

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Kapelweide Lettele
Voorstelnummer 2016-1527
Raadstafel d.d. -
Raadsvergadering 16 november 2016

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2016, nummer 2016-1527.

BESLUIT

- 1 De nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kapelweide Lettele' vast te stellen;
- 2 Het bestemmingsplan "Kapelweide Lettele" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P282-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) met datum 1 december 2015;
- 3 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;
- 4 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

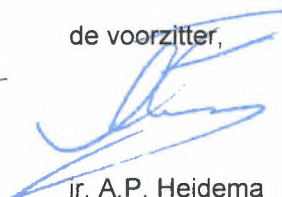
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 november 2016

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp vaststellen BP Kapelweide Lettele

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2016-001527

ROB

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

8 november 2016

Voorstel

1. de nota zienswijzen bestemmingsplan 'Kapelweide Lettele' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Kapelweide Lettele" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P282-VG01. GML met bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) met datum 1 december 2015;
3. 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;
4. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Kern van het raadsvoorstel

De Kapelweide, een perceel aan de westkant van de Bathmenseweg ter hoogte van de kruising met de Wichinksweg, is al geruime tijd aangewezen voor de nieuwbouw van woningen. Nikkels Projecten BV heeft het aanvankelijke plan aangepast aan de huidige marktomstandigheden. Met dit besluit zijn nieuwe kaders voor de ontwikkeling van de Kapelweide vastgesteld. Op basis van dit besluit heeft de ontwikkelaar de plannen verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan is door een extern bureau opgesteld. Dit bestemmingsplan is door ons van opmerkingen en adviezen voorzien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 juli 2016 tot en met 31 augustus 2016 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze naar voren gebracht door een reclamant waar de gemeentelijk projectleider voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een gesprek mee heeft gehad. Reclamant geeft aan niet tegen de woningbouwontwikkeling te zijn, maar wil voorkomen dat zijn bedrijfstactiviteiten worden belemmerd. De zienswijze is samengevat en van beantwoording voorzien. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook wordt voorgesteld om de inmiddels vastgestelde regels voor kleinschalige kinderopvang uit het bestemmingsplan Parapluherziening kinderopvang ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan legt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de Kapelweide in Lettele en voorziet in de bouw van maximaal 23 woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaand.

Kader

Bestemmingsplan Uitbreiding Woningbouw Lettele, Woonvisie 'Kwaliteit en verscheidenheid', Dorpsontwikkelingsplan Lettele (2010), Woonbehoefte onderzoek kleine kernen Deventer (2011), Dorpsvisie Lettele (2012), Masterplan Kapelweide, wonen aan gewijde grond (2012), Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Collegebesluit 2015-001377.

Argumenten ten behoeve van de raad

Beslispunt 1

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is door een reclamant waar de gemeentelijk projectleider voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure een gesprek mee heeft gehad, een zienswijze ingediend. Reclamant

geeft aan niet tegen de woningbouwontwikkeling te zijn, maar wil voorkomen dat zijn bedrijfsactiviteiten worden belemmerd. De zienswijze gaat in op twee punten, namelijk geur en afstand. Per abuis is een meetverschil ontstaan tussen de woningbouwontwikkeling en het agrarische bouwvlak Bathmenseweg 45a. Dit wordt hersteld door de verbeelding aan te passen. Hiermee wordt voorkomen dat de woningbouwontwikkeling tot gevolg heeft dat de agrarische bedrijfsactiviteiten worden belemmerd. Het bestemmingsplan kan om deze reden worden vastgesteld.

Beslispunt 2 en 3

De opzet van het huidige plan is ten opzichte van het Masterplan Kapelweide uit 2012 niet wezenlijk veranderd. Nog steeds is er sprake van een drietal woonclusters met een landelijke tot dorpse uitstraling: het nieuwe erf in het oosten, de woonstraten en de kop van het lint dat tegen het dorp ligt. De verschillen met dit masterplan uit 2012 zijn opgesomd in het afwijkingsdocument en hieruit komt naar voren dat de woningtypen gewijzigd zijn, zonder dat dit ten koste gaat van de na te streven kwaliteit. De kwalitatieve uitgangspunten voor de nieuwe bebouwing blijven dus overeind.

De onderzoeken die voor het eerste conceptbestemmingsplan uit 2011 zijn verricht, zijn door de ontwikkelaar geactualiseerd en door ons beoordeeld. Op basis van deze beoordeling blijkt dat het plan voldoende kwaliteit heeft om de procedure te starten.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden die in het masterplan en het afwijkingsdocument zijn opgenomen, zijn vertaald in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij gaat het om locatie, hoogte en massa. Voor de beeldkwaliteitseisen, zoals materialisering en kleur, wordt aangesloten bij de bestaande eisen uit de welstandsnota.

In tussentijd is het bestemmingsplan Paraplusherzienting kinderopvang vastgesteld. Voorgesteld wordt om de inmiddels vastgestelde regels voor kleinschalige kinderopvang ook in dit bestemmingsplan op te nemen. Het bestemmingsplan moet daarom gewijzigd door u worden vastgesteld.

Beslispunt 4

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voordat de bekendmaking mag plaatsvinden (6 in plaats van 2 weken). In deze periode hebben het ministerie van I&M en de provincie de mogelijkheid om te reageren indien de wijzigingen hun belangen betreffen. Het ministerie van I en M heeft aangegeven dat, indien een plan geen betrekking heeft op rijksbelangen, het plan vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen aan de orde. Dit verzoek voor vervroegde publicatie dient nog wel aan GS gedaan te worden.

Ketenpartners/ participatie

Plaatselijk Belang Lettele is door de ontwikkelaar nauw betrokken bij de totstandkoming van dit plan en staat positief tegenover deze ontwikkeling. De gemeentelijke projectleider heeft gesproken met een reclamant die bedenkingen kenbaar heeft gemaakt tegen het op 29 augustus 2007 vastgestelde bestemmingsplan "Uitbreiding woningbouw Lettele". Waar mogelijk zal rekening worden gehouden met de opmerkingen, zoals schaduwwerking door de hoogte van bomen. Dit kan worden voorkomen door het kiezen van kleinere bomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend.

Financiële consequenties

De financiële afspraken zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. De ontwikkelaar heeft aan zijn verplichtingen voldaan. De exploitatie van het perceel komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

De raad is betrokken bij besluitvorming over de vaststelling van een bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

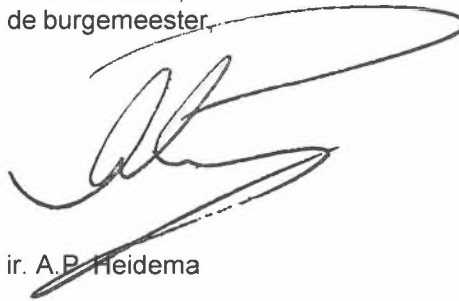
- De bekendmaking van het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd. 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



ir. A.P. Heidema

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan Kapelweide Lettele

Gemeente Deventer
8 november 2016

1. Inleiding

Bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 juli 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Kapelweide Lettele'. Het plan heeft van 21 juli 2016 tot en met 31 augustus 2016 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze nota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijze.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn in het bestemmingsplan geen wijzigingen aangebracht.

Algemeen

Het bestemmingsplan maakt woningbouw op de Kapelweide in Lettele mogelijk in de vorm van maximaal 23 woningen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaand. Het plangebied "Kapelweide Lettele" wordt globaal begrensd: aan de noordzijde ligt grasland en iets verder de woning aan de Bathmenseweg nr 45 en het agrarische bedrijf aan de Bathmenseweg 45a, aan de oostzijde door de Bathmenseweg, aan de zuidzijde door de toegangsweg naar de Bathmenseweg 43/43a en door de begraafplaats, aan de westzijde door de bebouwing van de Bathmenseweg 43/43a.

2. Zienswijzen bestemmingsplan

Ingediende zienswijze

Het plan heeft van 21 juli 2016 tot en met 31 augustus 2016 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna is de zienswijze samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

Samenvatting

- a. Ten aanzien van het aspect geur geldt tussen een melkrundveehouderij en geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een minimale afstand van 100 meter. Geconcludeerd wordt dat aan deze minimale afstandseis niet wordt voldaan. Daarnaast dient gemotiveerd te worden dat ter hoogte van de nieuwe bestemming sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- a. In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op het aspect geluid, mede afkomstig van het agrarische bedrijf. Er wordt aanbevolen om geen woningen te plannen in de gebieden met een geluidbelasting van meer dan 45 dB(A) in de dagperiode. Desondanks worden toch 11 van de 23 woningen (lees 47%) in dit gebied gesitueerd. Hier kan niet worden gesproken over goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording

- a. Tussen het agrarische bedrijf en het bestemmingsplangebied bevindt zich al een burgerwoning (van derden) met een woonbestemming. Deze burgerwoning grenst direct aan het agrarische bedrijf. De randen van het agrarische bouwvlak en de bestemming wonen is 0 meter. Deze burgerwoning is de meest bepalende belemmering voor het agrarische bedrijf. Gebleken is dat één woning op ongeveer 97 meter vanaf de rand van het agrarische bouwvlak kan worden gebouwd. Het te hanteren uitgangspunt is dat alle nieuw te bouwen woningen geen belemmering mogen opleveren voor het agrarische bedrijf. Daarom wordt de verbeelding aangepast door het bouwvlak voor deze ene kavel aan te passen, waarmee voldaan wordt aan de afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Hiermee vormt het plan geen extra belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf Bathmenseweg 45a.
Ten aanzien van de onderbouwing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voor het moederplan destijds o.a. het rapport Geurhinder- en milieucontouren plangebied Lettele, gemeente Deventer, Arcadisrapport 075689477 d.d. 24 augustus 2011 uitgevoerd. Hierin is op pagina 10 onderbouwd dat op basis van de achtergrondbelasting de cumulatieve geurbelasting van de aanwezige veehouderijen op het plangebied het woon- en leefklimaat binnen het plangebied geclassificeerd wordt als 'zeer goed' (kans op geurhinder kleiner dan 5%). In samenhang met de resultaten van het rapport Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken, Lievense/CSO rapportnummer 15J080.RAP005.NP.NL, d.d. 7 januari 2016, wordt geconcludeerd dat sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat. Per abuis is in het nu voorliggend plan geen koppeling gemaakt naar de voor het moederplan uitgevoerde onderzoeken. Dit zal aangepast worden door deze onderzoeken rechtsreeks als bijlage bij de toelichting op te nemen.
- b. Ook voor geluid geldt dat de bestaande woning Bathmenseweg 45 bepalend is voor de geluidbelasting die de inrichting kan veroorzaken in de richting van het plangebied. De nieuwe woningen in het plangebied vormen daarmee geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf. In de toelichting bij het bestemmingsplan is met hoofdstuk 4.3.3 onderbouwd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. In de notitie 'Beoordeling bruikbaarheid eerder uitgevoerde milieuonderzoeken (Lievense/CSO rapportnummer 15J080.RAP005.NP.NL, d.d. 7 januari 2016 is opnieuw vastgesteld dat de omliggende bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en dat de geluidbelasting op het plangebied aanvaardbaar is. Gezien de aard van de omgeving aan de rand Lettele en op grond van de vastgestelde geluidbelasting is er sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Conclusie

- a. De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding.
- b. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.