

ONTWERP RAADSBSLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 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 Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 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 Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele.
-	Het beeldkwaliteitplan, opgenomen als bijlage 2b bij de toelichting van bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele", vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele.

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 Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 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 Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele;
- Het beeldkwaliteitplan, opgenomen als bijlage 2b bij de toelichting van bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele", vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele inclusief aangrenzende agrarische gronden, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van 2.232 m² vrijkomende agrarische bebouwing,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden,
- het realiseren van nieuwe natuur en
- het realiseren van drie nieuwe woningen,

met landschappelijke inpassing.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-52).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P413-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 "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele"

Het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wenst de vrijkomende agrarische gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling/Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (gemeentelijk beleid Kansen uit buiten) en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen te realiseren. Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. Om de balans sluitend te krijgen wordt aanvullend geïnvesteerd in landschaps- en natuurwaarden.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

KGO-balans

De balans voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) valt als volgt uit:

Ontwikkelingsruimte:

- Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen in huidige omvang omzetten naar twee reguliere woningen;
- Nieuwe bijgebouwen realiseren bij voormalige agrarische bedrijfswoningen;
- Drie vrijstaande woningen met geïntegreerde bijgebouwen realiseren.

Compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- Landschappelijke inpassing van het bestaande erf, inclusief het verwijderen van overtollige verhardingen en het terugbrengen van het aantal inritten tot een;
- Landschappelijke inpassing van het nieuwe erf;
- Sloop van 2.232 m² aan landschapsontsiende bebouwing. Vanwege de aanwezigheid van asbestdaken weegt dit als 2.498,5 m²;
- Wegbestemmen van de mogelijkheid een intensieve veehouderij te exploiteren;
- Investerings in het landschap, natuur en biodiversiteit:
 - o Aaneengesloten gebied van 0,6 ha natuur: extensief beheerd kruidenrijk grasland met (padden)poel en struweel;
 - o Losse landschapselementen: struweel, boomgroepen en waterbuffergebied verspreid over het plangebied.

De nieuwe ontwikkelingsruimte en de compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn daardoor met elkaar in balans. Provincie Overijssel heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Realisatie nieuw erf

Uitgangspunt bij ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dat nieuwe woningen worden gerealiseerd op bestaande bouwlocaties. Dit is meestal het erf waarop landschapsontsiende bebouwing gesloopt wordt. Op het bestaande erf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 was het echter niet mogelijk om alle drie de nieuwe woningen een plaats te geven. De ontwerpruimte daarvoor werd beperkt door enerzijds de hindercontour van de agrarische bestemming aan de Bathmenseweg 44, en anderzijds twee hogedruk aardgasbuisleidingen langs de Harmelinksdijk.

In afwijking van de hoofdregel kan er daarom mee ingestemd worden om twee van de drie woningen op een nieuwe bouwlocatie aan de Harmelinksdijk te realiseren. Wederom in verband met de genoemde gasleidingen is het nieuwe erf op enige afstand van de weg gesitueerd. Dit past overigens goed in het ter plaatse geldende landschapstype (jong ontginningenlandschap). Het nieuwe erf is in overeenstemming met dat landschapstype ingepast, met ook aandacht voor erfhiërarchie en erfcompositie.

Externe veiligheid gasleidingen

Zoals hierboven al genoemd liggen er langs de Harmelinksdijk twee hogedruk aardgasbuisleidingen. De nieuwe woningen zijn zodanig gesitueerd dat er geen onaanvaardbaar risico op ongevallen optreedt.

Over het plan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland (VR). De VR heeft positief geadviseerd over het plan, en daarbij een bepaalde uitvoering van de woningen geadviseerd en

ONTWERP RAADSVOORSTEL

informatie aan de toekomstige bewoners. In de anterieure overeenkomst die voor deze ontwikkeling gesloten is, zijn daarover afspraken opgenomen.

Gezondheid en veehouderijen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lettele. In de omgeving is een groot aantal geitenhouderijen, puimveehouderijen en andere veehouderijen aanwezig. In verband met het gezondheidsrisico als gevolg daarvan is advies gevraagd aan de GGD. De GGD heeft geadviseerd dat er bij het beoogde aantal nieuwe woningen geen sprake is van onaanvaardbare risico's, mits de toekomstige bewoners zich bewust zijn van de risico's en terughoudend wordt omgegaan met kinderopvang. Beide aspecten zijn geborgd, in de anterieure overeenkomst en in dit bestemmingsplan.

Overig

Uit oogpunt van milieu, landschap, bereikbaarheid etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Omliggende agrarische bedrijven worden niet verder in hun bedrijfsvoering gehinderd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de stadsecoloog goedgekeurd.

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).

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).

Besluitpunt 4: beeldkwaliteitplan als nadere invulling van redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitplan dat die voor de ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ketenpartners/participatie

Tijdens de voorbereiding van het plan heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden en het waterschap. De plannen zijn daarnaast afgestemd met de GGD en de Veiligheidsregio IJsselland. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen het plan. Ook de provincie heeft met het plan ingestemd.

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 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 Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele (toelichting, regels, verbeelding)