

Besluit van Burgemeester en Wethouders: Gewijzigde vaststelling TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5'

Gelet op de motivering wijzigingsbesluit van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering, wordt besloten:

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5' gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de nota 'Ambtshalve wijzigingen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5'. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM005-VG01 met bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in de vergadering van 19 november 2024, nota nummer: 2024-870

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



J.P. Wassens



R.C. König

Motivering

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wil de vrijkomende agrarische bebouwing inbrengen in de Rood voor Rood-regeling en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning realiseren. Daarnaast wil hij de karakteristieke boerderij op het erf splitsen in twee wooneenheden en een woning realiseren in een karakteristiek bijgebouw. Op 19 maart 2024 heeft uw college besloten de anterieure overeenkomst voor deze ruimtelijke ontwikkeling aan te gaan.

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5 heeft van 29 augustus t/m 9 oktober 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is geconstateerd dat er enkele technische onvolkomenheden in de digitale versie van het ontwerp TAM-omgevingsplan zitten. De bouwregels zijn namelijk technisch onvolledig gekoppeld aan de digitale verbeelding waardoor deze bij de raadpleging niet naar voren komen. Ook zijn abusievelijk geen bouwregels voor de functie Natuur opgenomen die wel nodig zijn om enkele bouwwerken conform te inpassingsplan te kunnen realiseren. De voorgestelde wijzigingen zijn verwoord in de nota 'Ambtshalve wijzigingen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5' (hierna: wijzigingsnota). Bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan kan dit worden hersteld.

Beoogd resultaat

Een passende invulling geven aan een vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt:

- landschapsontsierende bebouwing gesloopt;
- karakteristieke waarden van een boerderij en een bijgebouw hersteld, behouden en verbeterd;
- het erf landschappelijk ingepast.

Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-959).

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM005-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 voor en tegen

1. *Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5' gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingsnota*

Het agrarisch bedrijf aan de Bloemenkampsweg 5 te Lettele wordt beëindigd. De eigenaar wil de vrijkomende agrarische bebouwing inbrengen in de Rood voor Rood-regeling en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning realiseren. Daarnaast wil hij de karakteristieke boerderij op het erf splitsen in twee wooneenheden en een woning realiseren in een karakteristiek bijgebouw.

Toepassing Kansen uit buiten (Rood voor Rood-regeling en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Op het erf is ca. 1.400 m² aan vrijkomende agrarische, en landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling, zoals opgenomen in het beleidsdocument Kansen uit buiten, kan in ruil voor het slopen daarvan een nieuwe vrijstaande woning van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd. Daarbij wordt 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Met toepassing van de hobbyboerregeling wordt de oppervlakte van dit bijgebouw nog vergroot tot 230 m². Het gemeentelijk beleid biedt ruimte om een deel van vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor een vervolgfunctie, zoals voor een hobbyboer. Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren. Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de functie Wonen wanneer de activiteit niet valt onder de noemer van een milieubelastende activiteit zoals bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dat is hier niet het geval, dus de activiteit is toegestaan binnen de nieuwe functie Wonen. Het levert geen belemmeringen op voor de andere woningen op het perceel.

Verder zijn op het erf nog aanwezig een karakteristieke boerderij en een karakteristiek bijgebouw. In ruil voor het herstel, behoud en de verbetering van de karakteristieke waarden van deze gebouwen wordt de boerderij gesplitst in twee wooneenheden (met herbouw van het voorhuis) en wordt er in het bijgebouw een woning gerealiseerd. Deze drie woningen krijgen elk 100 m² aan bijgebouwen. De bijgebouwen bij de woningen in de boerderij worden gecombineerd tot één gebouw. Het erf en de verschillende gebouwen daarop zijn ontworpen als compact erf met erfhiërarchie, waarbij (het voorhuis van) de karakteristieke boerderij als belangrijkste gebouw fungeert en de andere gebouwen daaraan ondergeschikt zijn. De nieuwe vrijstaande woning wordt voorzien van zonnepanelen. De karakteristieke bebouwing blijft vrij van zonnepanelen, in plaats daarvan worden de zonnepanelen aangebracht op de bijgebouwen bij de woningen in de karakteristieke gebouwen. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Voorgestelde wijzigingen

In het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn bouwregels opgenomen voor de nieuwe woningen en bijgebouwen. Geconstateerd is dat deze bouwregels technisch niet gekoppeld zijn aan de verbeelding waardoor deze niet naar voren kwamen. Daardoor is niet duidelijk waar deze bouwregels van toepassing zijn. Dit moet worden hersteld. Inhoudelijk worden er geen wijzigingen aangebracht. Daarnaast is geconstateerd dat de standaard bouwregels voor de functie Natuur niet waren opgenomen in de planregels en op de verbeelding. Omdat er in verband met het inpassingsplan o.a. enkele insectenhôtels gebouwd worden en hier mogelijk een vergunning voor nodig is, wordt voorgesteld om deze bouwregels alsnog op te nemen in het omgevingsplan. Deze regels zijn binnen de gehele gemeente van toepassing voor percelen met een natuurfunctie (waardoor direct aangrenzende gronden) en staan slechts beperkte bouwwerken toe. Omwonenden weten dat er in het inpassingsplan enkele bouwwerken op deze gronden zijn opgenomen. Daarnaast levert het voor hen geen belemmeringen op en hebben zij er geen direct zicht op. Ook hebben zij geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het alsnog opnemen van deze bouwregels kan dan ook beschouwd worden als een ondergeschikte wijziging.

Ketenpartners/ participatie

Omwonenden

De eigenaar van het agrarisch bedrijf (en initiatiefnemer van voorliggend plan) heeft voor de totstandkoming van het voorliggende plan een participatietraject doorlopen. Tijdens een informatiebijeenkomst is het plan gedeeld met de omwonenden. Tijdens de bijeenkomst was er ruimte om te reageren op de plannen en suggesties voor bijstelling te doen. De aanwezigen waren positief over de plannen. Op basis van deze inloopbijeenkomst kan worden geconcludeerd dat de buurt zich kan vinden in het gepresenteerde plan en dat deze op draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst.

Provincie / waterschap

De provincie heeft aangegeven dat het initiatief past in hun ruimtelijk beleid. Er zijn dan ook geen belemmeringen wanneer het plan in procedure wordt gebracht. Ook is hiermee het omgevingsoverleg met de provincie afgerond. Het plan is aan het waterschap Drents Overijsselse Delta voorgelegd door middel van het invullen van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit omgevingsplan, 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.

Aanpak/uitvoering

- Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt. Dit betekent dat al na vier weken kan worden begonnen met de uitvoering van een omgevingsplan.