

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-11-2023
Notanummer	: 2023-1002
Datum	: 14-11-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3.docx, ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3.docx

### Parafering

06-11-2023: Wethouder  
07-11-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

### Agendering

\* 07-11-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

15-11-2023

B & W d.d.: 14-11-2023

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Oostermaatsdijk 3"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Oostermaatsdijk 3"
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Oostermaatsdijk 3" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Voor de locatie Oostermaatsdijk 3 te Lettele is een plan ontwikkeld. De eigenaren wensen de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande schuurwoning van maximaal 1.100 m<sup>3</sup> (zonder de mogelijkheid om bijgebouwen en overkappingen op te richten). Daarnaast wordt de (voormalige) agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Het erf wordt landschappelijk ingepast waarbij wordt uitgegaan van een herkenbaar Sallands erf.

Op 24 oktober jl. heeft uw college besloten om de anterieure overeenkomst voor deze ruimtelijke ontwikkelingen aan te gaan. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Oostermaatsdijk 3 te Lettele, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- \* het slopen van voormalige agrarische bebouwing;
- \* het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en;
- \* het realiseren van een nieuwe schuurwoning in bestaande en nieuwe bebouwing;

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-870).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P418-OW01 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**

De provincie heeft laten weten dat de planvorming voldoet aan het provinciaal beleid. Er is een wateradvies bij het waterschap ingewonnen. Het waterschap stemt in met de planvorming. Bij de voorbereiding van het project zijn direct omwonenden betrokken. Zij hebben zich positief uitgelaten over de plannen.

Een deel van het agrarische bouwvlak, dat door de ontwikkeling moet verdwijnen, is gelegen op gronden van Stichting IJssellandschap. Zij hebben toestemming gegeven voor het laten vervallen van het totale agrarische bouwvlak.

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

De planvorming voorziet in het transformeren van het agrarische bedrijfsperceel tot een woonerf met twee woningen. Dit wordt mogelijk gemaakt door de bestaande agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woning. Een bestaand bijgebouw blijft behouden en houdt ook de functie als bijgebouw. De overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, bassins en overtollige verharding wordt gesloopt/gesaneerd. Het gaat om in totaal 961 m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing. In het kader van de rood-voor-rood regeling wordt in ruil voor deze sloopmeters een compensatiewoning in de vorm van een vrijstaande schuurwoning van maximaal 1.100 m<sup>3</sup> (zonder de mogelijkheid om bijgebouwen en overkappingen op te richten) gebouwd. Het voornemen is om de compensatiewoning aan de zuidwestzijde van de bestaande woning te realiseren. Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, is de landschappelijke inpassing van het geheel. Hierbij wordt uitgegaan van een herkenbaar Sallands erf. Belangrijke elementen hierin zijn:

- \* De inrichting van het totale erf zal sober zijn. Streekeigen beplanting wordt gebruikt zodat de biodiversiteit weer afgestemd wordt op de in deze omgeving voorkomende flora en fauna. Niet inheemse beplanting wordt verwijderd.
- \* Het voormalige "karrespoor" over het erf wordt meer gevisualiseerd door de

inrit door te trekken langs de nieuwe woning en over te laten gaan in een pad doorlopend tot aan de kavelgrens. Het pad wordt aan het eind afgesloten door een loophek.

\* Aan de voorzijde wordt een wadi aangelegd. Al het hemelwater van de bebouwing en verhardingen van de nieuwe woning wordt hier naar toe geleid zodat het kan infiltreren in de bodem.

\* Er wordt een nieuwe doorgang naar het achterliggende weidegebied gecreëerd.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven. Er is een natuurtoets opgesteld en is akkoord bevonden door de afdeling ecologie. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 3: Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen

Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

### **Aanpak en uitvoering**

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3  
**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 Oostermaatsdijk 3 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
-	bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Oostermaatsdijk 3.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 7 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervoegd te publiceren;
-	bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Oostermaatsdijk 3.

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Oostermaatsdijk 3" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Oostermaatsdijk 3 te Lettele, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing;
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en;
- het realiseren van een nieuwe schuurwoning in bestaande en nieuwe bebouwing;

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-870).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P418-OW01 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

De planvorming voorziet in het transformeren van het agrarische bedrijfsperceel tot een woonerf met twee woningen. Dit wordt mogelijk gemaakt door de bestaande agrarische bedrijfs woning om te zetten naar een reguliere woning. Een bestaand bijgebouw blijft behouden en houdt ook de functie als bijgebouw. De overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, bassins en overtollige verharding wordt gesloopt/gesaneerd. Het gaat om in totaal 961 m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing. In het kader van de rood-voor-rood regeling wordt in ruil voor deze sloopmeters een compensatiewoning in de vorm van een vrijstaande

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

schuurwoning van maximaal 1.100 m<sup>3</sup> (zonder de mogelijkheid om bijgebouwen en overkappingen op te richten) gebouwd. Het voornemen is om de compensatiewoning aan de zuidwestzijde van de bestaande woning te realiseren. Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, is de landschappelijke inpassing van het geheel. Hierbij wordt uitgegaan van een herkenbaar Sallands erf. Belangrijke elementen hierin zijn:

- De inrichting van het totale erf zal sober zijn. Streekeigen beplanting wordt gebruikt zodat de biodiversiteit weer afgestemd wordt op de in deze omgeving voorkomende flora en fauna. Niet inheemse beplanting wordt verwijderd.
- Het voormalige “karrespoor” over het erf wordt meer gevisualiseerd door de inrit door te trekken langs de nieuwe woning en over te laten gaan in een pad doorlopend tot aan de kavelgrens. Het pad wordt aan het eind afgesloten door een loophek.
- Aan de voorzijde wordt een wadi aangelegd. Al het hemelwater van de bebouwing en verhardingen van de nieuwe woning wordt hier naar toe geleid zodat het kan infiltreren in de bodem.
- Er wordt een nieuwe doorgang naar het achterliggende weidegebied gecreëerd.

Uit nader onderzoek blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het voorgenomen plan verdraagt zich met het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid. Verder gaat de ontwikkeling niet gepaard met significante milieugevolgen, gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omliggende functies of de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

### *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 initiatiefnemer 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 ontwikkelaar gelegd.

### Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (optioneel, bij gewijzigde vaststelling)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

### Besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het te ontwikkelen plan die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, 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**

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van de verschillende projecten binnen dit bestemmingsplan is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

### **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 initiatiefnemers 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 van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- 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,

J.P. Wassens

R.C. König

### **Bijlagen**

1. bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3 (toelichting, regels, verbeelding)

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan "Oostermaatsdijk 3":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P418-OW01>