

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 27-06-2023
Notanummer	: 2023-541
Datum	: 27-06-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Digitale verwijzing bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2.docx

Parafering

19-06-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling19-06-2023: Wethouder

Agendering

* 20-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

28-06-2023

B & W d.d.: 27-06-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2' ongewijzigd vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

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.

Op 18 april 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 4 mei tot en met woensdag 14 juni. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad. Uw college wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

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-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).

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 omgeving van beide locaties is 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: bestemmingsplan vaststellen en raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit Raalterweg 12

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.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 3: de stukken aanbieden aan de raad

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

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

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeentebled.

Aanpak en uitvoering

* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2023-541
Datum B en W besluit : 27-06-2023
Team : DEV-PRO

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.

Op 18 april 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het bestemmingsplan 'Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 4 mei tot en met woensdag 14 juni. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2' ongewijzigd vast te stellen
2. 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
3. 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 van de Bathmenseweg 2a en de Paddensteeg 2

Kern 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 Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2

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 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: aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om het document waarin de

beeldkwaliteit van het te ontwikkelen plan is beschreven, 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 beeldkwaliteitseisen.

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. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

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

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2
Voorstelnummer : 2023-541
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-06-2023, nummer 2023-541

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2' ongewijzigd vast te stellen
2. 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
3. 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 van de Bathmenseweg 2a en de Paddensteeg 2

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Link naar de digitale versie van het vast te stellen bestemmingsplan Bathmenseweg 2a en Paddensteeg 2

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P408-VG01>