

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vastgesteld bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 21-11-2023
Notanummer	: 2023-977
Datum	: 21-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 2023 ligging alternatieve locatie tov Bathmenseweg 57.pdf,2023-8-29 Inspraakreactie Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele.pdf,Link naar digitaal bestemmingsplan.docx,Zienswijzennota bestemmingsplan Bathmenseweg 46 geanonimiseerd.docx,Zienswijzennota bestemmingsplan Bathmenseweg 46 niet-geanonimiseerd.docx

Parafering

15-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling13-11-2023:
Wethouder

Agendering

* 15-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 17-11-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

22-11-2023

B & W d.d.: 21-11-2023

Besluit

1. In te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele'
2. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele' ongewijzigd vast te stellen
3. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele' vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze zijn geïnformeerd.

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wenst de vrijkomende agrarische gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling/Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (gemeentelijk beleid Kansen uit buiten) en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen te realiseren. Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. Om de balans sluitend te krijgen wordt aanvullend geïnvesteerd in landschaps- en natuurwaarden.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele inclusief aangrenzende agrarische gronden, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * het slopen van 2.232 m² vrijkomende agrarische bebouwing,
- * het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden,
- * het realiseren van nieuwe natuur en
- * het realiseren van drie nieuwe woningen,

met landschappelijke inpassing.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-52).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P413-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

Tijdens de voorbereiding van het plan heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden en het waterschap. De plannen zijn daarnaast afgestemd met de GGD en de Veiligheidsregio IJsselland. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen het plan. Ook de provincie heeft met het plan ingestemd.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunten 1 tot en met 4, reactienota zienswijze, raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele"

Het ontwerp raadsbesluit bevat vier besluitpunten:

Besluitpunten 1 en 2: vaststellen Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" en vaststellen bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele"

Het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wenst de vrijkomende agrarische gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling/Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (gemeentelijk beleid Kansen uit buiten) en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen te realiseren. Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. Om de balans sluitend te krijgen wordt aanvullend geïnvesteerd in landschaps- en natuurwaarden.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

KGO-balans

De balans voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) valt als volgt uit:

Ontwikkelingsruimte:

- * Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen in huidige omvang omzetten naar twee reguliere woningen;
- * Nieuwe bijgebouwen realiseren bij voormalige agrarische bedrijfswoningen;
- * Drie vrijstaande woningen met geïntegreerde bijgebouwen realiseren.

Compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- * Landschappelijke inpassing van het bestaande erf, inclusief het verwijderen van overtollige verhardingen en het terugbrengen van het aantal inritten tot een;
- * Landschappelijke inpassing van het nieuwe erf;
- * Sloop van 2.232 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Vanwege de aanwezigheid van asbestdaken weegt dit als 2.498,5 m²;
- * Wegbestemmen van de mogelijkheid een intensieve veehouderij te exploiteren;
- * Investeren in het landschap, natuur en biodiversiteit:
- * Aaneengesloten gebied van 0,6 ha natuur: extensief beheerd kruidenrijk grasland met (padden)poel en struweel;
- * Losse landschapselementen: struweel, boomgroepen en waterbuffergebied verspreid over het plangebied.

De nieuwe ontwikkelingsruimte en de compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn daardoor met elkaar in balans. Provincie Overijssel heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Realisatie nieuw erf

Uitgangspunt bij ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dat nieuwe woningen worden gerealiseerd op bestaande bouwlocaties. Dit is meestal het erf waarop landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt. Op het bestaande erf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 was het echter niet mogelijk om alle drie de nieuwe woningen een plaats te geven. De ontwerpruimte daarvoor werd beperkt door enerzijds de hindercontour van de agrarische bestemming aan de Bathmenseweg 44, en anderzijds twee hogedruk aardgasbuisleidingen langs de Harmelinksdijk.

In afwijking van de hoofdregel kan er daarom mee ingestemd worden om twee van de drie woningen op een nieuwe bouwlocatie aan de Harmelinksdijk te realiseren. Wederom in verband met de genoemde gasleidingen is het nieuwe erf op enige afstand van de weg gesitueerd. Dit past overigens goed in het ter plaatse geldende landschapstype (jong ontginningenlandschap). Het nieuwe erf is in overeenstemming met dat landschapstype ingepast, met ook aandacht voor erfhiërarchie en erfcompositie.

Externe veiligheid gasleidingen

Zoals hierboven al genoemd liggen er langs de Harmelinksdijk twee hogedruk aardgasbuisleidingen. De nieuwe woningen zijn zodanig gesitueerd dat er geen onaanvaardbaar risico op ongevallen optreedt.

Over het plan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland (VR). De VR heeft positief geadviseerd over het plan, en daarbij een bepaalde uitvoering van de woningen geadviseerd en informatie aan de toekomstige bewoners. In de

anterieure overeenkomst die voor deze ontwikkeling gesloten is, zijn daarover afspraken opgenomen.

Gezondheid en veehouderijen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lettele. In de omgeving is een groot aantal geitenhouderijen, puimveehouderijen en andere veehouderijen aanwezig. In verband met het gezondheidsrisico als gevolg daarvan is advies gevraagd aan de GGD. De GGD heeft geadviseerd dat er bij het beoogde aantal nieuwe woningen geen sprake is van onaanvaardbare risico's, mits de toekomstige bewoners zich bewust zijn van de risico's en terughoudend wordt omgegaan met kinderopvang. Beide aspecten zijn geborgd, in de anterieure overeenkomst en in dit bestemmingsplan.

Overig

Uit oogpunt van milieu, landschap, bereikbaarheid etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Omliggende agrarische bedrijven worden niet verder in hun bedrijfsvoering gehinderd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de stadsecoloog goedgekeurd.

Zienswijze

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgaande reactienota. Kort samengevat gaat de zienswijze in op de nabijheid van een geitenhouderij, de aantasting van het agrarische karakter van het gebied en verstening van het landschap, de nabijheid van nieuwe woningen ten opzichte van het bedrijf van indiener, en de aanwezigheid van een alternatieve locatie voor twee van de in het plan opgenomen woningen. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 3: geen exploitatieplan

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 initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Besluitpunt 4: delegatie bevoegdheid exploitatieplan bij wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 5: beeldkwaliteitplan als nadere invulling van redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitplan dat die voor de ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Financiële consequenties en dekking

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat uw college heeft besloten worden de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze geïnformeerd en kan de nota openbaar gemaakt worden.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website 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.

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vastgesteld bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele
Voorstelnummer : 2023-977
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-11-2023, nummer 2023-977

BESLUIT

1. De Reactienota zienswijzen "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" ongewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele;
5. Het beeldkwaliteitplan, opgenomen als bijlage 2b bij de toelichting van bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele", vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vastgesteld bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2023-977
Datum B en W besluit	: 21-11-2023
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wenst de vrijkomende agrarische gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling/Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (gemeentelijk beleid Kansen uit buiten) en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen te realiseren. Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. Om de balans sluitend te krijgen wordt aanvullend geïnvesteerd in landschaps- en natuurwaarden.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Raadsvoorstel

1. De Reactienota zienswijzen "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" ongewijzigd vast te stellen;
3. 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;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele;
5. Het beeldkwaliteitplan, opgenomen als bijlage 2b bij de toelichting van bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele", vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele.

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren, het bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele inclusief aangrenzende agrarische gronden, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * het slopen van 2.232 m² vrijkomende agrarische bebouwing,
- * het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden,
- * het realiseren van nieuwe natuur en
- * het realiseren van drie nieuwe woningen,

met landschappelijke inpassing.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-52).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P413-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

Besluitpunten 1 en 2: vaststellen Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" en vaststellen bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele"

Het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wenst de vrijkomende agrarische gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling/Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (gemeentelijk beleid Kansen uit buiten) en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen te realiseren. Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. Om de balans sluitend te krijgen wordt aanvullend geïnvesteerd in landschaps- en natuurwaarden.

De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Daarom is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

KGO-balans

De balans voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) valt als volgt uit:

Ontwikkelingsruimte:

- * Twee bestaande en vergunde agrarische bedrijfswoningen in huidige omvang omzetten naar twee reguliere woningen;
- * Nieuwe bijgebouwen realiseren bij voormalige agrarische bedrijfswoningen;
- * Drie vrijstaande woningen met geïntegreerde bijgebouwen realiseren.

Compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit:

- * Landschappelijke inpassing van het bestaande erf, inclusief het verwijderen van overtollige verhardingen en het terugbrengen van het aantal inritten tot een;
- * Landschappelijke inpassing van het nieuwe erf;
- * Sloop van 2.232 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Vanwege de aanwezigheid van asbestdaken weegt dit als 2.498,5 m²;
- * Wegbestemmen van de mogelijkheid een intensieve veehouderij te exploiteren;
- * Investeren in het landschap, natuur en biodiversiteit:
- * Aaneengesloten gebied van 0,6 ha natuur: extensief beheerd kruidenrijk grasland met (padden)poel en struweel;
- * Losse landschapselementen: struweel, boomgroepen en waterbuffergebied verspreid over het plangebied.

De nieuwe ontwikkelingsruimte en de compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit zijn daardoor met elkaar in balans. Provincie Overijssel heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal ruimtelijk beleid.

Realisatie nieuw erf

Uitgangspunt bij ontwikkelingen in het kader van de Rood voor Rood-regeling en de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dat nieuwe woningen worden gerealiseerd op bestaande bouwlocaties. Dit is meestal het erf waarop landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt. Op het bestaande erf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 was het echter niet mogelijk om alle drie de nieuwe woningen een plaats te geven. De ontwerpruimte daarvoor werd beperkt door enerzijds de hindercontour van de agrarische bestemming aan de Bathmenseweg 44, en anderzijds twee hogedruk aardgasbuisleidingen langs de Harmelinksdijk.

In afwijking van de hoofdregel kan er daarom mee ingestemd worden om twee van de drie woningen op een nieuwe bouwlocatie aan de Harmelinksdijk te realiseren. Wederom in verband met de genoemde gasleidingen is het nieuwe erf op enige afstand van de weg gesitueerd. Dit past overigens goed in het ter plaatse geldende landschapstype (jong ontginningenlandschap). Het nieuwe erf is in overeenstemming met dat landschapstype ingepast, met ook aandacht voor erfhiërarchie en erfcompositie.

Externe veiligheid gasleidingen

Zoals hierboven al genoemd liggen er langs de Harmelinksdijk twee hogedruk aardgasbuisleidingen. De nieuwe woningen zijn zodanig gesitueerd dat er geen onaanvaardbaar risico op ongevallen optreedt.

Over het plan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio IJsselland (VR). De VR heeft positief geadviseerd over het plan, en daarbij een bepaalde uitvoering van de woningen geadviseerd en informatie aan de toekomstige bewoners. In de anterieure overeenkomst die voor deze ontwikkeling gesloten is, zijn daarover afspraken opgenomen.

Gezondheid en veehouderijen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Lettele. In de omgeving is een groot aantal geitenhouderijen, puimveehouderijen en andere veehouderijen aanwezig. In verband met het gezondheidsrisico als gevolg daarvan is advies gevraagd aan de GGD. De GGD heeft geadviseerd dat er bij het beoogde aantal nieuwe woningen geen sprake is van onaanvaardbare risico's, mits de toekomstige bewoners zich bewust zijn van de risico's en terughoudend wordt omgegaan met kinderopvang. Beide aspecten zijn geborgd, in de anterieure overeenkomst en in dit bestemmingsplan.

Overig

Uit oogpunt van milieu, landschap, bereikbaarheid etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan. Omliggende agrarische bedrijven worden niet verder in hun bedrijfsvoering gehinderd. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de stadsecoloog goedgekeurd.

Zienswijze

Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijgaande reactienota. Kort samengevat gaat de zienswijze in op de nabijheid van een geitenhouderij, de aantasting van het agrarische karakter van het gebied en verstening van het landschap, de nabijheid van nieuwe woningen ten opzichte van het bedrijf van indiener, en de aanwezigheid van een alternatieve locatie voor twee van de in het plan opgenomen woningen. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Besluitpunt 3: geen exploitatieplan

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 initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Initiatiefnemer draagt de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten. Hiermee is het kostenverhaal

verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Besluitpunt 4: delegatie bevoegdheid exploitatieplan bij wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 5: beeldkwaliteitplan als nadere invulling van redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om het beeldkwaliteitplan dat die voor de ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Betrokken partijen en participatie

Tijdens de voorbereiding van het plan heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden en het waterschap. De plannen zijn daarnaast afgestemd met de GGD en de Veiligheidsregio IJsselland. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen het plan. Ook de provincie heeft met het plan ingestemd.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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



J.P. Wassens



R.C. König

BIJLAGE II



De Gemeenteraad Deventer
t.a.v. het team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Lochem, 29 augustus 2023

Referentie: JOH

zienwijze ontwerp bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele"

Geachte heer/mevr.

Van donderdag 20 juli tot en met woensdag 30 augustus 2023 ligt het ontwerpplan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele ter inzage.

Namens de Maatschap Aarnink-Kranenberg Bathmenseweg 42 A 7434 PZ Lettele dien ik een inspraakreactie in rondom dit plan. Als bijlage 1 is daartoe een machtiging van de klant opgenomen.

Samen met de maatschap hebben we kennis genomen van het plan en daar komen onderstaande punten naar voren.

- 1. Melkgeitenbedrijf.** In de directe omgeving op 700 meter ligt een melkgeitenbedrijf Bathmenseweg 53. In de onderbouwing wordt hier geen rekening mee gehouden. Gezien de discussie rondom volksgezondheid is het merkwaardig dat daar in dit plan geen rekening mee is gehouden. Extra woningbouw realiseren in deze omgeving is dan niet wenselijk.
- 2. Afwijken van het basisprincipe 2^e erf achterzijde agrarisch bouwland.** Met de bouw van de woning en de schuurwoning Harmelinksdijk 2 Lettele wordt duidelijk afgeweken van het oorspronkelijke agrarische bestemmingplan. Het is natuurlijk vreemd dat de gemeente de versterking in het buitengebied op deze manier toestaat. Daarnaast komt de woning veel dicht op de locatie Bathmenseweg 42 A te liggen. De vrije ligging van deze locatie wordt op deze manier duidelijk ondermijnd. Het is een ondermijning van het agrarische karakter van de omgeving. Voor de nieuwe locatie kan de bedrijfsvoering op de Bathmenseweg 42a tot problemen leiden. Hierbij denk ik met name aan geluidsoverlast (vb. tochtige koeien, voerhekken die bij open en dicht gaan) extra geluid kunnen veroorzaken. Dit is natuurlijk voor beide partijen zeer ongewenst.
- 3. Alternatieve locatie Harmelinksdijk 2 Lettele.** Met de huidige eigenaar is al eens voorgesteld om de Woning en schuurwoning iets verderop aan de Bathmenseweg tegenover no. 57 te realiseren. De mts Aarnink is eigenaar van die grond en is bereid middels een ruiling dit mogelijk te maken. Een extra woning op deze locatie gaat duidelijk beter passen omdat hier al meerdere woon-eenheden liggen. Het agrarische karakter van de omgeving blijft zo beter bewaard en de bedrijfsvoering van aan de Bathmenseweg 42a Lettele wordt zo niet belemmert in de toekomst. In de bijlage II is de alternatieve locatie weergegeven.

Ik verzoek u de bovenstaande argumenten mee te nemen en het plan Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 hierop aan te passen. Wij willen graag hierover met u in overleg.



Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Jan Oude Hengel
Specialist Bedrijfsontwikkeling



Link naar digitaal bestemmingsplan “Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele”

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P413-VG01>

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele"

Inleiding

Van 20 juli tot en met 30 augustus 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan strekt tot toepassing van de Rood voor Rood-regeling (uitgewerkt in het beleidsdocument Kansen uit buiten) op het agrarische bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 te Lettele. Met het plan wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en verdwijnt ook de mogelijkheid hier een intensieve veehouderij te exploiteren. Daarbij wordt landschapsontsierende bebouwing sloop. In ruil hiervoor, en voor aanvullende investeringen in landschappelijke en ecologische waarden, kunnen drie nieuwe woningen worden gebouwd: één op het erf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2, en twee op een nieuw te realiseren erf verderop aan de Harmelinksdijk. Daarnaast worden twee bestaande agrarische bedrijfswoningen als reguliere woningen bestemd.

Tijdens de inzagetermijn heeft ForFarmers FarmConsult namens maatschap [naam], gevestigd aan de [adres] te [plaats], (de maatschap hierna te noemen: indiener) een zienswijze ingediend.

Hieronder wordt de zienswijze samengevat weergegeven. Vervolgens is de zienswijze van een reactie voorzien.

Zienswijze

De ingediende zienswijze kan als volgt worden samengevat.

1. Melkgeitenbedrijf
In de directe omgeving ligt op 700 m een melkgeitenbedrijf aan de Bathmenseweg 53. In de onderbouwning wordt hier geen rekening mee gehouden. Gezien de discussie rondom volksgezondheid is het niet wenselijk extra woningbouw te realiseren in deze omgeving.
2. Afwijken van basisprincipe 2^e erf
Met de bouw van de woning en de schuurwoning aan de Harmelinksdijk wordt duidelijk afgeweken van het oorspronkelijke agrarische bestemmingplan. Het is vreemd dat de gemeente de versterking in het buitengebied op deze manier toestaat. Daarnaast komt de woning veel dicht op de locatie [locatie] te liggen. De vrije ligging van deze locatie wordt op deze manier duidelijk ondermijnd. Het is een ondermijning van het agrarische karakter van de omgeving. Voor de nieuwe locatie kan de bedrijfsvoering op de [locatie] tot problemen leiden, met name geluidsoverlast (bijv. tochtige koeien, voerhekken die bij open en dicht gaan).
3. Alternatieve locatie
Er is een alternatieve locatie beschikbaar aan de Bathmenseweg, op het perceel ten noorden van de Bathmenseweg 46. Een extra woning op deze locatie zal duidelijk beter passen omdat hier al meerdere wooneenheden liggen. Het agrarische karakter van de omgeving blijft beter bewaard en de bedrijfsvoering van het bedrijf van indiener wordt in de toekomst niet belemmerd.

Reactie op zienswijze

De ingediende zienswijze wordt als volgt beantwoord.

1. Melkgeitenbedrijf
Allereerst wordt geconstateerd dat indiener niet de exploitant is van de geitenhouderij aan de Bathmenseweg 53, en dat indiener (voor zover bekend) ook niet de beoogde bewoner van een van de in het plan voorziene nieuwe woningen is. Mocht het situeren van woningen in de nabijheid van de geitenhouderij problemen opleveren voor ofwel de bedrijfsvoering van de geitenhouderij, ofwel de gezondheid van de bewoners van de woningen, dan wordt indiener daardoor niet in zijn belangen aangetast.

Overigens wordt in de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan verwezen naar een advies van de GGD over deze ontwikkeling. De GGD ziet geen grote bezwaren tegen de ontwikkeling, omdat het om een gering aantal woningen gaat. Daarbij worden de nieuwe woningen ten opzichte van de geitenhouderij gesitueerd op afstanden van ca. 600 m (nieuwe woning op het bestaande erf) en ca. 800 m (nieuwe woningen op het nieuwe erf). Dit is ruim

meer dan de afstand van 250 m van een geitenhouderij waarbinnen de GGD adviseert terughoudend te zijn met nieuwe woningen.

Toegegeven wordt dat in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan zelf hier niet heel uitgebreid op ingegaan is. De toelichting wordt dan ook op dit onderdeel aangevuld. Voor het overige geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

2. Afwijken van basisprincipe 2^e erf

In dit onderdeel van de zienswijze wordt op verschillende aspecten ingegaan:

- Agrarisch karakter, verstening, vrije ligging;
- Overlast van bedrijfsvoering van indiener op nieuwe woningen.

Agrarisch karakter, verstening en vrije ligging

Dat er met het voorliggende bestemmingsplan nieuwe bebouwing verschijnt op een plek waar op dit moment nog geen bebouwing is toegestaan, is evident. Dat wil echter niet zeggen dat daarmee de gevolgen optreden die indiener schetst.

Ondanks het toestaan van de twee woningen aan de Harmelinksdijk blijft sprake van een grotendeels agrarisch landschap in het gebied ten noorden van de kern Lettele. Het ruimtebeslag van de twee nieuwe woningen is beperkt en de overige gronden houden een landschappelijk karakter, bestaande uit zowel weiland als natuur.

Daarnaast is niet in te zien dat met het toestaan van de twee woningen aan de Harmelinksdijk sprake is van een (te grote) verstening van het gebied. Het toestaan van de woningen in het voorliggende bestemmingsplan is namelijk niet los te zien van de compensatie daarvan door het slopen van ruim 2.200 m² aan landschapsontsierende bebouwing op het erf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2, inclusief het saneren van asbestdaken. Per saldo zal de oppervlakte en omvang van bebouwing in het gebied daardoor juist afnemen. Daarnaast zijn de woningen zo dicht mogelijk op de Harmelinksdijk gesitueerd en liggen zij niet, zoals het perceel van indiener, midden in het landschap. Zoals hiervoor al gesteld is het ruimtebeslag van de twee woningen beperkt.

De nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk zijn gesitueerd op ca. 190 m van het perceel van indiener. Overige omliggende woningen en agrarische bedrijven liggen op vergelijkbare of grotere afstand van het perceel van indiener. Het valt dan ook niet in te zien dat de vrije ligging van het perceel van indiener door de nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk onevenredig wordt aangetast.

Overlast van bedrijfsvoering

In de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de situering van de twee nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk voldoet aan richtafstanden voor de milieuaspecten geluid en geur (in beide gevallen 50 m). Het perceel van indiener is gelegen op ca. 190 m afstand van de twee nieuwe woningen aan de Harmelinksdijk en is daarmee ruim buiten de genoemde richtafstanden gelegen. Overlast van het bedrijf van indiener op de nieuwe woningen valt dan ook redelijkerwijs niet te verwachten. In ieder geval geeft dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Daarbij komt dat ook in de huidige situatie op vergelijkbare afstand van het perceel van indiener woningen zijn gelegen.

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

3. Alternatieve locatie

Bij de beoordeling van de plannen van initiatiefnemer is uitgegaan van de plannen zoals ze waren ingediend. Het plan zoals ingediend is vervolgens als aanvaardbaar beoordeeld, ook wat betreft de afstand tot het bouwvlak van het bedrijf van indiener.

Als een ontwikkeling op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven alleen dan tot het onthouden van medewerking dwingen, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van de alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dit is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, zie bijvoorbeeld de uitspraak van 26 oktober 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2830).

Indiener draagt een alternatieve locatie aan voor de woningen die in het bestemmingsplan zijn geprojecteerd aan, en op enige afstand van, de Harmelinksdijk. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd, en bij de beantwoording van de voorgaande onderdelen van de zienswijze is gesteld, is de ontwikkeling zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan aanvaardbaar.

Het staat vervolgens ter beoordeling of het met aangedragen alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.

Het staat allereerst niet vast dat met de alternatieve locatie een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt. Ook de alternatieve locatie is op relatief korte afstand gelegen van de gasleiding langs de Harmelinksdijk. Daarnaast ligt de locatie op korte afstand van de Bathmenseweg en de waterleiding langs de Bathmenseweg, en ligt de locatie op korte afstand van de agrarische bedrijven aan de Bathmenseweg 44-44a en 55. Gezien deze omstandigheden is aannemelijk dat de woningen op de alternatieve locatie op enige afstand van zowel de Bathmenseweg als de Harmelinksdijk gesitueerd zouden moeten worden. Het staat op voorhand niet vast dat er onder die omstandigheden voor de twee woningen een landschappelijk aanvaardbare situering op het perceel gevonden kan worden, aangezien het houden van voldoende afstand waarschijnlijk tot gevolg zou hebben dat de woningen niet in de lintbebouwing langs de Bathmenseweg gevoegd kunnen worden en mogelijk het achterliggende bosperceel zouden aantasten.

Verder staat op voorhand niet vast of op de alternatieve locatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer over de Bathmenseweg en de bodemgesteldheid. Dergelijke aspecten zijn in de zienswijze van indiener niet onderbouwd of aannemelijk gemaakt.

Het voorgaande maakt naar ons oordeel dat de aangedragen alternatieve locatie er niet toe dwingt om van de oorspronkelijk beoogde locatie af te zien. Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt.

Indiener stelt dat er minder bezwaren zijn tegen de alternatieve locatie, omdat er al meerdere wooneenheden liggen, dat het agrarisch karakter van de omgeving beter bewaard blijft en dat de bedrijfsvoering van indiener in de toekomst niet belemmerd wordt.

Het klopt dat er ten noorden van de Harmelinksdijk relatief veel locaties met een woonbestemming zijn. Er zijn ten zuiden van de Harmelinksdijk echter ook locaties met een woonbestemming, en met het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 komt daar nog een woonbestemming bij. Zowel de beoogde locatie als de alternatieve locatie voor de twee woningen liggen relatief dicht op de Harmelinksdijk. Zoals bij de beantwoording van onderdeel 2 van de zienswijze al gesteld, wordt met deze situering het agrarisch karakter van het gebied niet aangetast. Ook vindt er geen verstening van het gebied plaats en wordt de vrije ligging van het bedrijf van indiener niet onevenredig aangetast.

Daarmee valt niet in te zien dat de alternatieve locatie aanmerkelijk minder bezwaren oplevert. Dit onderdeel van de zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan "Bathmenseweg 46 en Harmelinksdijk 2 Lettele" kan ongewijzigd vastgesteld worden.