

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Oerdijk 119a

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-07-2023
Notanummer	: 2023-432
Datum	: 11-07-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Link naar ontwerpbestemmingsplan Oerdijk 119a Lettele.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

Parafering

05-07-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling03-07-2023: Wethouder

Agendering

* 05-07-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

12-07-2023

B & W d.d.: 11-07-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele'
2. In stemmen met het ontwerp-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele'
3. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-raadsbesluit 'Oerdijk 119a, Lettele' te publiceren en voor zes weken ter inzage te leggen

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

Beoogd maatschappelijk resultaat

Toevoegen van ruim 3,5 hectare nieuwe natuur in aansluiting op een bestaand natuurgebied ('de Slenk' en landgoed Oostermaet). 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.

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

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan '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 qua inrichting 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.
De burens zijn in het kader van het participatietraject benaderd door de eigenaren en ook deze zijn positief.

2. In stemmen met het ontwerp-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Oerdijk 119a, Lettele'

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet het ontwerpbesluit tot vaststelling

voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

3. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-raadsbesluit 'Oerdijk 119a, Lettele' te publiceren en voor zes weken ter inzage te leggen.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven en gebruikelijke wijze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de eigenaren. Met de eigenaren 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 eigenaar.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan 'een ieder' een zienswijze indienen. Na afloop van de terinzagelegging wordt het bestemmingsplan, met de beantwoording van eventuele zienswijzen, voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Aanpak en uitvoering

Na het besluit van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze in het digitale Gemeentebblad en op de gemeentelijke website gepubliceerd. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan 'een ieder' een zienswijze indienen. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan, met de beantwoording van eventuele zienswijzen, voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Oerdijk 119A, te Lettele'
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	het bestemmingsplan 'Oerdijk 119a te Lettele' vast te stellen;
-	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;
-	bijlage 2 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 -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Oerdijk 119a te Lettele'		
Agendapunt		Portef.houder:	Grijssen
Voorstelnummer:	[xxxxxx]	BenW-besluit d.d.:	pm
Team:	PRO		

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan 'Oerdijk 119a te Lettele' vast te stellen;
- 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;
- 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 van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Oerdijk 119a te 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 bijgebouwen 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 de 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

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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 noordelijker gelegen bosperceel. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een natuurbestemming. Het nieuwe natuurgebied sluit qua inrichting 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.

De burens zijn in het kader van het participatietraject benaderd door de eigenaren en ook deze 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 – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

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.

Ketenpartners/participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. De burens zijn door eigenaren 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 goed bevonden.

Financiële consequenties

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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/project. Dit geldt ook voor eventuele planschade. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de 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,

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Oerdijk 119a te Lettele' (toelichting, regels, verbeelding)

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P411-OW01>