

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34 Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-12-2023
Notanummer	: 2023-1076
Datum	: 5-12-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar het digitale Ontwerp Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34 Lettele .docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34 Lettele.docx

Parafering

22-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling21-11-2023: Wethouder

Agendering

* 23-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 22-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 30-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

5-12-2023

B & W d.d.: 5-12-2023

Besluit

1. Voor de voorbereiding van een bestemmingsplan voor het gedeeltelijk slopen van een café met zalencentrum en het bouwen van 5 grondengeboden levensloopbestendige woningen geen milieueffectrapport op te stellen
2. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34, Lettele'
3. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34, Lettele'
4. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34, Lettele, het ontwerp raadsbesluit en de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. gedurende zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer op de hoogte is gebracht

Inleiding

Op de locatie Bathmenseweg 34 is initiatiefnemer voornemens om het bestaande zalencentrum van café Spikker te slopen en de omliggende gronden te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Het plan beoogt 5 bouwrijpe kavels te realiseren waarop vrijstaande grondgebonden (levensloopbestendige) woningen kunnen worden gerealiseerd. Het huidige pand wordt gedeeltelijk gesloopt en het oude cafégedeelte met wonen op de verdieping blijft behouden.

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving van Lettele en een toekomst te verzekeren voor de

café/cafetaria functie voor het dorp Lettele. Daarnaast heeft de ontwikkeling als doel om doorstroming op de woningmarkt in Lettele te bevorderen.

De gewenste ontwikkeling is, vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande bestemmingen, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D". Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken dat op de locatie voor het voormalige zalencentrum aan de Bathmenseweg 34 te Lettele 5 nieuwe grondgebonden levensloopbestendige woningen kunnen worden gebouwd en het huidige café/cafetaria met bovenwoning behouden blijft.

De behoefte aan woningen is groot en met het behoud van het café/cafetaria wordt bijgedragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in het dorp.

Kader

* Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet, Algemene wet bestuursrecht en Woningwet;

* de Nota van Uitgangspunten (d.d. 20-06-2023)

* De anterieure overeenkomst tussen gemeente Deventer en initiatiefnemer (d.d. 27 juni 2023);

* Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw046-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

Omwonenden

Initiatiefnemer heeft meer dan 100 huishoudens uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst waarin de plannen zijn gepresenteerd en iedereen de mogelijkheid kreeg te reageren.

De bijeenkomst op 31 januari 2023 is door circa 60 personen bezocht. Van de bijeenkomst is door initiatiefnemer een verslag opgesteld. Tijdens de bijeenkomst zijn geen negatieve reacties vernomen. De genodigden waren positief en verwachtten al woningbouw op de locatie. Op basis van de bijeenkomst is geconcludeerd dat het plan op draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst.

Provincie/ Waterschap

*Plannen tot en met zes woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen, en in lijn met de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel 2021-2025 in kernen met een inwoneraantal van 300-1000 inwoners hoeven niet aan de provincie worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. Dit plan betreft het realiseren van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen binnen de bebouwde kom van Lettele, een dorp met ca 650 inwoners en daarom is er geen vooroverleg geweest met de provincie.

*Het bestemmingsplan is via de digitale Watertoets door initiatiefnemer wel voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: Een milieueffectrapport is niet nodig voor de realisatie van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen binnen de bebouwde kom van Lettele.

Het plan betreft een stedenbouwkundige ontwikkeling, bijlage 1, onderdeel D, categorie 11.2 van het Besluit MER: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Maar ligt met beperkte omvang van 2.646 m² (0,26 hectare) en 5 woningen ruim onder de drempel van de directe MER-beoordeling plicht: (oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen)

Wel dient het bevoegd gezag zich ook voor plannen onder de drempel zich ervan te vergewissen dat een plan niet leidt tot significante negatieve effecten op milieu of omgeving met een vorm-vrije MER-beoordeling.

In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Uit deze beoordeling zijn geen relevante negatieve effecten naar voren gekomen die het doorlopen van een plan-MER noodzakelijk maakt. Volstaan kan dan ook worden met de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie, waarover een besluit zal worden genomen door het bevoegd gezag.

Besluitpunt 2 en 3: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerpraadsbesluit

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk na sloop van het huidige zalencentrum van café Spikker aan de Bathmenseweg 34 te Lettele op het terrein 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen, in de dure categorie voor de doelgroep senioren, te bouwen, conform eerdere besluitvorming (vastgestelde anterieure overeenkomst). De nu aanwezige horeca wordt in afgeslankte vorm voortgezet als cafetaria/café met behoud van de bedrijfswoning op de bovenverdieping.

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving van Lettele en een toekomst te verzekeren voor de café/cafetaria-functie in het dorp Lettele. Daarnaast heeft de ontwikkeling als doel om doorstroming op de woningmarkt in Lettele te bevorderen.

Rijks- en provinciaal beleid verzetten zich niet tegen voorliggende ontwikkeling. Ook sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en draagt het bij aan kwantitatieve opgave van 3.000 extra woningen tot en met 2026.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen. Milieutechnisch zijn er geen zwaarwegende belemmeringen.

Omliggende (agrarische) bedrijven liggen op voldoende afstand en met enkele te nemen maatregelen kunnen ook het café/ cafeteria en de nieuwe woningen binnen het plangebied naast elkaar (blijven) bestaan.

Uit de uitgevoerde Aeries-berekening is gebleken dat er in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de relevante Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde quickscan flora&fauna, welke is goed gekeurd door onze gemeentelijke ecooloog, blijkt dat ecologie geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling en middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels is vastgelegd dat de nieuwe woningen 'natuur inclusief' gebouwd moeten worden.

De veranderende verkeersintensiteiten als gevolg van deze ontwikkeling zorgen niet voor problemen op het omliggende wegennet en ook de parkeerbehoefte kan op eigen terrein en in de directe omgeving van het plangebied in voldoende mate worden opgevangen.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zwaarwegende belemmeringen zijn om medewerking aan voorliggende bestemmingsplan te weigeren.

Besluitpunt 4: De ontwerpbesluiten en documenten als hierboven bedoeld te publiceren en het voor de duur van 6 weken ter inzage te leggen.

Het besluit op de meldnotitie, het ontwerp Chw bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit worden op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Hiertegen kan in deze periode een zienswijze worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording in een separate Reactienota zienswijzen die vervolgens aan het college en de raad worden voorgelegd. Indieners van zienswijzen worden geïnformeerd en krijgen de mogelijkheid om in te spreken bij de raad. Zienswijzen kunnen aanleiding zijn voor aanvullend onderzoek en/of geheel of gedeeltelijke aanpassing van de planvorming. De vastgestelde documenten worden vervolgens opnieuw gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd. Alleen tegen het bestemmingsplan kan dan nog beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Financiële consequenties en dekking

Tussen de gemeente Deventer en projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Openbaarmaking en communicatie

* De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

* Alle bovenvermelde ontwerpdocumenten worden gepubliceerd en ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken, de periode waarin zienswijzen kunnen worden ingediend.

Aanpak en uitvoering

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

* het ontwerp bestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp raadsbesluit) en de meldnotitie vormvrije m.e.r worden gedurende 6

weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;

* na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen verwerkt;

* vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad volgt binnen 12 weken na de ter visie legging van de ontwerp documenten;

* het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan. Als er in deze periode geen beroep wordt ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en er geen sprake is van schorsing, treedt het bestemmingsplan één dag na de inzage periode in werking.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Chw Bathmenseweg 34 Lettele
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

-	Het bestemmingsplan Chw Bathmenseweg 34 Lettele vast te stellen;
-	Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Chw Bathmenseweg 34 Lettele;
-	'De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit', zoals opgenomen in paragraaf 3.4.7. 'Welstand en beeldkwaliteit' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het perceel Bathmenseweg 34 te Lettele.
-	Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Chw Bathmenseweg 34 Lettele

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Chw Bathmenseweg 34 Lettele' vast te stellen.;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Bathmenseweg 34 Lettele';
-	'De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit', zoals opgenomen in paragraaf 3.4.7. 'Welstand en beeldkwaliteit' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het perceel Bathmenseweg 34 te Lettele.
-	Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Chw Bathemnsweg 34 Lettele" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader die het mogelijk maakt dat op de locatie voor het voormalige zalencentrum aan de Bathmenseweg 34 te Lettele 5 nieuwe grondgebonden levensloopbestendige woningen kunnen worden gebouwd en het huidige café/cafeteria met bovenwoning behouden blijft.

De behoefte aan dit type woningen is groot en met het behoud van het café/cafeteria wordt bijgedragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in het dorp.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de Nota van Uitgangspunten (d.d.20-06-2023) en de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (d.d.27-06-2023) (nota 2023-622).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk na sloop van het huidige zalencentrum van café Spikker aan de Bathmenseweg 34 te Lettele op het terrein 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen, in de dure categorie voor de doelgroep senioren, te bouwen, conform eerdere besluitvorming (vastgestelde anterieure overeenkomst), te bouwen. De nu aanwezige horeca wordt in afgeslankte vorm voortgezet als cafeteria/café met behoud van de bedrijfswoning op de bovenverdieping

ONTWERP RAADSVOORSTEL

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving van Lettele en een toekomst te verzekeren voor de café/cafetaria-functie in het dorp Lettele. Daarnaast heeft de ontwikkeling als doel om doorstroming op de woningmarkt in Lettele te bevorderen.

Rijks- en provinciaal beleid verzetten zich niet tegen voorliggende ontwikkeling. Ook sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en draagt het bij aan kwantitatieve opgave van 3.000 extra woningen tot en met 2026.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen. Milieutechnisch zijn er geen zwaarwegende belemmeringen. Omliggende (agrarische) bedrijven liggen op voldoende afstand en met enkele te nemen maatregelen kunnen ook het café/cafetaria en de nieuwe woningen binnen het plangebied naast elkaar (blijven) bestaan. Uit de uitgevoerde Aeries-berekening is gebleken dat er in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de relevante Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde quickscan flora&fauna, welke is goed gekeurd door onze gemeentelijke ecoloog, blijkt dat ecologie geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling en middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels is vastgelegd dat de nieuwe woningen 'natuur inclusief' gebouwd moeten worden.

De veranderende verkeersintensiteiten als gevolg van deze ontwikkeling zorgen niet voor problemen op het omliggende wegennet en ook de parkeerbehoefte kan op eigen terrein en in de directe omgeving van het plangebied in voldoende mate worden opgevangen.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zwaarwegende belemmeringen zijn om medewerking aan voorliggende bestemmingsplan te weigeren.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft 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 specifieke 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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders

ONTWERP RAADSVOORSTEL

ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 4: Vervroegd publiceren (optioneel, bij gewijzigde vaststelling)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Ketenpartners/ participatie

Omwonenden

Initiatiefnemer heeft meer dan 100 huishoudens uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst waarin de plannen zijn gepresenteerd en iedereen de mogelijkheid kreeg te reageren. De bijeenkomst is door circa 60 personen bezocht. Van de bijeenkomst is door initiatiefnemer een verslag opgesteld. Tijdens de bijeenkomst zijn geen negatieve reacties vernomen. De genodigden waren positief en verwachtten al woningbouw op de locatie. Op basis van de bijeenkomst is geconcludeerd dat het plan op draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst.

Provincie/ Waterschap

*Plannen tot en met zes woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen, en in lijn met de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel 2021-2025 in kernen met een inwoneraantal van 300-1000 inwoners hoeven niet aan de provincie worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. Dit plan betreft het realiseren van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen binnen de bebouwde kom van Lettele, een dorp met ca 650 inwoners en daarom is er geen vooroverleg geweest met de provincie.

*Het bestemmingsplan is via de digitale Watertoets door initiatiefnemer wel voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht. De provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, 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 of De voornoemde kosten worden via leges verhaald. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

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. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Chw Bathmenseweg 34 Lettele (toelichting, regels, verbeelding)

Het digitaal Ontwerp Chw bestemmingsplan Bathmensweg 34 Lettele is te raadplegen via de volgende link:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw046-OW01>

