

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Looweg 49 te Bathmen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-02-2025
Notanummer	: 2024-1041
Datum	: 11-02-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: ook Looweg 49 (excl. bijlage 2).pdf, Bijlage 2 Inrichtingsplan.pdf

Parafering

05-02-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling03-02-2025: Wethouder

Agendering

- * 05-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 07-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 07-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 06-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

11-02-2025

B & W d.d.: 11-02-2025

Besluit

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Looweg 49 te Bathmen.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst.

Inleiding

Initiatiefnemers wensen aan de Looweg 49 in Bathmen middels woningsplitsing een woning toe te voegen op locatie. De nieuwe woning betreft een bestaand gebouw (vanaf de Looweg gezien het linkerdeel van het pand) dat middels een tussenlid is verbonden met de bestaande woning. In de huidige situatie wordt hierin reeds gewoond, maar dat is planologisch tot op heden niet geregeld. Initiatiefnemers wensen de nieuwe te regelen woning te verkopen aan één van hun kinderen. Om de financiering rond te krijgen is het nodig dat planologisch geregeld wordt dat een woning wordt toegevoegd op deze locatie.

De nieuwe woning wordt in de hoogte vergroot en krijgt een maximale inhoud van 506m³. Achterop het perceel wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 50m². Ter compensatie is 500m² slooppeters uit de Sloopbank aangekocht door initiatiefnemers.

De plannen zijn op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst verder ontwikkeld en inhoudelijk akkoord bevonden. Om de afspraken over het vervolg vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten met initiatiefnemers.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door verbouw (woningsplitsing) wordt een tweede woning gerealiseerd voor familie, met toevoeging van ruimtelijke kwaliteit. Dit heeft geen (grote) maatschappelijke impact of (grote) impact op de leefomgeving.

Kader

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel

Betrokken partijen en participatie

1. Door de Provincie Overijssel is positief gereageerd op het plan
2. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het kader van de Watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen
3. Voor het plan is integraal milieuadvies opgevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland;
4. Initiatiefnemers hebben omwonenden (Looweg 51, Looenkweg 1, Hogeweg 20 en 22, Sportlaan 1, Kleinen Traasterdijk 1) geïnformeerd over het plan.

Toelichting op participatiebeleid

Volgens de Lijst van gevallen waarvoor het verplicht is participatie toe te passen, is participatie verplicht voor het bouwen van 1 of meer woningen op plekken waar dit tot nu toe niet is toegestaan.

Argumenten voor en tegen

Initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Looweg 49 in Bathmen en wensen met een Bopa middels woningsplitsing een woning toe te voegen op locatie. In de huidige situatie kent de locatie een woonbestemming waarin één woning is toegestaan. Het deel van het hoofdgebouw waar initiatiefnemers planologisch een woning wensen toe te voegen wordt momenteel reeds bewoond. Initiatiefnemers wensen dit deel van het hoofdgebouw te verkopen aan één van hun kinderen en om de financiering rond te krijgen is het nodig dat planologisch geregeld wordt dat een woning wordt toegevoegd op deze locatie.

De nieuwe woning wordt enkel in de hoogte uitgebreid, tot 7 meter hoogte, en krijgt een totale inhoud van 506m³. Bij de nieuwe woning wordt achterop het perceel een nieuw bijgebouw gerealiseerd van 50m². Ter compensatie worden 500m² slooppeters uit de Sloopbank ingezet, verkregen vanuit de Zuidlooërweg 4 te Bathmen. De sloop is op 1 juli 2024 gereedgekomen.

Aandachtspunten

Opvallend is dat het bestemmingsvlak 'Wonen' niet geheel in eigendom is van initiatiefnemers. Een gedeelte van de woonbestemming van de Kleinen Traasterdijk 1 is onderdeel van het plangebied. Voor het initiatief levert dit geen belemmering op. Per bestemmingsvlak voor 'Wonen' is één woning toegestaan. Dit betreft de bestaande woningen aan de Looweg 49 en Kleinen Traasterdijk 1. De Bopa maakt uitsluitend mogelijk wat in de Bopa is beschreven en wijzigt het onderliggend Omgevingsplan niet. Ten tijde van het actualiseren van het Omgevingsplan zal deze Bopa hierin worden verwerkt en kunnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden afgestemd op de eigendomsgrenzen.

Ten aanzien van spuitzonering geldt dat de woonkavel grenst aan agrarische bestemmingen waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen planologisch is toegestaan. In de huidige situatie kent de woonkavel reeds een woonbestemming en die hoeft niet te worden uitgebreid om voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken. In de huidige situatie dient bij het gebruik van de omliggende agrarische gronden reeds rekening te worden gehouden met de woonbestemming aan de Looweg 49, waardoor voorgestelde ontwikkeling vanuit het aspect spuitzonering akkoord is. Het is niet nodig om een spuitzone vast te leggen in de wijziging Omgevingsplan.

Vanuit externe veiligheid is het van belang dat de nieuwe woning is voorzien binnen het brandaandachtsgebied van een nabijgelegen buisleiding voor gevaarlijke stoffen en het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van het spoor van het basisnet, Deventer-Wierden. Op advies van de VRIJ zal de woning worden voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie. Dit zal in de voorschriften van de omgevingsvergunning worden vastgelegd.

Verder zijn vanwege het aantonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties onderzoeken (geluid, ecologie, stikstof) uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen voor het plan naar voren gekomen.

Voor het overige zijn er ook geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van initiatiefnemers. De eerder geraamde kosten in de intentiefase zijn overschreden. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst zal een aanvullende factuur worden toegezonden. Initiatiefnemers zijn geïnformeerd en akkoord.

Voor de omgevingsvergunning (met procedure Bopa) worden leges opgelegd conform de legesverordening.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebblad en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een ruimtelijke onderbouwing van de Bopa opstellen. Wanneer de gemeente de aanvraag Bopa akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.

Overzicht NIB maatregelen en punten ontwikkeling Looweg 49 Bathmen		
A. Nest- en verblijfplaatsen:		
1. 4 neskommen huiszwaluw aan de schuur	2 punten	
2. Neskast voor steenuil	1	
B. Inheemse beplantingen:		
3. Aanplant houtwal, lengte 102 m1	9 punten	
4. Aanplant geschoren haag, lengte 15 m1	3 punten	
Totaal	15 punten	



Assortiment houtsingels		
Plantafstand: 125x125 cm		
Aantal planten: 450 st		
Plantverband: vrije keus		
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)		
Sortiment		
	aantal/st	
Boomsorten:		
10% Alnus glutinosa Els	45	
10% Betula pendula Ruwe berk	45	
30% Quercus robur Inlandse eik	135	
Struikensorten:		
10% Rhamnus frangula Sporkelhout	45	
10% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn	45	
10% Corylus avellana Hazelaar	45	
10% Prunus spinosa Sleedoorn	45	
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes	45	
10% Viburnum opulus Gelderse roos	45	

Erbosje
- aansluitend op de bestaande struikbosje op buurmans erf
- inheemse soorten
- verrijking met bes-/vruchtdragende soorten
- oppervlakte: 150 m2

Struiken bosje op boerenerven, inheemse soorten
Te beplanten oppervlakte: 150 m2
Plantafstand: 100x100 cm
Aantal planten: 100 st
Plantverband: vrije keus
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal
10% Viburnum opulus Gelderse roos	15 st
10% Carpinus betulus Haagbeuk	15 st
10% Cornus mas Gale kornoelje	15 st
10% Cytisus scoparius Brem	15 st
10% Ilex aquifolium Hulst	15 st
10% Ligustrum vulgare Wilde liguster	15 st
10% Lonicera periclymenum Klimkamperfoelie	15 st
10% Rubus idaeus Framboos	15 st
10% Sambucus lacinata Peterselievlier	15 st
10% Sorbus aucuparius Lijsterbes	15 st

Bomenrij
- verlengen van bestaande bomenrij Kleine Traasterdijk
- inheemse boomsoorten
- mix van twee boomsoorten
- 3 st Tilia cordata, Kleinbladige linde en 3 st Quercus petraea Winterreik
- boomhoogte en omvang: 1e grootte
- plantafstand 7m1
- boommaat bij aanplant: stamomtrek 18-20 cm

Plangebied
- oppervlakte: 1,16 ha

Te slopen schuurtje
- oppervlakte: 27 m2

Beukenhaag
- gedeeltelijk bestaand
- hoogte 180 cm

Bestaande bomenrij en struweelrand

Bestaande struikbosje

Bestaande struikbosje

Te plaatsen uilenkast steenuil
- in een eikenboom

Bestaande fruitbomen

Landbouw in-/uitrit

Toe te voegen houtsingel (NIB maatregel)
- inheemse bomen en struiken
- lengte: 102 m1, breedte: 5 m1
- oppervlakte: 700 m2



Bestaande struweel begroeiing langs de Looweg

Oprit en parkeren
- halfverharding
- ruimte voor vier auto's

Struweelheg
- 2 postjes, totale lengte 138 m1
- mix van diverse soorten inheemse struiken
- dubbele plantrij
- aanplant van inheems bosplantsoen, maat 80/120 cm
- beheerhoogte 100 cm

Gemengde inheemse haag, zonder doornen
Lengte van de haag: 9 m1
Plantwijze: dubbele rij 6 stuks/m1, aantal planten 840 st
Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal
20% Acer campestre Veldesdoorn	410 st
20% Carpinus betulus Haagbeuk	410 st
20% Ligustrum vulgare Wilde	410 st
20% Cornus sanguinea Rode kornoelje	410 st
20% Fagus sylvatica Groene beuk	410 st

Erbosje
- langs toegangspad
- inheemse boomsoorten
- 3 st Acer campestre Veldesdoorn
- boommaat bij aanplant: stamomtrek 18-20 cm

Erf- en landschapsplan

Lokatie: Looweg 49 Bathmen
Datum: 19 februari 2024
Schaal: 1:500, A2 formaat
Gewijzigd: 10 april 2024
- 29 april 2024
- 19 juni 2024

Digitale onderleggers:
- BGT kaart
- Kadastrale kaart
- kaart is noordgericht

