

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Boersenk 4 4a

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-05-2023
Notanummer	: 2023-470
Datum	: 16-05-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: link naar digitaal ontwerp bestemmingsplan.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Boersenk 4 4a.docx

Parafering

09-05-2023: Wethouder10-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 10-05-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 10-05-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

17-05-2023

B & W d.d.: 16-05-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit "Bestemmingsplan Boersenk 4 4a"
2. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Boersenk 4 4a"
3. De stukken vrij te geven voor terinzagelegging

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer daarover is geïnformeerd.

Inleiding

De exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Boersenk 4 te Bathmen wenst een deel van de bebouwing op het erf in te brengen in de Sloopbank (Kansen uit buiten). Het betreft twee gebouwen, een ligboxenstal en een jongveestal, die niet meer agrarisch gebruikt worden. Tevens wenst hij zijn monumentale boerderij te splitsen in twee wooneenheden.

De ligboxenstal is tegen de achterkant van de boerderij aangebouwd. De boerderij is een gemeentelijk monument. Door het slopen van de ligboxenstal komt de achtergevel van de boerderij vrij en kan deze in ere hersteld worden. Hoewel het agrarisch bedrijf wordt voortgezet, kan vanwege het verbeteren van de monumentale waarden van de boerderij toch aan het plan meegewerkt worden. Wel gelden aanvullende voorwaarden, zoals het inperken van het bouwvlak.

Om een en ander mogelijk te maken, moet er een nieuw bestemmingsplan voor de locatie worden vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de Boersenk 4 te Bathmen, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * het slopen van voormalige agrarische bebouwing;
- * het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- * het realiseren van een nieuwe woning in bestaande bebouwing;

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel, Algemene wet bestuursrecht, de anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling (nota 2022-689)

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P406-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

Tijdens de voorbereiding van het plan heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden en het waterschap. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen het plan. Ook de provincie heeft met het plan ingestemd.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: instemmen met ontwerp vaststellingsbesluit "bestemmingsplan Boersenk 4 4a"

Het ontwerp vaststellingsbesluit bevat 3 besluitpunten:

1. Vaststellen bestemmingsplan "Boersenk 4 4a";
2. Niet vaststellen exploitatieplan;
3. Delegeren bevoegdheid besluit omtrent vaststellen exploitatieplan, bij gebruik van wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan.

Ontwerp vaststellingsbesluit, punt 1: vaststellen bestemmingsplan "Boersenk 4 4a"

De exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Boersenk 4 te Bathmen wenst een deel van de bebouwing op het erf in te brengen in de Sloopbank (Kansen uit buiten). Het betreft twee gebouwen, een ligboxenstal en een jongveestal, die niet meer agrarisch gebruikt worden. Tevens wenst hij zijn monumentale boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Exploitant is niet voornemens zijn bedrijf te beëindigen.

Sloopoppervlak inbrengen

Hoofregel van de Rood voor Rood-regeling (Kansen uit buiten) is dat sloopoppervlak kan worden ingebracht als het agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd. Het sloopoppervlak kan dan dienen als compensatie voor latere ontwikkelingen, eventueel elders of door een andere partij. Uitzondering hierop is de ontmengingsregeling; in dat geval hoeft alleen de intensieve tak van een

gemengd agrarisch bedrijf te worden beëindigd. In het geval van de Boersenk 4 worden er geen agrarische activiteiten beëindigd. Het slopen van met name de oude ligboxenstal geeft echter de gelegenheid om de achtergevel van de monumentale boerderij in ere te herstellen. Dit brengt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Deze verbetering maakt dat in dit geval afgeweken kan worden van de hoofdregel dat het agrarisch bedrijf moet worden beëindigd of ontmengd. Het sloopoppervlak kan daarom worden ingebracht als compensatie voor ontwikkelingen elders. Om te borgen dat er niet weer bebouwing achter de monumentale boerderij verrijst, wordt het bouwvlak aan die kant van het erf ingeperkt. Zoals gebruikelijk is een goede landschappelijke inpassing randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Voor de ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld, dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen.

Splitsen boerderij

Om de monumentale waarden van de boerderij te behouden, kan de boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden. Dit is onafhankelijk van de functie (agrarische bedrijfswoning of reguliere woning) die de boerderij heeft. In geval van een boerderij die een agrarische bedrijfswoning is, heeft splitsing tot gevolg dat er een tweede agrarische bedrijfswoning bij komt. Deze kan dan ook alleen worden bewoond die iemand die daar vanwege het bedrijf moet wonen. Het is niet wenselijk om deze woning meteen als plattelandswoning aan te wijzen; dit instrument is bedoeld voor bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en niet voor nieuwe situaties. De wijze waarop de splitsing feitelijk plaatsvindt, zal worden beoordeeld in het kader van de behandeling van de aanvraag tot de benodigde monumentenvergunning.

Bouwvlak

Als voorwaarde voor het inbrengen van het sloopoppervlak wordt het bouwvlak verkleind. De verkleining is zodanig dat de achtergevel van de monumentale boerderij in de toekomst vrij zal blijven van bebouwing. Daarnaast wordt het (verkleinde) bouwvlak enigszins van vorm veranderd, door her en der inefficiënte delen te verwijderen en deze aan de zuidoost kant toe te voegen. Dit maakt het mogelijk voor initiatiefnemer om een mestloze op te richten (ter vervanging van de mestloze die wordt gesloopt ter hoogte van de locatie Zuidlooërweg 4 te Bathmen).

Overig

Uit oogpunt van milieu, landschap, bereikbaarheid etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de stadsecoloog goedgekeurd. Om een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te voorkomen, is de bestaande situatie (soorten en aantallen dieren in combinatie met huisvestingssysteem op basis van de Regeling ammoniak en veehouderij) als maximum in het bestemmingsplan vastgelegd. Om wijzigingen in de dierstapel in de toekomst mogelijk te maken, is een binnenplanse afwijkingbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Aangezien er geen nieuwbouw plaatsvindt, en de te splitsen boerderij een gemeentelijk monument is, worden er geen eisen ten aanzien van Natuurinclusief bouwen (NIB) gesteld. Met het opgestelde en verplichte erfinrichtingsplan zal er overigens wel een verbetering van natuurwaarden plaatsvinden.

Ontwerp vaststellingsbesluit, punt 2: geen exploitatieplan

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. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Ontwerp vaststellingsbesluit, punt 3: delegatie bevoegdheid exploitatieplan bij wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden 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 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 2: instemmen met het ontwerp bestemmingsplan

Korthedshalve wordt verwezen naar besluitpunt 1, onder 'ontwerp vaststellingsbesluit, punt 1'.

Besluitpunt 3: ontwerpen vrijgeven voor terinzagelegging

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van een bestemmingsplan met het ontwerp van het bestemmingsplan zelf, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Financiële consequenties en dekking

De financiële aspecten zijn geregeld in een anterieure overeenkomst. Daarin is afgesproken dat initiatiefnemer de kosten van de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade voor zijn rekening neemt.

Openbaarmaking en communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeenteblad.

Aanpak en uitvoering

Na publicatie ligt het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage. In die termijn kan iedereen een zienswijze indienen op het plan.

Na afloop van de zienswijzentermijn worden eventuele zienswijzen van een antwoord voorzien, en wordt de gemeenteraad gevraagd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn kan beroep tegen het bestemmingsplan worden ingesteld. In principe treedt het bestemmingsplan in werking na het verstrijken van de beroepstermijn, tenzij er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Boersenk 4 4a
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 Boersenk 4 4a 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 Boersenk 4 4a.

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

A. Kerver

R.C. König

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Boersenk 4 4a

Agendapunt

Voorstelnummer:

[xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Boersenk 4 4a 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 Boersenk 4 4a.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Boersenk 4 4a" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de Boersenk 4 te Bathmen, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en
- het realiseren van een nieuwe woning in bestaande bebouwing

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-689).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P406-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).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan "Boersenk 4 4a"

De exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Boersenk 4 te Bathmen wenst een deel van de bebouwing op het erf in te brengen in de Sloopbank (Kansen uit buiten). Het betreft twee gebouwen, een ligboxenstal en een jongveestal, die niet meer agrarisch gebruikt worden. Tevens wenst hij zijn monumentale boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Exploitant is niet voornemens zijn bedrijf te beëindigen.

Sloopoppervlak inbrengen

Hoofdregel van de Rood voor Rood-regeling (Kansen uit buiten) is dat sloopoppervlak kan worden ingebracht als het agrarisch bedrijf is of wordt beëindigd. Het sloopoppervlak kan dan dienen als

ONTWERP RAADSVOORSTEL

compensatie voor latere ontwikkelingen, eventueel elders of door een andere partij. Uitzondering hierop is de ontmengingsregeling; in dat geval hoeft alleen de intensieve tak van een gemengd agrarisch bedrijf te worden beëindigd. In het geval van de Boersenk 4 worden er geen agrarische activiteiten beëindigd. Het slopen van met name de oude ligboxenstal geeft echter de gelegenheid om de achtergevel van de monumentale boerderij in ere te herstellen. Dit brengt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Deze verbetering maakt dat in dit geval afgeweken kan worden van de hoofdregel dat het agrarisch bedrijf moet worden beëindigd of ontmengd. Het sloopoppervlak kan daarom worden ingebracht als compensatie voor ontwikkelingen elders. Om te borgen dat er niet weer bebouwing achter de monumentale boerderij verrijst, wordt het bouwvlak aan die kant van het erf ingeperkt. Zoals gebruikelijk is een goede landschappelijke inpassing randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Voor de ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld, dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen.

Splitsen boerderij

Om de monumentale waarden van de boerderij te behouden, kan de boerderij gesplitst worden in twee wooneenheden. Dit is onafhankelijk van de functie (agrarische bedrijfswoning of reguliere woning) die de boerderij heeft. In geval van een boerderij die een agrarische bedrijfswoning is, heeft splitsing tot gevolg dat er een tweede agrarische bedrijfswoning bij komt. Deze kan dan ook alleen worden bewoond die iemand die daar vanwege het bedrijf moet wonen. Het is niet wenselijk om deze woning meteen als plattelandswoning aan te wijzen; dit instrument is bedoeld voor bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en niet voor nieuwe situaties. De wijze waarop de splitsing feitelijk plaatsvindt, zal worden beoordeeld in het kader van de behandeling van de aanvraag tot de benodigde monumentenvergunning.

Bouwvlak

Als voorwaarde voor het inbrengen van het sloopoppervlak wordt het bouwvlak verkleind. De verkleining is zodanig dat de achtergevel van de monumentale boerderij in de toekomst vrij zal blijven van bebouwing. Daarnaast wordt het (verkleinde) bouwvlak enigszins van vorm veranderd, door her en der inefficiënte delen te verwijderen en deze aan de zuidoost kant toe te voegen. Dit maakt het mogelijk voor initiatiefnemer om een mestsilo op te richten (ter vervanging van de mestsilo die wordt gesloopt ter hoogte van de locatie Zuidloerweg 4 te Bathmen).

Overig

Uit oogpunt van milieu, landschap, bereikbaarheid etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de stadsecoloog goedgekeurd. Om een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te voorkomen, is de bestaande situatie (soorten en aantallen dieren in combinatie met huisvestingssysteem op basis van de Regeling ammoniak en veehouderij) als maximum in het bestemmingsplan vastgelegd. Om wijzigingen in de dierstapel in de toekomst mogelijk te maken, is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Aangezien er geen nieuwbouw plaatsvindt, en de te splitsen boerderij een gemeentelijk monument is, worden er geen eisen ten aanzien van Natuurinclusief bouwen (NIB) gesteld. Met het opgestelde en verplichte erfinrichtingsplan zal er overigens wel een verbetering van natuurwaarden plaatsvinden.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan

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).

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Besluitpunt 3: delegatie bevoegdheid exploitatieplan bij wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden 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 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).

Ketenpartners/ participatie

Tijdens de voorbereiding van het plan heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden en het waterschap. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen het plan. Ook de provincie heeft met het plan ingestemd.

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. 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 Boersenk 4 4a (toelichting, regels, verbeelding)

Link naar het digitale ontwerp bestemmingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P406-OW01>