten behoeve van het namens de gemeente Deventer ondertekenen van de in de aanhef genoemde overeenkomst.

De burgemeester van Deventer,



R. König

Deventer, 13 februari 2019

<https://share.tercera-ro.nl/e490>

Digitaal bestemmingsplan Meesterspad.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Meesterspad
Voorstelnummer	Pm
Raadstafel d.d.	Pm
Raadsvergadering	Pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

- 1 het bestemmingsplan Meesterspad vast te stellen.
- 2 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. S.J. Peet

R. Köning

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Meesterspad' te Bathmen

Agendapunt

Voorstelnummer:

PM

Team:

PRO

Portef.houder:

Weth. Grijzen

BenW-besluit d.d.:

pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- 1 het bestemmingsplan Meesterspad vast te stellen.
- 2 geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Kern van het raadsvoorstel

Gemeente wenst een bestemmingsplan in procedure te brengen voor een gebied aan de Molenstraat en het Meesterspad te Bathmen. In april 2009 is door de gemeenteraad het masterplan voor het centrum van Bathmen vastgesteld. Voor dit deelgebied zijn vervolgens verschillende initiatieven op haalbaarheid onderzocht, waaronder een initiatief voor een supermarkt met daarboven appartementen. Dit initiatief bleek niet haalbaar, waardoor er een nieuwe opgave ontstond. Daarnaast werd door de algemene landelijke tendens van krimp in de retail duidelijk dat een invulling van dit plan met een supermarkt in combinatie met andere voorzieningen niet meer voor de hand liggend was en dat ook aan alternatieve invullingen gedacht moest worden. In september 2016 is het nieuwe stedenbouwkundig centrumplan van Bathmen opgesteld. Samen met het plan ten zuiden van het Meesterspad krijgt de ontwikkeling van het oostelijke deel van centrumgebied hiermee gestalte.

Met de ontwikkeling in dit gebied wordt nieuw toegevoegd één vrijstaande woning op de gronden van Muller en één 2-onder-1-kap woning op het perceel van de voormalig kleuterschool in eigendom van de gemeente Deventer. Voortkomend uit een wens vanuit het dorp, krijgt de vrijstaande woning een gemengde bestemming, waardoor hier op de begane grond ook kleinschalige detailhandel en dienstverlening mogelijk is. Daarnaast bevat het plangebied twee bestaande woningen in particulier bezit waarvan de bestemming wonen blijft cq wordt. De gemeente kan over gaan tot sloop van de kleuterschool en na vaststelling van het bestemmingsplan de kavels te koop aanbieden.

Beoogd resultaat

Het voorliggende ontwerp bestemmingsplan 'Meesterspad' voorziet in het planologisch mogelijk maken van één nieuwe vrijstaande woningen en één nieuwe 2-onder- 1- kap woning. Daarnaast worden de bestaande woningen in het gebied juist bestemd.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P366-OW01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) en de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) van 25-06-2018;

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Door in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Meesterspad' kan de procedure worden gestart om het huidige bestemmingsplan te wijzigen, zodat één vrijstaande woning en één 2 onder 1 kap woning mogelijk gemaakt kunnen worden aan het Meesterspad in de kern van Bathmen. Dit bestemmingsplan past binnen het vigerende rijks-, provinciale- en gemeentelijke- beleid. Er zijn geen nadelige gevolgen door deze ontwikkeling. De volgende aspecten zijn onderzocht; archeologie/cultuurhistorie, ecologie, waterhuishouding en sociale en externe veiligheid.

Stedenbouwkundig leent de locatie zich voor het realiseren van 1 vrijstaande woningen en een 2 onder 1 kap woning, waarbij het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Het toevoegen van drie woningen draagt, ondanks het kleine aantal, toch bij aan het verstevigen van het centrum van Bathmen.

Daarnaast worden er voor het centrum van Bathmen 9 extra parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied.

Voorgesteld wordt om het ontwerp bestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen en besluit openbaar te maken. De procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan begint met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan voor iedereen.

Zienswijzen

Tegen het bestemmingsplan zijn –pm- zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot – pm.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifiek aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Ketenpartners/ participatie

Voorts heeft het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen en waren belanghebbenden in de gelegenheid zienswijzen in te dienen. Hiervan is – pm – gebruik gemaakt.

Financiële consequenties

De kosten voor zowel het opstellen als de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn verwerkt in de grondexploitatie Centrumplan Bathmen. Met de heer Muller is een anterieure overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.
- Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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

M.A. Kossen

R. Köning

Bijlagen

1. bestemmingsplan Meesterspad (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP