

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-04-2023
Notanummer	: 2023-282
Datum	: 25-04-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Link naar het digitale bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

Parafering

18-04-2023: Wethouder19-04-2023: Teammanager Beleid

Agendering

* 19-04-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 20-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

26-04-2023

B & W d.d.: 25-04-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2"
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

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

Inleiding

Het gaat om twee locaties in het buitengebied van Deventer: de Bathmenseweg 2a aan het zandpad in Lettele en de Paddensteeg 2 nabij het buurtschap van Dortherhoek. Initiatiefnemer wil een nieuwe schuur voor de opslag van heftrucks op de Bathmenseweg 2a realiseren en doet mee aan de Rood voor Rood regeling. De benodigde sloopmeters worden verzameld op de Paddensteeg 2. De bestaande agrarische bedrijfswoning op de Paddensteeg 2 wordt omgezet naar een reguliere woning.

Daarnaast verbetert de milieukundige situatie op de Bathmenseweg 2a. In de huidige situatie is de woning direct naast de bedrijfsbestemming gelegen. In de nieuwe situatie worden de bestemmingsvlakken heringedeeld en komt er een geluidswerende voorziening tussen de nieuw op te richten loods en de woning op het perceel. Door deze maatregelen wordt de woning niet belemmerd door de bedrijfsvoering van het bedrijf en omgekeerd heeft het bedrijf geen hinder van de nabijheid van de woonbestemming. Deze situatie is getoetst en akkoord

bevonden door de Omgevingsdienst IJsselland. De initiatiefnemer van de Paddensteeg 2 sloopt een aantal vervallen schuren (voor de ontwikkeling Bathmenseweg 2a) en knapt twee schuren weer op in de oude stijl. Beide erven worden landschappelijk ingepast en moeten voldoen aan de regeling natuurinclusief bouwen.

Om de afspraken over de benodigde ruimtelijke procedure en de uitvoering van de plannen vast te leggen, wordt uw college voorgesteld om in te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * Landschapsontsierende bebouwing te slopen (Paddensteeg 2);
- * Een nieuwe schuur voor de opslag van heftrucks te realiseren (Bathmenseweg 2a);
- * Een bedrijfswoning te herbestemmen als reguliere woning (Paddensteeg 2).

met landschappelijke inpassing.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 7 maart 2023 door het college van B&W vastgesteld (nota 2023-135) en op 15 maart 2023 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P408-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

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. De directe burens van beide locaties zijn door de beide eigenaren benaderd en hebben allen hun handtekening gezet en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkelingen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft voor beide locaties de uitgevoerde milieuonderzoeken beoordeeld en goed bevonden.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

De initiatiefnemer van de Bathmenseweg 2a wenst een schuur van 400 m² te realiseren. In het kader van de Schuur voor Schuur (onderdeel van Rood voor Rood) regeling is hiervoor 700 m² sloopoppervlak benodigd. Op de locatie Paddensteeg 2 te Deventer worden drie opstallen gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 584 m². Twee van de drie opstallen hebben een asbestdak, waardoor hier nog een opslagfactor op wordt berekend. In totaal komt het te

slopen oppervlak daarmee uit op 689 m². Met de gemeentelijke adviseurs van cultuurhistorie, ecologie en welstand is afgestemd of in dit geval toch voldaan kan worden aan de eis van 700 m². Dat kan als er sprake is van extra compensatie en kwalitatieve verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

De initiatiefnemer van de Bathmenseweg 2a realiseert een wadi met natuurvriendelijke oever, herstelt een oude beukenlaan op gemeentegrond met de aanplant van een nieuwe beuk (afgestemd met adviseur groen en adviseur landschap), en richt het erf landschappelijk in door hagen te plaatsen en bomen te planten. Aan de wens voor extra compensatie is voldaan. Op de locatie Paddensteeg 2 investeert de initiatiefnemer in het opknappen van twee oude schuren en de aanleg van een fruitboomgaard. Ook die locatie wordt landschappelijk ingepast.

Beide landschapsplannen zijn door de genoemde gemeentelijke adviseurs goedgekeurd.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

Besluitpunt 3: het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen

Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen

Financiële consequenties en dekking

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat uw college heeft besloten wordt de initiatiefnemer geïnformeerd en kan de nota openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Link naar het digitale bestemmingsplan

het bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P408-OW01 van de gemeente Deventer is via de volgende link te raadplegen:

<https://deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P408-OW01>

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2
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 Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
-	bijlage 3 en 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor de plangebieden Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2 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;
- een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
- bijlage 3 en 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor de plangebieden Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- Landschapsontsierende bebouwing te slopen (Paddensteeg 2);
- Een nieuwe schuur voor de opslag van heftrucks te realiseren (Bathmenseweg 2a);
- Een bedrijfswoning te herbestemmen als reguliere woning (Paddensteeg 2).

met landschappelijke inpassing.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 7 maart 2023 door het college van B&W vastgesteld (nota 2023-135) en op 15 maart 2023 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P408-VG01 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).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan

De initiatiefnemer van de Bathmenseweg 2a wenst een schuur van 400 m² te realiseren. In het kader van de Schuur voor Schuur regeling is hiervoor 700 m² sloopoppervlak benodigd. Op de locatie Paddensteeg 2 te Deventer worden drie opstallen gesloopt met een gezamenlijk oppervlakte van 584 m². Twee van de drie opstallen hebben een asbestdak, waardoor hier nog een opslagfactor op wordt berekend. In totaal komt het te slopen oppervlak daarmee uit op 689 m². Met de gemeentelijke adviseurs van cultuurhistorie, ecologie en welstand is afgestemd of in dit

ONTWERP RAADSVOORSTEL

geval toch voldaan kan worden aan de eis van 700 m². Dat kan als er sprake is van extra compensatie en kwalitatieve verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

De initiatiefnemer van de Bathmenseweg 2a realiseert een wadi met natuurvriendelijke oever, herstelt een oude beukenlaan op gemeentegrond met de aanplant van een nieuwe beuk (afgestemd met adviseur groen en adviseur landschap), en richt het erf landschappelijk in door hagen te plaatsen en bomen te planten. Aan de wens voor extra compensatie is voldaan. Op de locatie Paddensteeg 2 investeert de initiatiefnemer in het opknappen van twee oude schuren en de aanleg van een fruitboomgaard. Ook die locatie wordt landschappelijk ingepast.

Beide landschapsplannen zijn door de genoemde gemeentelijke adviseurs goedgekeurd.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

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 initiatiefnemers 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 initiatiefnemers gelegd.

Besluitpunt 3: 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.

Besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het te ontwikkelen plan die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/ participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. De directe bureaus van beide locaties zijn door de beide eigenaren benaderd en hebben allen hun handtekening gezet en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkelingen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft voor beide locaties de uitgevoerde milieuonderzoeken beoordeeld en goed bevonden.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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 initiatiefnemers 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 van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- 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.

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

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2 (toelichting, regels, verbeelding)