

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten en anterieure overeenkomst Korenkamp ong. (naast nummer 2) Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 28-01-2025
Notanummer : 2024-1061
Datum : 28-01-2025
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,

Bijlage(n) :

Parafering

23-01-2025: Wethouder23-01-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 24-01-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
* 23-01-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

28-01-2025

B & W d.d.: 28-01-2025

Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Korenkamp ong. (naast nummer 2) Lettele vast te stellen
2. De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling aan het perceel kadastraal bekend als Diepenveen, sectie E, nr. 3284 (Oerdijk te Lettele) aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst en pas nadat de initiatiefnemer de direct omwonenden heeft kunnen informeren (één week na besluitvorming).

Inleiding

Op 2 april 2024 heeft uw college besloten de intentieovereenkomst voor de planontwikkeling aan de Korenkamp, naast nummer 2, te Lettele aan te gaan met de eigenaar van het perceel (kavel E3284). Het initiatief betreft om op het perceel één vrijstaande woning te ontwikkelen waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling opgesteld, welke zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten. Hiermee wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Voor zowel de gemeente als initiatiefnemer liggen er gedegen uitgangspunten. Die uitgangspunten dienen verder uitgewerkt te worden door de initiatiefnemer.

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een TAM-omgevingsplan. Onderzoeken die hiervoor nodig zijn, moeten worden

uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor is een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. Daarin staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervolgtraject. Met het aangaan van de AOK wordt de fase gestart om te komen tot die planologische procedure.

Ter besluitvorming ligt nu de Nota van Uitgangspunten voor en vervolgens de AOK.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De inzet is om door de ontwikkeling van één woning positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Lettele binnen de gemeente Deventer.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Gemeentewet
- * Omgevingswet
- * Algemene wet bestuursrecht
- * (Tijdelijk) omgevingsplan onderdeel bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'
- * Omgevingsverordening Overijssel 2017
- * De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2024-431)

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

Op dinsdag 5 maart 2024 heeft een bewonersbijeenkomst, door de gemeente georganiseerd, plaatsgevonden over het plan van de bouw van één woning binnen het projectgebied. In de buurt was weerstand ontstaan naar aanleiding van het plan. Op deze avond hebben de buurtbewoners toegelicht waarom er weerstand is ontstaan. De buurtbewoners hebben aangegeven dat de locatie in de huidige vorm een landschappelijke waarde bevat en bijdraagt aan het aanzicht van de entree van Lettele. De omwonenden koesteren het zicht op groen.

Op 14 mei 2024 werd door de initiatiefnemer een participatiemoment georganiseerd met als doel de verschillende belangen te inventariseren, waaronder die van de eigenaar, de omwonenden en het algemeen belang. Omwonenden en het plaatselijk belang Lettele werden voor deze avond uitgenodigd. Plaatselijk belang gaf aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling, blij te zijn met jonge mensen in het dorp, en te hopen op weinig bezwaren van de omwonenden. De algemene sfeer tijdens het gesprek met omwonenden werd gekenmerkt door de eensgezindheid om geen woning op de betreffende locatie te willen. Ze vonden het een stap te ver gaan om mee te denken over de invulling van het projectgebied, mocht er toch een woning worden gebouwd. Hierdoor waren de buurtbewoners niet bereid om mee te denken over de invulling van het projectgebied, wat resulteerde in een schaarste aan aandachtspunten en suggesties voor het planvoornemen. Volgens de buurtbewoners was de enige oplossing om geen woning te bouwen op deze locatie. Ook via andere contactmomenten, voornamelijk e-mail, hebben omwonenden doorgegeven tegen het planvoornemen te zijn. Er was slechts één omwonende die heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de planvorming.

Op 28 november 2024 is een mail, waarin de meest recente versie van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan voor de locatie gepresenteerd werd, aan de omwonenden en het plaatselijk belang verstuurd. De binnengekomen reacties waren van een

soort gelijke strekking als eerder in het planproces.

Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is als bijlage bij de nota gevoegd.

Provincie / waterschap

Voor kernen met een inwoneraantal van 300-1000 inwoners geldt dat voor ontwikkeling tot en met 6 woningen geen vooroverleg met de provincie benodigd is. Het aantal inwoners van Lettele is (januari 2024) 1705 waarvan in de kom van het dorp 641 en in het landelijk gebied Lettele-Okkenbroek 959.

Het waterschap Drents Overijsselse zal bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd worden over de planvorming.

Toelichting op participatiebeleid

Het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer 'Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan' (conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit) is hierboven aangegeven. Beschreven staat hoe buurtbewoners en plaatselijk belang bij de voorbereiding betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn. Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is als bijlage bij de nota gevoegd.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1:

De behoefte aan woonruimte is groot, ook in Lettele. In de 'Routekaart Lettele Wonen en voorzieningen' is de woningbouwambitie uitgewerkt. Onderhavige locatie is hierin niet genoemd maar de routekaart is niet bedoeld om uitputtend locaties te benoemen. Niet benoemde locaties kunnen ook ontwikkeld worden, met hetzelfde doel: een bijdrage te leveren aan de woningbouwontwikkeling in Lettele en daarmee een maatschappelijk doel te dienen.

De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Omgevingsvisie, het bundelt de ambities uit de Omgevingsvisie met het huidige beleid en de ambitie voor een duurzame leefomgeving. In de Omgevingsvisie is de locatie aangeduid als 'Rustig wonen'. Hierbinnen is een toename van de functie 'Wonen' mogelijk. Voor toekomstige ontwikkelingen is vooral binnen de bebouwde kom ruimte, deze locatie valt binnen de bebouwde kom. Een ontwikkeling van één woning op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Opdracht is om hier een goede stedenbouwkundige én landschappelijke invulling te maken. In de Nota van Uitgangspunten zijn puntsgewijs de uitgangspunten voor ruimtelijke- en landschappelijke kwaliteit uit een gezet. Het perceel dient goed te worden aangesloten op de openbare ruimte. Parkeren moet op eigen terrein gerealiseerd worden. De planvorming dient daarnaast duurzaam te worden uitgewerkt. Onderdeel hiervan is een klimaatadaptieve inrichting van het plangebied, denk hierbij aan het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte (regenwater niet naar de riolering afvoeren, maar in de bodem vast te houden). Daarnaast liggen er opgaven op het vlak van biodiversiteit (natuur inclusief) en energie. Verschillende milieu- en omgevingsaspecten, zoals spuitzones, spelen bij de planontwikkeling een rol en moeten door de initiatiefnemer worden onderzocht of onderbouwd worden maar lijken op voorhand niet onoverkoombaar.

Besluitpunt 2:

In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen, alsmede zijn daar risico's afgedekt. Op basis van de overeenkomst zal de ontwikkelende partij een

ruimtelijk passend plan ontwikkelen. In de anterieure overeenkomst zijn naast de standaard onderdelen afspraken gemaakt over het zelfbewoningsbeding en de beoogde inrit met de bijbehorende parkeeropgave.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. Deze (ambtelijke) kosten (kunnen) worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

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 Gemeenteblad en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Vervolgstappen:

- * Uitvoeren van onderzoeken ten behoeve van het TAM-omgevingsplan
- * Opstellen TAM-omgevingsplan
- * Procedure TAM-omgevingsplan (ontwerp, vaststelling, beroep bij Raad van State)
- * Besluitvorming TAM-omgevingsplan door college
- * Ter inzage legging TAM-omgevingsplan
- * Beantwoorden en verwerken eventuele zienswijzen
- * Vaststelling TAM-omgevingsplan. Gelet op het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 bent u voor deze wijziging omgevingsplan het bevoegd gezag omdat het plan niet in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (omgevingsvisie). In de Omgevingsvisie is de locatie aangeduid als 'Rustig wonen'. Hierbinnen is een toename van de functie 'Wonen' mogelijk. Voor toekomstige ontwikkelingen is vooral binnen de bebouwde kom ruimte, deze locatie valt binnen de bebouwde kom. Een ontwikkeling van één woning op deze locatie past dus binnen de Omgevingsvisie rekening houdend met de ambities en ontwikkelrichtingen zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. Er is (momenteel) ook geen sprake van dat het planvoornemen politiek gevoelig ligt en/of maatschappelijke onrust veroorzaakt. De meeste omwonenden hebben weliswaar te kennen gegeven tegen het planvoornemen te zijn maar dat is niet direct te kwalificeren als maatschappelijke onrust.
- * RvS / onherroepelijk TAM-omgevingsplan
- * Aanvragen omgevingsvergunning(en)