

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele'

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-09-2023
Notanummer	: 2023-722
Datum	: 19-09-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar digitaal bestemmingsplan.docx

Parafering

14-09-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling11-09-2023: Wethouder

Agendering

- * 13-09-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 15-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

20-09-2023

B & W d.d.: 19-09-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele' ongewijzigd vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De eigenaren van het perceel Oerdijk 119a te Lettele willen een nieuwe woning met een bijgebouw op basis van de 'hobbyboerenregeling' op hun perceel realiseren. In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt het naastgelegen perceel, met een oppervlakte van circa 3,5 hectare, ingericht als natuurgebied. De nieuwe inrichting van het gebied sluit aan op het aangrenzende natuurgebied 'de Slenk'. Het gebied wordt verschaald en omgevormd naar een kruidenrijk grasland, ruigtes en (deels) vernat. Langs een aantal randen van het perceel worden boomgroepen en struweel met streekeigen soorten aangeplant. Zo ontstaat er bijvoorbeeld aan de noordzijde van het perceel een meer geleidelijke overgang van het bos naar het nieuwe natuurgebied. De bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats.

De aangevraagde ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan. De gronden hebben daarin nog een agrarische bestemming (deels nog met een bouwvlak). De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd en de huidige en de gewenste woonfunctie passen net, als de natuurontwikkeling, niet in het geldende bestemmingsplan. Op 11 juli 2023 heeft uw college ingestemd met het

ontwerpbestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 20 juli tot en met woensdag 30 augustus 2023. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad. Uw college wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Toevoegen van ruim 3,5 hectare nieuwe natuur in aansluiting op een bestaand natuurgebied ('de Slenk' en landgoed Oostermaat). Het wegbestemmen van een agrarisch bouwvlak en een passende woonbestemming toe te kennen die ook past bij de feitelijke situatie. Het mogelijk maken van een nieuwe woning op het perceel, waarbij ook een bijgebouw mogelijk is in het kader van de 'hobbyboerenregeling'. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 6 december 2022 door het College van B&W vastgesteld (nota 2022-966) en op 23 december 2022 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P411-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).

Betrokken partijen en participatie

Het plan is in het kader van het vooroverleg en de buurtparticipatie besproken met de provincie, het waterschap en de buurt. Alle reacties op het plan waren positief.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan en raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststellen.

Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. De agrarische bestemming (deels met bouwvlak) wordt daarom omgezet naar een woonbestemming en een natuurbestemming. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen krijgt een woonbestemming. Daarnaast willen de eigenaren een tweede woning met bijgebouw (op basis van de hobbyboerenregeling) op het erf realiseren. Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats. Het naastgelegen perceel, met een oppervlakte van circa 3,5 hectare, wordt ingericht als een natuurgebied. De al ingezette verschraling van het grasland wordt doorgezet, een deel van het gebied wordt nog wat verlaagd om vernatting te stimuleren. Langs de randen van het perceel worden bosschages en struweel aangelegd, onder andere als geleidelijke overgang tussen dit perceel en het noordelijk gelegen bosperceel. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een natuurbestemming. Het nieuwe natuurgebied sluit goed aan op de bestaande natuurgebieden 'De Slenk' en de Oostermaat. Via een voorwaardelijke verplichting worden de inrichting en het beheer van het natuurgebied en de

landschapsmaatregelen als voorwaarde opgelegd.

Het plan levert een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. De KGO-balans is als positief beoordeeld. Het plan is milieutechnisch uitvoerbaar, de Omgevingsdienst heeft de relevante milieuonderzoeken positief beoordeeld. De gemeentelijk landschapsdeskundige en de ecoloog zijn positief. Het flora- en faunaonderzoek en de stikstofberekening zijn ook akkoord bevonden. Tot slot zijn omwonenden in het kader van het participatietraject benaderd door de initiatiefnemers en zij waren positief over het plan.

Procedure:

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

Besluitpunt 3: de stukken aanbieden aan de raad.

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

Financiële consequenties en dekking

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.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website van de gemeente Deventer en in het digitale Gemeenteblad.

Aanpak en uitvoering

* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele'
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2023-722
Datum B en W besluit	: 19-09-2023
Team	: DEV-PRO

Inleiding

De eigenaren van het perceel Oerdijk 119a te Lettele willen een nieuwe woning met een bijgebouw op basis van de 'hobbyboerenregeling' op hun perceel realiseren. In het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt het naastgelegen perceel, met een oppervlakte van circa 3,5 hectare, ingericht als natuurgebied. De nieuwe inrichting van het gebied sluit aan op het aangrenzende natuurgebied 'de Slenk'. Het gebied wordt verschaald en omgevormd naar een kruidenrijk grasland, ruigtes en (deels) vernat. Langs een aantal randen van het perceel worden boomgroepen en struweel met streekeigen soorten aangeplant. Zo ontstaat er bijvoorbeeld aan de noordzijde van het perceel een meer geleidelijke overgang van het bos naar het nieuwe natuurgebied. De bestaande en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats.

De aangevraagde ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan. De gronden hebben daarin nog een agrarische bestemming (deels nog met een bouwvlak). De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd en de huidige en de gewenste woonfunctie passen net, als de natuurontwikkeling, niet in het geldende bestemmingsplan. Op 11 juli 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 20 juli tot en met woensdag 30 augustus 2023. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele' 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 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Oerdijk 119a te Lettele

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele' met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Oerdijk 119a te Lettele, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * Een gebied van 3,5 hectare in te richten, te beheren en te bestemmen als natuurgebied;
- * De bestaande bebouwing een woonbestemming te geven en een extra woning met een bijgebouw mogelijk te maken.

Met de daarbij behorende landschappelijke inpassing en maatregelen ten behoeve van natuurinclusief bouwen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 6 december 2022 door het College van B&W vastgesteld (nota 2022-966) en op 23 december 2022 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P411-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 'Oerdijk 119a, Lettele'

Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Er vinden geen agrarische activiteiten meer plaats. De agrarische bestemming (deels met een bouwvlak) wordt daarom omgezet naar een woonbestemming en een natuurbestemming. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen krijgt een woonbestemming. Daarnaast willen de eigenaren een tweede woning met bijgebouw (op basis van de hobbyboerenregeling) op het erf realiseren. Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats. Het naastgelegen perceel, met een oppervlakte van circa 3,5 hectare, wordt ingericht als een natuurgebied. De al ingezette verschraving van het grasland wordt doorgezet, een deel van het gebied wordt nog wat verlaagd om vernatting te stimuleren. Langs de randen van het perceel worden bosschages en struweel aangelegd, onder andere als geleidelijke overgang tussen dit perceel en het noordelijker gelegen bosperceel. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een natuurbestemming. Het nieuwe natuurgebied sluit goed aan op de bestaande natuurgebieden 'De Slenk' en de Oostermaat. Via een voorwaardelijke verplichting worden de inrichting en het beheer van het natuurgebied en de landschapsmaatregelen als voorwaarde opgelegd.

Het plan levert een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden. De KGO-balans is als positief beoordeeld. Het plan is milieutechnisch uitvoerbaar, de omgevingsdienst heeft de relevante milieuonderzoeken positief beoordeeld. De gemeentelijk landschapsdeskundige en de ecooloog zijn positief. Het flora- en faunaonderzoek en de stikstofberekening zijn ook akkoord bevonden. Omwonenden zijn in het kader van het participatietraject benaderd door de initiatiefnemers en ook zij zijn positief.

Het landschapsplan en de maatregelen in het kader van het natuurinclusief bouwen zijn door de genoemde gemeentelijke adviseurs goedgekeurd. Het flora- en faunaonderzoek is geaccordeerd door gemeentelijk ecooloog. Er worden geen beschermde soorten aangetast, er ontstaat juist meer leefgebied voor flora en fauna. Uit de Aeriusberekening blijkt dat er geen sprake van een toename van de stikstofdepositie. Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

Zienswijzen

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

Betrokken partijen en participatie

De Provincie Overijssel heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Omwonenden zijn door initiatiefnemers benaderd en hebben allen hun handtekening gezet en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkelingen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft de uitgevoerde milieuonderzoeken beoordeeld en akkoord bevonden.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel het opstellen als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Dit geldt ook voor eventuele planschade. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemers.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad.
- * 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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele'
Voorstelnummer : 2023-722
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19-09-2023, nummer 2023-722

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele' 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 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Oerdijk 119a te Lettele

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Link naar digitaal bestemmingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P411-VG01>