

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-11-2025
Notanummer	: 2025-923
Datum	: 11-11-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4.docx, Ontwerp vaststellingsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4.docx

Parafering

03-11-2025: Teamleider Projectadvisering05-11-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling03-11-2025: Wethouder

Agendering

* 06-11-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-11-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

11-11-2025

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

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4"
2. In te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit voor het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4"
3. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4" ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Steginksweg 4 te Bathmen is al enige tijd gelegen beëindigd en omgezet in een niet-agrarisch bedrijf. Het bedrijf was voorheen een varkenshouderij en is nu een bedrijf dat ruimte verhuurt voor de stalling van caravans en campers en de opslag van andere goederen. Ook worden hoogwerkers en ander materieel verhuurd. De eigenaars wensen dit nu te regelen in het omgevingsplan.

De plannen zijn op basis van een intentieovereenkomst nader uitgewerkt en de haalbaarheid is onderzocht. De plannen voldoen nu aan beleid en regelgeving en zijn haalbaar. In vervolg daarop zijn afspraken over de plannen en de uitvoering daarvan op 4 september 2025 opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst wordt uw college voorgesteld in te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het ter inzage leggen van een ontwerp vaststellingsbesluit en ontwerp TAM-omgevingsplan. Hiermee wordt de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan voor het bedrijf aan de Steginksweg 4 te Bathmen gestart, zodat ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf mogelijk is.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Anterieure overeenkomst van 4 september 2025 (nota 2025-687)

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM004-OW01 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

Initiatiefnemer heeft de omgeving van zijn locatie laten participeren. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Het plan is afgestemd met provincie Overijssel en Waterschap Rijn en IJssel. Ook hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Toelichting op participatiebeleid

Initiatiefnemer houdt zijn omgeving op de hoogte van de ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

De niet-agrarische bedrijfsfunctie is een vervolgfunctie voor de voormalige agrarische functie, zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Aangezien een grote oppervlakte aan gebouwen behouden blijft voor de vervolgfunctie, en ook het erf nagenoeg geheel verhard wordt, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Ter compensatie worden enkele vrijgekomen gebouwen (ca. 1.023 m²) op het erf gesloopt. Het erf wordt landschappelijk ingepast met aanvullende investeringen zoals een houtsingel.

De nieuwe bedrijfsactiviteiten bestaan uit:

- * Stalling van caravans en campers, opslag van goederen
- * Verhuur van hoogwerkers en ander materieel
- * Opslag van (zonne)energie en het handelen hiermee op de energiemarkt

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied van Deventer zijn standaard bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Een opslag- en verhuurbedrijf is aan te merken als milieucategorie 3.1. Het is in dit geval echter onderbouwd dat het specifieke bedrijf gelijk te stellen is met een bedrijf in milieucategorie 2 (vanwege beperkte vervoersbewegingen en bijbehorende geluidsoverlast). Daarom

kan aan deze bedrijfsvorm medewerking worden verleend. De batterijen voor energieopslag zijn een relatief nieuwe technologie en hier is nog geen milieucategorie voor vastgesteld. Omgevingsdienst IJsselland heeft Omgevingsdienst Nijmegen als gespecialiseerde OD laten adviseren. Hieruit blijkt dat een hinderafstand van 30 m voldoende is. Dit komt overeen met milieucategorie 2.

Uit afstemming met de wegbeheerder is gebleken dat de Steginksweg geschikt is om het verkeer van en naar de Steginksweg 4 te accommoderen. Het ontwerp van het erf voorziet in ruimte voor het keren van groter vrachtverkeer.

Ook wat betreft andere aspecten (o.a. stikstof, ecologie en archeologie) is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Financiële consequenties en dekking

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het plan voor rekening en risico van initiatiefnemers komt. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan en het doorlopen van de procedure tot wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening en risico van initiatiefnemers. Ten slotte komen eventuele schadevergoedingen (voorheen tegemoetkoming in planschade) voor rekening van initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp TAM-Omgevingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp TAM-Omgevingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het TAM-Omgevingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

ONTWERP RAADSBSLUIT

Onderwerp : Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4
Voorstelnummer : 2025-923
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-11-2025, nummer 2025-923

BESLUIT

1. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

ONTWERP

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2025-923
Datum B en W besluit : 11-11-2025
Team : DEV-PRO-PA

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Steginksweg 4 te Bathmen is al enige tijd gelegen beëindigd en omgezet in een niet-agrarisch bedrijf. Het bedrijf was voorheen een varkenshouderij en is nu een bedrijf dat ruimte verhuurt voor de stalling van caravans en campers en de opslag van andere goederen. Ook worden hoogwerkers en ander materieel verhuurd. De eigenaars wensen dit nu te regelen in het omgevingsplan.

De plannen zijn op basis van een intentieovereenkomst nader uitgewerkt en de haalbaarheid is onderzocht. De plannen voldoen nu aan beleid en regelgeving en zijn haalbaar. In vervolg daarop zijn afspraken over de plannen en de uitvoering daarvan op 4 september 2025 opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst wordt uw raad voorgesteld het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4 vast te stellen.

Raadsvoorstel

1. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4" vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4 vast te stellen. Hiermee wordt in het omgevingsplan het beëindigde agrarische bedrijf aan de Steginksweg 4 voorzien van een vervolgfunctie, namelijk een niet-agrarisch bedrijf in het verhuren van opslag- en stallingsruimte voor caravans en campers en het verhuren van materieel zoals hoogwerkers.

Beoogd resultaat

Het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Deventer door het vaststellen van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4, zodat ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf mogelijk is.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Anterieure overeenkomst van 4 september 2025 (nota 2025-687)

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM004-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

Het agrarisch bedrijf aan de Steginksweg 4 te Bathmen is al enige tijd gelegen beëindigd en omgezet in een niet-agrarisch bedrijf. Het bedrijf was voorheen een varkenshouderij en is nu een bedrijf dat ruimte verhuurt voor de stalling van caravans en campers en de opslag van andere goederen. Ook worden hoogwerkers en ander materieel verhuurd. De eigenaars wensen dit nu te regelen in het omgevingsplan.

De plannen zijn op basis van een intentieovereenkomst nader uitgewerkt en de haalbaarheid is onderzocht. De plannen voldoen nu aan beleid en regelgeving en zijn haalbaar. In vervolg daarop zijn afspraken over de plannen en de uitvoering daarvan op 4 september 2025 opgenomen in een anterieure overeenkomst.

De niet-agrarische bedrijfsfunctie is een vervolgfunctie voor de voormalige agrarische functie, zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Aangezien een grote oppervlakte aan gebouwen behouden blijft voor de vervolgfunctie, en ook het erf nagenoeg geheel verhard wordt, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Ter compensatie worden enkele vrijgekomen gebouwen (ca. 1.023 m²) op het erf gesloopt. Het erf wordt landschappelijk ingepast met aanvullende investeringen zoals een houtsingel.

De nieuwe bedrijfsactiviteiten bestaan uit:

- * Stalling van caravans en campers, opslag van goederen
- * Verhuur van hoogwerkers en ander materieel
- * Opslag van (zonne)energie en het handelen hiermee op de energiemarkt

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied van Deventer zijn standaard bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Een opslag- en verhuurbedrijf is aan te merken als milieucategorie 3.1. Het is in dit geval echter onderbouwd dat het specifieke bedrijf gelijk te stellen is met een bedrijf in milieucategorie 2 (vanwege beperkte vervoersbewegingen en bijbehorende geluidsoverlast). Daarom kan aan deze bedrijfsvorm medewerking worden verleend. De batterijen voor energieopslag zijn een relatief nieuwe technologie en hier is nog geen milieucategorie voor vastgesteld. Omgevingsdienst IJsselland heeft Omgevingsdienst Nijmegen als gespecialiseerde OD laten adviseren. Hieruit blijkt dat een hinderafstand van 30 m voldoende is. Dit komt overeen met milieucategorie 2.

Uit afstemming met de wegbeheerder is gebleken dat de Steginksweg geschikt is om het verkeer van en naar de Steginksweg 4 te accommoderen. Het ontwerp van het erf voorziet in ruimte voor het keren van groter vrachtverkeer.

Ook wat betreft andere aspecten (o.a. stikstof, ecologie en archeologie) is er geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer heeft de omgeving van zijn locatie laten participeren. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Het plan is afgestemd met provincie Overijssel en Waterschap Rijn en IJssel. Ook hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het plan voor rekening en risico van initiatiefnemers komt. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan en het doorlopen van de procedure tot wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening en risico van initiatiefnemers. Ten slotte komen eventuele schadevergoedingen (voorheen tegemoetkoming in planschade) voor rekening van initiatiefnemers.

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd dit TAM-omgevingsplan vast te stellen. Het plan voldoet niet aan de voorwaarden van het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer.

Het plan voorziet in buitenopslag bij een niet-agrarisch bedrijf en voldoet daarmee niet aan de voorwaarden voor vervolgfuncties voor beëindigde agrarische bedrijven in het vm. bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" (thans onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Deventer) en daarmee niet aan vastgesteld raadsbeleid. Ter compensatie daarvan is maatwerk in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast. Ook dit laatste heeft tot gevolg dat de raad over het plan dient te besluiten.

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

J.P. Wassens

R.C. König

Link naar het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Steginksweg 4:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM004-OW01>