

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Bathmense enk, fase 3

Agendapunt
Voorstelnummer
Team

2019-000874
DEV-PRO

Portef.houder
BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijzen
28 mei 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Bathmense Enk, fase 3" vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitplan "Bathmense Enk, fase 3" vast te stellen, met dien verstande dat alleen hoofdstuk 2, 'Beeldkwaliteit bebouwing', de invulling vormt van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied;
3. 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;
4. 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 "Bathmense Enk, fase 3";

Kern van het raadsvoorstel

In 2018 heeft de gemeente Deventer met de ontwikkelende partijen Le Clercq Planontwikkeling en Nebra Ontwikkeling en Onroerend goed een anterieure overeenkomst gesloten voor het realiseren van een nieuwe woonwijk bij Bathmen, Bathmense Enk fase 3.

Het ontwerp bestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarde hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Bathmense Enk, fase 3, waardoor Bathmen kan worden uitgebreid met een nieuwe woonwijk van maximaal 125 woningen, afgestemd op de plaatselijke behoefte. Tevens wordt de bestemming van de locatie Deventerweg 52a te Bathmen gewijzigd van Agrarisch naar Wonen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Wet geluidhinder, Algemene wet bestuursrecht, anterieure overeenkomst met ontwikkelende partijen en aanvullende afspraken.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D144-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan "Bathmense Enk, fase 3" wordt realisatie van de gelijknamige woonwijk mogelijk gemaakt, ten westen van Bathmen. In dit bestemmingsplan wordt ook de bestemming van de locatie Deventerweg 52a te Bathmen gewijzigd van Agrarisch naar Wonen. Hiermee wordt milieubelemmeringen voor de nieuwe woonwijk weggenomen. Het gehele gebied kan daardoor van eindbestemmingen worden voorzien.

Het bestemmingsplan bevat een woningbouwprogrammering toegespitst op de behoefte vanuit het dorp Bathmen. Er wordt een maximum van 125 woningen toegestaan. Daarbinnen zijn eisen gesteld aan minimumpercentages van woningen in de sectoren sociale huur (25%), sociale koop (28%) en middenhuur (4%). Het maximumaantal woningen en de genoemde minimumpercentages gelden voor het hele plangebied, ook de delen die pas na toepassing van wijzigingsbevoegdheden bebouwd kunnen worden.

Om te voldoen aan geluidswetgeving is een hogere grenswaarde vastgesteld. Voor het overige zijn er uit oogpunt van milieu geen belemmeringen voor het plan. Uit oogpunt van ecologie, landschap, stedenbouwkunde, bereikbaarheid, archeologie en waterhuishouding zijn er evenmin belemmeringen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 2: Vaststellen beeldkwaliteitplan

Voor het gebied Bathmense Enk, fase 3, is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Het bestemmingsplan is op dit ontwerp gebaseerd, dat wil zeggen dat zaken als de situering en hoogte van woningen in het bestemmingsplan geregeld is.

Aspecten van welstand kunnen echter niet in een bestemmingsplan geregeld worden. Daarom wordt uw raad voorgesteld om naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitplan vast te stellen. Hoofdstuk 2 van dit beeldkwaliteitplan bevat redelijke eisen van welstand voor de woningen die in het gebied gebouwd worden. Omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen worden aan deze eisen getoetst.

Besluitpunt 3: 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 ontwikkelende partijen is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee 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 ontwikkelaars gelegd.

Besluitpunt 4: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt 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).

Ketenpartners/ participatie

De provincie Overijssel en Waterschap Rijn en IJssel hebben aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn veel geïnteresseerden uit Bathmen voor deze ontwikkeling. De bewoners zijn op verschillende momenten door de ontwikkelaars betrokken bij de planvorming.

Initiatiefnemers dragen zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, o.a. via de website <https://nieuwbouwathmen.nl/> en infoavonden.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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 aanvrager 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:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 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.A. Kossen



R.C. König