

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-09-2023
Notanummer	: 2023-725
Datum	: 5-09-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar ontwerpbestemmingsplan Bronsvoorderdijk 19 Bathmen.docx, Ontwerp hogere grenswaarden Bronsvoorderdijk 19 Bathmen.docx, Ontwerp raadsbesluit bestemmingsplan Bronsvoorderdijk 19 Bathmen.docx

Parafering

31-08-2023: Wethouder31-08-2023: Teammanager Beleid

Agendering

* 01-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 31-08-2023: Directeur

Definitieve akkoord

6-09-2023

B & W d.d.: 5-09-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'
2. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'
3. In te stemmen met het ontwerp hogere grenswaarden 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'
4. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp-raadsbesluit 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen' te publiceren en voor zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om een reeds bestaande splitsing van de woonboerderij te formaliseren, een bestaand bijgebouw te transformeren naar een woning en een gezamenlijk bijgebouw (voor alle drie de woningen) van 450m2 mogelijk te maken. In de huidige situatie vindt, voor het onderhoud van het perceel, buitenopslag plaats. Door de materialen inpandig op te slaan wordt verrommeling tegengegaan en wordt de uitstraling van het erf verbeterd. De bestaande woonboerderij en het bijgebouw (grotendeels) zijn aangemerkt als waardevolle, karakteristieke gebouwen. Door medewerking te verlenen aan dit initiatief wordt aan deze gebouwen een passende vervolgfunctie gegeven en kunnen deze gebouwen goed in stand worden gehouden. In het inrichtingsplan van het erf

zijn maatregelen opgenomen die bijdragen aan de instandhouding van de karakteristieke gebouwen.

Het nieuw te realiseren gebouw wordt een gezamenlijk bijgebouw voor de drie woningen op het perceel. Hierbij wordt voor één de woningen gebruik gemaakt van de hobbyboerenregeling, zodat het bijgebouw een maximale oppervlakte van (250m² +100m² +100m² =) 450m² krijgt. Het bijgebouw wordt via een nieuw toegangsrit, in de vorm van een karrenspoor, ontsloten. De gehele ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en voor de twee nieuwe woningen worden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen uitgevoerd. Het plan gaat onder meer uit van de sloop van een bestaand bijgebouw dat nu de groeiplaats van een karakteristieke kastanjeboom belemmert, zodat wordt voorzien in meer ontwikkelruimte voor deze kastanjeboom.

De Bronsvoorderdijk 19 in Bathmen is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' geldt. De locatie kent hierin de bestemming 'Wonen', maar op basis van de vigerende regels is het toevoegen van twee woningen en de realisatie van een gezamenlijk bijgebouw van 450m² niet toegestaan. Hierom is een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om de hierboven geschetste toekomstige situatie mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorgestelde ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- * het behoud van de karakteristieke woonboerderij, waarbij bestaande cultuurhistorische waarden worden versterkt;
- * het behoud van het grotendeels karakteristieke bijgebouw, waarbij bestaande cultuurhistorische waarden worden versterkt;
- * de sloop van enkele kleinschalige gebouwen en bouwwerken;
- * het versterken van de landschappelijke kwaliteit, door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Kader

Gemeentewet. Wet ruimtelijke ordening. Omgevingsverordening Overijssel.

Betrokken partijen en participatie

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Rijn en IJssel. Beide partijen zijn akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Verder heeft initiatiefnemer zes keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden. Hieruit kwamen de opmerkingen naar voren dat men verzocht geen zilverkleurige zonnepanelen te plaatsen en om gericht op aanplant m.b.t. de houtwal enige afstand te houden tot de kruising Bronsvoorderdijk-Beekwal. De zonnepanelen krijgen een donkere kleur en m.b.t. de houtwal wordt enige afstand aangehouden tot de kruising. Verder hebben omwonenden verklaard geen bezwaar te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

Op het perceel aan de Bronsvoorderdijk 19 in Bathmen is een karakteristieke woonboerderij en een grotendeels karakteristiek bijgebouw aanwezig. De woonboerderij is sinds lange tijd opgesplitst in twee wooneenheden. Het formaliseren van de twee bestaande woningen in de woonboerderij draagt bij aan

het behoud van het karakteristieke gebouw. Hiernaast wordt het bestaande bijgebouw getransformeerd naar een woning. Met name het voorste deel van het gebouw is als karakteristiek aangemerkt en de cultuurhistorische waarden worden door verschillende maatregelen versterkt. In het inrichtingsplan zijn de maatregelen voor de versterking van de cultuurhistorische waarden opgenomen.

Het nieuw te realiseren bijgebouw van maximaal 450m² staat ten dienste van alle drie de woningen. In actueel gemeentelijk beleid (Kansen uit buiten) is opgenomen dat bij een woning in het buitengebied maximaal 100m² aan bijgebouwen is toegestaan. De hobbyboerregeling maakt het mogelijk om bij één woning het bijgebouw, bovenop de 100m², te vergroten met 150m². Aan de voorwaarden uit vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' om gebruik te maken van de hobbyboerregeling wordt voldaan. Door de vierkante meters van de drie woningen samen te voegen kan een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd worden tot maximaal 450m². Hiernaast wordt het bijgebouw met een bouwhoogte van 8 meter hoger dan de 6 meter die in vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' is opgenomen. Hiertoe is gekomen rekening houdend met het gunnen van ontwikkelingsruimte aan de bestaande kastanjeboom, het doorzicht-erf, de specifieke dakpannen en de positie ten opzichte van het weiland. Het nieuwe bijgebouw krijgt de vorm van een kapschuur en wordt via een tweede toegangsrit, in de vorm van een karrenspoor, ontsloten. De onderbouw is in afstemming met Het Oversticht tot stand gekomen.

In de nieuwe situatie wordt het perceel landschappelijk ingepast. De inrit wordt ingepast met lindes en op meerdere plaatsen op het perceel en langs de weg worden streekeigen bomen en een houtwal aangeplant. De tuinen worden met streekeigen planten beplant. Door het verwijderen van een bestaande schuur krijgt de karakteristieke kastanjeboom weer groei- en ontwikkelingsruimte. Daarnaast vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats ter compensatie van de twee nieuw te bestemmen woningen. Deze maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de natuurwetgeving. Bij de sloop en overige werkzaamheden worden conform flora- en faunaonderzoek geen beschermde soorten (of hun verblijfplaatsen) aangetast en uit de stikstofberekening blijkt dat er geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie die dit plan aangerekend kan worden. Verder is voorgestelde ontwikkeling getoetst aan vigerende milieuwet- en regelgeving van relevante milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat een Besluit Hogere Grenswaarden noodzakelijk is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB voor woningen buiten de bebouwde kom wordt niet overschreden. Het ontwerp hogere grenswaarden met motivatie is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd en zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor voorgestelde ontwikkeling.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het verhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschade, komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het College van B&W worden het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaarden gezamenlijk gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaarden. Na afloop

van de terinzagelegging wordt het bestemmingsplan, met de beantwoording van eventuele zienswijzen, voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Aanpak en uitvoering

Na het besluit van het College van B&W worden het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaarden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website gepubliceerd. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp hogere grenswaarden ter inzage liggen kan eenieder een zienswijze indienen. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan, met de beantwoording van eventuele zienswijzen, voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

ONTWERPBESLUIT

VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'

Zaak Nr. 2023-725

Deventer, .. augustus 2023

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het formaliseren van een woningsplitsing in de bestaande karakteristieke woonboerderij, het transformeren van een deels karakteristiek bijgebouw naar een woning en de realisatie van een gezamenlijk bijgebouw van 450m² mogelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen';

Gelet op artikel 44, 45, 59, 74, 82, 83 en 110a van de Wet Geluidhinder en gelet op artikel 4.9 van het Besluit Geluidhinder;

Overwegende dat

- Het gaat om het formaliseren van een woningsplitsing in de bestaande karakteristieke woonboerderij, het transformeren van een deels karakteristiek bijgebouw naar een woning en de realisatie van een gezamenlijk bijgebouw van 450m²;
- Uit het akoestisch onderzoek (Advies Buro van der Boom B.V., 23-075, Versie 17 april 2023) blijkt dat de hoogst optredende geluidsbelasting op de gevels van de woningen vanwege het wegverkeer op de rijksweg A1 53 dB (na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh) bedraagt en daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschrijdt;
- Overeenkomst het gemeentelijk beleid is geconstateerd dat de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op de nieuw te projecteren woningen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard stuit;
- Overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor de woningen niet hoger mag zijn dan 53 dB buiten de bebouwde kom;
- Het maximaal toegestane binnen niveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden niet mag overschrijden;

Gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

BESLUITEN

1. Een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van het wegverkeer op de rijksweg A1 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Deventer, namens hen,
Programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling

R. Brandwacht

MOTIVERING ONTWERP-BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

1. Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens te besluiten tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderijk 19 Bathmen'. Dit ontwerpbestemmingsplan maakt het formaliseren van een woningsplitsing in de bestaande karakteristieke woonboerderij, het transformeren van een deels karakteristiek bijgebouw naar een woning en de realisatie van een gezamenlijk bijgebouw van 450m² mogelijk.

In het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek (Advies Buro van der Boom B.V., 23-075, Versie 17 april 2023) blijkt dat de hoogst optredende geluidsbelasting op de gevels van de woningen vanwege het wegverkeer op de rijksweg A1 53 dB (na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh) bedraagt. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschrijdt. Omdat de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen ontoereikend zijn, dient op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te worden verleend.

2. Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het berekenen en beoordelen van de geluidbelasting door wegverkeer wordt in grote lijnen bepaald door de Wet Geluidhinder (Wgh), de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012.

Wet Geluidhinder

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Er ligt langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen veelal een planologisch aandachtsgebied, de geluidzone. Binnen deze zone biedt de Wet Geluidhinder (Wgh) in een aantal gevallen bescherming tegen verkeerslawaaï aan geluidgevoelige bestemmingen. Er ligt geen geluidzone langs 30/km/u wegen en langs wegen op een woonerf.

Omvang geluidzone wegen

De breedte van de geluidzone is omschreven in Wgh art 74 en is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving, te weten stedelijk of buitenstedelijk gebied. Binnenstedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom, buitenstedelijk gebied is het gebied buiten de bebouwde kom. De zone langs een auto(snel)weg is echter altijd buitenstedelijk gebied, ongeacht of deze zone binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Tabel II.1 geeft de breedte van de geluidzone voor de verschillende situaties.

TABEL II.1: Breedte van de geluidzone vanaf de as van de weg (Wgh art 74)		
Aantal rijstroken	Binnen de bebouwde kom	Buiten de bebouwde kom en langs auto(snel)weg
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Grenswaarden en hogere waarden

Wegverkeer

Het beschermingsniveau voor nieuwe geluidgevoelige objecten is beschreven in de Wet Geluidhinder en in het Besluit Geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting bedraagt 48 dB op de gevels van de woning t.g.v. een weg (Wgh art 82) en eveneens 48 dB op andere geluidgevoelige gebouwen (Bgh art 3.1).

Het bevoegd gezag kan van dit beschermingsniveau afwijken door voor woningen een hogere waarde vast te stellen tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde. Voor wegverkeer zijn

in tabel II.3 de voorkeursgrenswaarden en ten hoogste de maximale ontheffingswaarde (Wgh art 83) weergegeven.

TABEL II.3: Maximale ontheffingswaarde op nieuwe woningen langs wegen (Wgh art 83)		
Gebouw	Binnen de bebouwde kom	Buiten de bebouwde kom en langs auto(snel)weg
Woning	63 dB	53 dB
Agrarische woning	63 dB	58 dB
Vervangende nieuwbouw	68 dB	58 dB / 63 dB ¹

¹ 63 dB langs auto(snel)wegen binnen de bebouwde kom

De maximale ontheffingswaarden voor overige geluidgevoelige objecten bedragen (Bgh art 3.2) 53 dB buiten de bebouwde kom en 63 dB binnen de bebouwde kom. Voor geluidgevoelige terreinen bedraagt de maximale ontheffingswaarde 53 dB.

Een hogere waarde voor wegverkeer mag alleen worden vastgesteld als maatregelen om de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde te beperken onvoldoende doeltreffend zijn of als deze maatregelen ernstige bezwaren hebben van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (Wgh art 110-a).

Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinderbeleid t.a.v. de voorkeursgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie op de Deventer website en via de Staatscourant tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken.

3. Motivering

Wegverkeerslawaaï

Nabij het plangebied is een weg gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is: - Rijksweg A1.

Vanuit het wegverkeer op de rijksweg A1 is de hoogte geluidbelasting op de geprojecteerde woningen 53 dB (incl. 2 dB correctie conform artikel 110-g Wgh). Vanuit deze weg wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï overschreden. De grenswaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaaï voor woningen buiten de bebouwde kom wordt niet overschreden.

Bronmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet mogelijk omdat de A1 reeds voorzien is van een stil wegdek en andere bronmaatregelen (zoals het verlagen van de rijsnelheid of de verkeersintensiteit) verkeerskundig niet mogelijk zijn.

Overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen

De woningen worden gedeeltelijk reeds van de weg afgeschermd door een afscherming met een hoogte van 3 meter ten zuiden van de A1 bij de woningen aan de Beekwal. Het plaatsen van een aanvullend scherm over de gehele perceelbreedte op het eigen terrein stuit op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard.

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet de zgn. karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering $G_{a,k}$. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh.

De woning ondervindt een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek. Voor de geluidbelaste gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De hoogste geluidbelasting L_{den} bedraagt zonder aftrek 57 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering voor deze gevel bedraagt $G_{a,k}$ 24 dB. Voor de zuidgevel, met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de zuidgevel zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Hogere grenswaarden

Voor het plan aan de Bronsvoorderdijk 19 in Bathmen is ontheffing voor een hogere grenswaarde nodig. Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt. In deze situatie wordt aan de betreffende voorwaarde voldaan dat de woningen in reeds bestaande bebouwing worden gerealiseerd.

4. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gedurende zes weken, tot **xx xx 2023**. In deze periode zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend tegen het voorgenomen besluit.

5. Conclusie

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'
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 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen' 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;
-	Bijlage 1 van de Regels van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'

Agendapunt
Voorstelnummer:
Team:

[xxxxxx]
PRO

Portef.houder: Wijnhoud
BenW-besluit d.d.: Pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen' 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.
-	Bijlage 1 van de Regels van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19' 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 het perceel Bronsvoorderdijk 19 te Bathmen, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het behoud van de karakteristieke woonboerderij, waarbij bestaande cultuurhistorische waarden worden versterkt;
- het behoud van het grotendeels karakteristieke bijgebouw, waarbij bestaande cultuurhistorische waarden worden versterkt;
- de sloop van enkele kleinschalige bijgebouwen en bouwwerken;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit, door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 11 juli 2023 door het college van B&W vastgesteld (nota 2023-491) en op 12 juli 2023 door de burgemeester en de perceeleigenaar ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P416-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

Op het perceel aan de Bronsvoorderdijk 19 in Bathmen is een karakteristieke woonboerderij en een grotendeels karakteristiek bijgebouw aanwezig. De woonboerderij is sinds lange tijd

ONTWERP RAADSVOORSTEL

opgesplitst in twee wooneenheden. Het formaliseren van de twee bestaande woningen in de woonboerderij draagt bij aan het behoud van het karakteristieke gebouw. Hiernaast wordt het bestaande bijgebouw getransformeerd naar een woning. Met name het voorste deel van het gebouw is als karakteristiek aangemerkt en de cultuurhistorische waarden worden door verschillende maatregelen versterkt. In het inrichtingsplan zijn de maatregelen voor de versterking van de cultuurhistorische waarden opgenomen.

Het nieuw te realiseren bijgebouw van maximaal 450m² staat ten dienste van alle drie de woningen. In actueel gemeentelijk beleid (Kansen uit buiten) is opgenomen dat bij een woning in het buitengebied maximaal 100m² aan bijgebouwen is toegestaan. De hobbyboerregeling maakt het mogelijk om bij één woning het bijgebouw, bovenop de 100m², te vergroten met 150m². Aan de voorwaarden uit het moederplan om gebruik te maken van de hobbyboerregeling wordt voldaan. Door de vierkante meters van de drie woningen samen te voegen kan een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd worden tot maximaal 450m². Hiernaast wordt het bijgebouw met een bouwhoogte van 8 meter hoger dan de 6 meter die in het moederplan is opgenomen. Hiertoe is gekomen rekening houdend met het gunnen van ontwikkelingsruimte aan de bestaande kastanjeboom, het doorzicht-erf, de specifieke dakpannen en de positie ten opzichte van het weiland. Het nieuwe bijgebouw krijgt de vorm van een kapschuur en wordt via een tweede toegangsrit, in de vorm van een karrenspoor, ontsloten. De onderbouwing is in afstemming met Het Oversticht tot stand gekomen.

In de nieuwe situatie wordt het perceel landschappelijk ingepast. De inrit wordt ingepast met lindes en op meerdere plaatsen op het perceel en langs de weg worden streekeigen bomen en een houtwal aangeplant. De tuinen worden met streekeigen planten beplant. Door het verwijderen van een bestaande schuur krijgt de karakteristieke kastanjeboom weer groei- en ontwikkelingsruimte. Daarnaast vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats ter compensatie van de twee nieuw te bestemmen woningen. Deze maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de natuurwetgeving. Bij de sloop en overige werkzaamheden worden conform flora- en faunaonderzoek geen beschermde soorten (of hun verblijfplaatsen) aangetast en uit de stikstofberekening blijkt dat er geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie die dit plan aangerekend kan worden. Verder is voorgestelde ontwikkeling getoetst aan vigerende milieuwet- en regelgeving van relevante milieuaspecten. Hieruit is gebleken dat een Besluit Hogere Grenswaarden noodzakelijk is, omdat de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB voor woningen buiten de bebouwde kom wordt niet overschreden. Het ontwerp hogere grenswaarden zal tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht. Overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor voorgestelde ontwikkeling.

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 -

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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 initiatiefnemer gelegd.

Besluitpunt 3: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de voorgestelde beeldkwaliteit van de bouwplannen plan die zijn uitgewerkt en afgestemd, 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

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Rijn en IJssel. Beide partijen zijn akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Verder heeft initiatiefnemer zes keukentafelgesprekken gevoerd met omwonenden. Hieruit kwamen de opmerkingen naar voren dat men verzocht geen zilverkleurige zonnepanelen te plaatsen en om gericht op aanplant m.b.t. de houtwal enige afstand te houden tot de kruising Bronsvoorderdijk-Beekwal. De zonnepanelen krijgen een donkere kleur en m.b.t. de houtwal wordt enige afstand aangehouden tot de kruising. Verder hebben omwonenden verklaard geen bezwaar te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

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. Dit geldt ook voor eventuele planschade. 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

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvorderdijk 19 Bathmen' (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P416-OW01>