

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Meesterspad Bathmen

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-001042

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

25 juni 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Meesterspad' vast te stellen;
2. geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Kern van het raadsvoorstel

Gemeente wenst een bestemmingsplan in procedure te brengen voor een gebied aan de Molenstraat en het Meesterspad te Bathmen. In april 2009 is door de gemeenteraad het masterplan voor het centrum van Bathmen vastgesteld. Voor dit deelgebied zijn vervolgens verschillende initiatieven op haalbaarheid onderzocht, waaronder een initiatief voor een supermarkt met daarboven appartementen. Dit initiatief bleek niet haalbaar, waardoor er een nieuwe opgave ontstond. Daarnaast werd door de algemene landelijke tendens van krimp in de retail duidelijk dat een invulling van dit plan met een supermarkt in combinatie met andere voorzieningen niet meer voor de hand liggend was en dat ook aan alternatieve invullingen gedacht moest worden. In september 2016 is het nieuwe stedenbouwkundig centrumplan van Bathmen opgesteld. Samen met het plan ten zuiden van het Meesterspad krijgt de ontwikkeling van het oostelijke deel van centrumgebied hiermee gestalte.

Met de ontwikkeling in dit gebied wordt nieuw toegevoegd één vrijstaande woning op de gronden van Muller en één 2-onder-1-kap woning op het perceel van de voormalig kleuterschool in eigendom van de gemeente Deventer. Voortkomend uit een wens vanuit het dorp, krijgt de vrijstaande woning een gemengde bestemming, waardoor hier op de begane grond ook kleinschalige detailhandel en dienstverlening mogelijk is. Daarnaast bevat het plangebied twee bestaande woningen in particulier bezit waarvan de bestemming wonen blijft cq wordt.

Beoogd resultaat

Het voorliggende bestemmingsplan 'Meesterspad' voorziet in het planologisch mogelijk maken van één nieuwe vrijstaande woningen en één nieuwe 2-onder- 1- kap woning. Daarnaast worden de bestaande woningen in het gebied juist bestemd.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie
- Masterplan Bathmen (vastgesteld april 2009)
- Stedenbouwkundigplan Centrumplan Bathmen (vastgesteld december 2016)
- Grondexploitatie Centrumplan Bathmen
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P366-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) en de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) van 25-06-2018

Argumenten ten behoeve van de raad

Bestemmingsplan vaststellen

Het bestemmingsplan 'Meesterspad' maakt de realisatie van één vrijstaande woning en één 2 onder 1 kap woning mogelijk aan het Meesterspad in de kern van Bathmen. Dit bestemmingsplan past binnen het vigerende rijks-, provinciale- en gemeentelijke- beleid. Er zijn geen nadelige gevolgen door deze ontwikkeling. De volgende aspecten zijn onderzocht; archeologie/cultuurhistorie, ecologie, waterhuishouding en sociale en externe veiligheid.

Stedenbouwkundig leent de locatie zich voor het realiseren van 1 vrijstaande woningen en een 2 onder 1 kap woning, waarbij het parkeren op eigen terrein opgelost kan worden. Het toevoegen van drie woningen draagt, ondanks het kleine aantal, toch bij aan het verstevigen van het centrum van Bathmen.

Daarnaast worden er voor het centrum van Bathmen 9 extra parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied.

Ketenpartners/ participatie

Tijdens het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is er 1 zienswijze ingediend door ProRail. Hierdoor is de toelichting aangepast op het onderdeel rail verkeer. Het heeft geen verdere invloed gehad op de plankaart of de regels. Uit het extra uitgevoerde geluidsonderzoek komt naar voren dat de locatie ruim voldoet aan de minimale geluidseisen ten behoeve van railverkeer.

Vanwege een benodigde grondruil om dit plan mogelijk te maken, is met een particuliere eigenaar overeengekomen dat percelen (hoofdzakelijk) de bestemming 'Wonen' krijgen. Deze eigenaar is akkoord met het bestemmingsplan Meesterspad, zoals dat nu ter vaststelling voorligt. Tegelijkertijd is het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' in procedure. In dit ontwerp-bestemmingsplan zijn voor de locatie Meesterspad meer functies opgenomen dan in het bestemmingsplan Meesterspad. Hier is de betrokken eigenaar het niet mee eens en heeft tegen het Chw bestemmingsplan een zienswijze ingediend. Om gevolgen voor de grondruil te voorkomen (en dus de realiseerbaarheid van het plan te waarborgen) is het voorstel het bestemmingsplan Meesterspad 1-op-1 over te nemen bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen'. De betrokken eigenaar is op de hoogte van dit voornemen.

Bij de planvorming is de klankbordgroep centrumplan Bathmen betrokken geweest.

Financiële consequenties

Voor zover de wijziging van het bestemmingsplan betrekking heeft op particuliere grond (bouwmogelijkheid van de vrijstaande woning) zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure op basis van een anterieure overeenkomst verhaald. Ook voor mogelijke planschadekosten is hiervoor een overeenkomst gesloten.

In de grondexploitatie Centrumplan Bathmen zijn de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure opgenomen.

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.

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



M.A. Kossen



R.C. König