

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'
Voorstelnummer : 2023-1014
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 20 december 2023

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-11-2023, nummer 2023-1014

BESLUIT


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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2023

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2023-1014
Datum B en W besluit	: 21-11-2023
Team	: DEV-PRO

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 van 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 partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om de hierboven geschetste toekomstige situatie mogelijk te maken.

Stand van zaken:

Op 5 september 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 14 september 2023 tot en met 25 oktober 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg:

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Raadsvoorstel

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

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen' met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd 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 bijgebouwen 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, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 11 juli 2023 door het College van B&W vastgesteld (2023-491) en tevens op 11 juli 2023 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.416-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 'Buitengebied Deventer, Bronsvoorderdijk 19 Bathmen'.

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 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 bestemmingsplan.

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, die door uw College van B&W is verleend. Overige milieuaspecten vormen geen belemmering voor voorgestelde ontwikkeling.

Zienswijzen

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

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vaststellen.

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 de voorgestelde beeldkwaliteit van de bouwplannen die zijn uitgewerkt en afgestemd, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan het moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

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 Bronsvorderdijk-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

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het

verhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschade, komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad.
- * 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,



J.P. Wassens



R.C. König