

ONTWERP RAADSBSLUIT

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:

BenW-besluit d.d.:

Wijnhoud

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 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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen' (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP