

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Het aangaan van een intentieovereenkomst Oerdijk, kavel E3284, Lettele

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-04-2024
Notanummer	: 2024-274
Datum	: 2-04-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Intentie-overeenkomst planontwikkeling Oerdijk, Lettele - sectie E-3284 - ondertekend door initiatiefnemer_v1.pdf

Parafering

27-03-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling26-03-2024: Wethouder

Agendering

* 28-03-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 27-03-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-04-2024

B & W d.d.: 2-04-2024

Besluit

1. De intentieovereenkomst planontwikkeling voor een woning aan de Oerdijk, kavel E3284 te Lettele, met de eigenaar aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage op basis van art 5.1 lid 2 van de Wet open overheid en eerst nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

Inleiding

De eigenaar van het perceel aan de Oerdijk, kavel E3284 te Lettele heeft het initiatief om op het perceel één nieuwe woning te ontwikkelen. Het perceel ligt aan de rand van het dorp Lettele, langs de Lettelerleide. Eigenaar en initiatiefnemer wil op deze plek een grondgebonden woning ontwikkelen voor eigen bewoning. De herontwikkeling van deze locatie naar wonen is met een positieve grondhouding op hoofdlijnen functioneel akkoord bevonden.

Als vervolg start een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. We hebben de eigenaar en initiatiefnemer een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is recent door de initiatiefnemer getekend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van één grondgebonden vrijstaande woning. Eigenaar en initiatiefnemer wil op deze plek een woning ontwikkelen voor zelfbewoning. Dat

beeld kan verder worden ingevuld op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsfase.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
- * Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' , Doelgroepenverordening 2019, Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- * Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- * Welstandsnota Deventer

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer-eigenaar heeft medio januari '24 de bewoners in de directe omgeving geïnformeerd over (de start van) het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke ontwikkeling. Dit leidde tot de nodige vragen vanuit de omwonenden. Aanvullend zijn omwonenden geïnformeerd door de initiatiefnemer en een deel van het projectteam van de gemeente tijdens een informatieavond op 5 maart jl. Hier is verslag van gemaakt en dit is met de aanwezigen gedeeld.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Toelichting op participatiebeleid

Participatie door belanghebbenden en omwonenden wordt conform het gemeentelijk Participatiebeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen ingezet. Initiatiefnemer-eigenaar heeft medio januari '24 de bewoners in de directe omgeving geïnformeerd over (de start van) het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke ontwikkeling. Dit leidde tot de nodige vragen vanuit de omwonenden. Aanvullend zijn omwonenden geïnformeerd door de initiatiefnemer en een deel van het projectteam van de gemeente tijdens een informatieavond op 5 maart jl. Hier is verslag van gemaakt en dit is met de aanwezigen gedeeld. Het verslag wordt opgenomen in het dossier voor het vervolg.

Argumenten voor en tegen

Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal.

De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In die fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van een plan voor het toevoegen van een woning op deze locatie onderzoeken.

De Exploitant heeft de grond in eigendom.

Routekaart Lettele

De gemeenteraad heeft de 'Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen' in september 2021 vastgesteld. In de 'Routekaart Lettele Wonen en voorzieningen' is de woningbouwambitie uitgewerkt. Onderzocht is welke locaties het beste passen in de ruimtelijk-historische ontwikkeling van de kern en op voorhand weinig milieutechnische en ruimtelijke beperkingen lijken te hebben. Bouwen binnen de kern heeft prioriteit. Twee wat grotere locaties binnen de kern waar vastgoed mogelijk leegkomt komen hiervoor in aanmerking. Het gaat om de locatie van de

school en café Spikker (1 en 2 op de kaart). Ingeschat wordt dat daar ruimte is voor ongeveer 15 woningen. Dat is niet genoeg om te voorzien in de woningbehoefte. Er zijn dus nieuwe woningbouwlocaties buiten de kern nodig. Met woningbouw aan de oostkant van het dorp (Lettele Oost; nummer 3) kan Lettele, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, op een compacte manier worden afgerond.

Maar, de routekaart is niet bedoeld om uitputtend deze locaties te benoemen. Daarover staat in de routekaart het volgende: 'Samen met de potentiële inbreidingslocaties geeft dit de komende jaren ruim voldoende mogelijkheden om te voorzien in de woningbehoefte van Lettele.' Dat betekent dat nieuwe (kleinschalige) initiatieven tot planontwikkeling in Lettele die niet in de routekaart worden benoemd, ook op haalbaarheid onderzocht kunnen worden. Dit gebeurt overigens met hetzelfde doel: een bijdrage te leveren aan de woningbouwontwikkeling in Lettele en daarmee een maatschappelijk doel te dienen. De ontwikkeling aan de Oerdijk kavel E3284 is één van die locaties, en er zullen de komende jaren mogelijk meer locaties van functie veranderen.

Stedenbouwkundig is het mogelijk dat deze plek transformeert en er een extra woning wordt toegevoegd. Initiatiefnemer gaat samenwerken met een externe architect om het een plek met uitstraling te laten worden. Opdracht is om hier een goede stedenbouwkundige én landschappelijke invulling te maken. Dit gezien de waardevolle openheid van deze kavel als verbinding met het aangrenzende landschap. Voor het plangebied wordt in de haalbaarheidsfase gekeken naar een groene, landschappelijke inrichting die de kwaliteiten en de ontwikkeling van het plangebied kan versterken. Dit vraagt om een ruimtelijke analyse van het gebied met aandacht voor de context, de buurt/ wijk waar het perceel is gelegen en de historische opbouw van de buurt.

De gemeente heeft in haar beleid diverse duurzaamheidsaspecten verwerkt, zoals klimaatadaptatie (waaronder hemelwaterberging) en natuurinclusief bouwen. Hier wordt aandacht gevraagd voor (aansluiting op) de groenstructuur in het plan en klimaatadaptatieve en natuurinclusieve maatregelen bij de verdere uitwerking van het plan.

Vanuit milieu spelen de aspecten 'geluid' (wegverkeer), ecologie, water en bodem hier een rol, welke bij de verdere planuitwerking nader onderbouwd zullen moeten worden. De locatie is gelegen langs de Lettelerleide, die ook een vrijwaringzone heeft i.v.m. de gewenste waterberging en ecologisch ook een belangrijke waarde heeft.

Ook stikstofdepositie op Natura-2000 dient onderbouwd te worden.

De uitkomst van gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld en komt voor rekening van de eigenaar- initiatiefnemer. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst, wordt dit besluit openbaar gemaakt.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de eigenaar tevens initiatiefnemer, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werkt de initiatiefnemer het plan verder uit. De Nota van Uitgangspunten wordt voor vaststelling te zijner tijd aangeboden aan uw college.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt na de NvU uitgewerkt en separaat voorgelegd aan uw college. Tevens wordt t.z.t., maar na het sluiten van de anterieure overeenkomst, het omgevingsplan voor besluitvorming aan het college aangeboden en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.