

**Oerdijk 142**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Projectbeschrijving</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>11</b>
3.1	Beleidskaders	11
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	17
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	19
3.4	Archeologie	19
3.5	Milieukwaliteitseisen	20
3.6	Leidingen en kabels	24
3.7	Waterhuishouding	25
3.8	Mobiliteit	26
3.9	Welstand	27
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>



# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### *Aanleiding*

De aanvrager heeft een melkrundveebedrijf met locaties aan de Oxeersteeg 20-22 in Deventer en aan de Oerdijk 142 in Lettele. Op de locatie Oxeersteeg worden circa 70 melkkoeien en 30 stuks jongvee gehouden. Op deze locatie worden de koeien gemolken. Aan de Oerdijk 142 te Lettele worden circa 15 melkkoeien, 50 stuks jongvee, 8 paarden en 6 pony's gehouden. Op deze locatie staan de droge koeien van het bedrijf en vindt de jongveeopfok plaats.

Beide locaties doen naast de agrarische activiteiten dienst als zorg- en leerboerderij. Op de locatie Oxeersteeg vallen de activiteiten binnen het geldende bestemmingsplan. Op dit "normale" melkveebedrijf zijn overdag alleen wat extra mensen aanwezig. Op de locatie Oerdijk 142 in Lettele is de zorg en begeleiding intensiever. Op deze locatie is er ook een mogelijkheid om te overnachten. Deze overnachtingen vinden op dit moment plaats in het woonhuis van de aanvrager. Omdat de deelnemers steeds vaker van grotere afstand moeten komen, is er behoefte aan meer slaapplekken. Het is de bedoeling om het achterhuis van de boerderij, de voormalige deel, te verbouwen voor extra slaapkamers (1e verdieping) en voorzieningen (begane grond). Daarnaast is er behoefte aan 'begeleid zelfstandig wonen'. Dit wil de aanvrager realiseren in de voormalige kalverstal. Er worden drie appartementen gerealiseerd voor "kamertraining".

Voor het verbouwen van het achterhuis en de voormalige kalverstal op het perceel Oerdijk 142 is op 4 mei 2010 een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ingediend.

### *Plangebied*

Het perceel Oerdijk 142 ligt ten zuidwesten van het dorp Lettele op circa 80 meter van de rand van het dorp.

De gronden waarop het melkrundveebedrijf is gesitueerd zijn kadastraal bekend onder gemeente Deventer, sectie G, nummer 2441, 2442 en 2401.

In de volgende figuur is de globale ligging van het projectgebied aangegeven.



Globale ligging projectgebied "Oerdijk 142"

### *Planologisch regime*

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Diepenveen), vastgesteld op 23 juni 1994 en goedgekeurd op 14 februari 1995.

Het beoogde plan is in strijd met dit geldende bestemmingsplan. Het perceel heeft op basis van dit bestemmingsplan een agrarische bestemming. De gronden met de bestemming 'agrarische gebied met landschappelijke waarden' zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering. De mogelijkheid tot bieden van "kamertraining" past niet binnen deze bestemming. Tevens is het realiseren van extra slaapkamers in het achterhuis strijdig met de bouwregels die gelden voor de bedrijfswoning.

In het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" wordt het binnen de agrarische bestemming mogelijk nevenactiviteiten te ontplooiën. Voorliggend initiatief past binnen de regels voor deze nevenactiviteiten.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" wordt het met behulp van dit projectbesluit mogelijk om in afwijking van het nu nog geldende bestemmingsplan voorliggend (bouw)plan te realiseren.

### *Leeswijzer*

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een projectbeschrijving, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen (bouw)plan. In hoofdstuk 3 volgt de daadwerkelijke ruimtelijke onderbouwing. Er wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en de zogeheten randvoorwaarden, zoals bodem, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. In hoofdstuk 4 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe de bedrijfsuitbreiding door middel van dit besluit juridisch wordt geregeld. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

### *Huidige situatie*

Het melkrundveebedrijf aan de Oerdijk 142 ligt op circa 80 meter van de rand van het dorp Lettele. De omgeving kenmerkt zich als een agrarische omgeving met op korte afstand het dorp Lettele. In Lettele zijn de basisvoorzieningen, zoals een supermarkt, een school en openbaar vervoer aanwezig.

Op de locatie Oerdijk 142 staat een boerderij met woning, een tweede bedrijfswoning en een viertal stallen en schuren. In onderstaand figuur zijn de bedrijfsgebouwen weergegeven. De bedrijfswoningen (gebouw 1 en 3) zijn als woning zodanig in gebruik. In gebouw 5 en 7 wordt het melkvee en jongvee gehuisvest en gebouw 6 wordt gebruikt voor de opslag van machines, werktuigen en de stalling van paarden en pony's. Het achterhuis (gebouw 2) en de kalverenstal (gebouw 4) hebben op dit moment geen functie.



Ligging gebouwen Oerdijk 142

Naast het melkveebedrijf is de aanvrager in 2006 met een leer- en zorgboerderij gestart. Het doel van deze leer- en zorgboerderij is kinderen en jongeren in de leeftijd van 6 tot 25 jaar met een gedragstoornissen en/of psychische problemen, zoals ADHD, ODD, PDD-NOS, asperger, DCD, autisme of een burn-out, meer zelfvertrouwen te geven door te werken en te leren van het leven op de boerderij. De aanvrager is er van overtuigd dat deze kinderen en jongeren door een individuele en passende begeleiding, op een andere manier en beter kunnen functioneren in het dagelijks leven.

De deelnemers die op de leer- en zorgboerderij van de aanvrager worden opgevangen, worden veelal door de stichting Berkel-B doorgestuurd. Berkel-B is een particuliere instelling voor studie begeleiding, orthopedagogiek en jeugd- en gezinshulpverlening.

Op de boerderij wordt dagbesteding, arbeidstoeleiding en logeeropvang geboden.

De logeeropvang gebeurt nu op de 1e verdieping van het woonhuis van de aanvrager. Op elke slaapkamer zijn twee bedden aanwezig. Gezien de privacy van de aanvrager en de toegenomen vraag naar zorg inclusief overnachting is dit niet langer een wenselijke situatie.

#### *Toekomstige situatie*

##### *Functioneel*

Het voornemen is om de activiteiten van de huidige leer- en zorgboerderij aan de Oerdijk 142 uit te breiden. Voor deze ontwikkeling worden gebouw 2 (het achterhuis) en gebouw 4 (de kalverstal) ingericht voor de deelnemers van de leer- en zorgboerderij. De opvang van de deelnemers is te onderscheiden in dagopvang op werkdagen (6 deelnemers) en weekendopvang (6-8 deelnemers). Het voornemen is om in het achterhuis een gezamenlijke keuken, spoelkeuken, voorraadkamer, ontvangstruimte, kantoor, ontspanningsruimte en toiletvoorzieningen te realiseren op de begane grond. Op de 1e verdieping van het achterhuis worden zeven extra slaapkamers gerealiseerd. In iedere slaapkamer kan één persoon overnachten. Er wordt gezamenlijke gebruik gemaakt van de aanwezige toiletten en douches op de gang.

In de kalverstal worden drie appartementen gerealiseerd. Deze appartementen worden gebruikt om aan de deelnemers zogenoemde "kamertrainingen" te geven. Deze trainingen van 1 tot 2 jaar hebben het doel de deelnemers voor te bereiden op zelfstandig wonen.

De deelnemers van de leer- en zorgboerderij worden ook actief betrokken bij de bedrijfsvoering van het melkveebedrijf. Het voeren en verzorgen van de dieren zijn dagelijks terugkerende werkzaamheden, waarbij de deelnemers zeer actief kunnen zijn.

Naast de leer- en zorgboerderij blijft het agrarisch bedrijf van de aanvrager ook op deze locatie aan de Oerdijk 142 volop in bedrijf. De agrarische activiteiten blijven het hoofddoel.

##### *Stedenbouwkundig*

Ruimtelijk verandert er niets op het perceel. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Er wordt niet gesloopt en er wordt ook geen bebouwing toegevoegd.

De gewenste voorzieningen ten behoeve van de leer- en zorgboerderij worden door een in pandige verbouwing gerealiseerd. De enige uitwendige verandering is aan het achterhuis. Hier worden een aantal dakramen geplaatst, zodat extra daglicht binnentreedt in de te realiseren slaapkamers.

Het bestaande agrarisch bedrijf blijft als dusdanig in bedrijf. De "nieuwe" activiteiten maken deel uit van de bestaande bedrijfsvoering en zijn daaraan duidelijk ondergeschikt. Visueel verandert er daardoor niets op het perceel.

## Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

### Inleiding

Om te oordelen of de in het vorige hoofdstuk beschreven (ruimtelijke) ontwikkeling mogelijk en wenselijk is, is deze getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan getoetst aan de wettelijk vastgestelde milieukwaliteitseisen, de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet. Tevens zijn de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding (de watertoets), het landschap en de mobiliteit beoordeeld en afgewogen.

### 3.1 Beleidskaders

#### Rijksbeleid

Bij het vaststellen van dit projectbesluit zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, zoals de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

#### Provinciaal beleid

##### Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

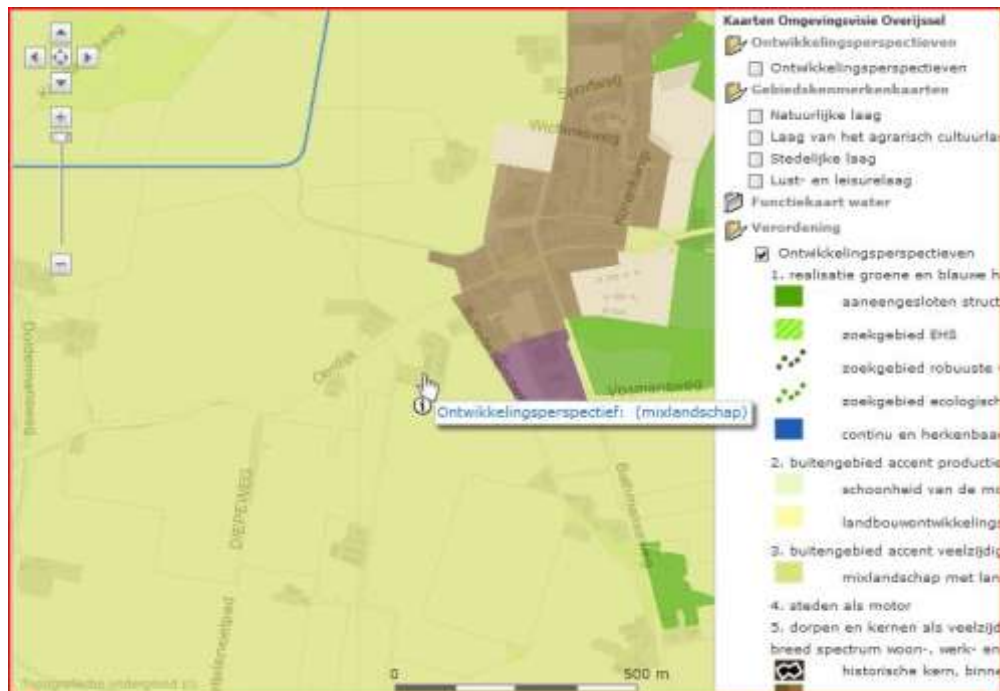
Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

**1. Generieke beleidskeuzes**

De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Dit is het geval bij de ontwikkelingen aan de Oerdijk 142. Het gaat om het, op grond van het VAB-beleid, mogelijk maken van een leer- en zorgboerderij als nevenfunctie op een bestaand en nog actief agrarisch bedrijf, binnen de bestaande bebouwing. Dit projectbesluit leidt tot behoud en renovatie van deze agrarische bebouwing, waardoor de kans op behoud van dit agrarische bedrijf op deze plek aanzienlijk vergroot wordt.

**2. Beleidsambities**

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief mixlandschap; 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte', zie onderstaande figuur. Het belangrijkste accent op de visie hier is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dit ontwikkelingsperspectief maakt de ontwikkeling van diverse functies mogelijk. Op het perceel Oerdijk 142 wordt deze mix aan functies op kleine schaal vorm gegeven. Naast de melkveehouderij wordt er zorg geboden en wordt er op kleine schaal gewoond.



Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

### 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:

- a. natuurlijke laag: het plangebied ligt op dekzandvlakte. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Het hergebruik van de bestaande bebouwing voor de bij het agrarische bedrijf passende nevenfuncties vormt geen belemmering voor deze ambities. Door de ligging op de rand van een es is verder vergroting van het bouwblok niet mogelijk. Een vergroting van het bouwblok en de realisatie van nieuwe stallen daarbinnen zou leiden tot een aantasting van de es en de daarbij behorende kenmerkende hoogteverschillen in het landschap. Om het agrarisch bedrijf toch in stand te kunnen houden, nu verdere schaalvergroting niet mogelijk is, is er voor gekozen een deel van de bestaande bebouwing te gebruiken voor nevenfuncties. Op deze wijze blijft het bedrijf economisch rendabel en blijft het kenmerkende reliëf in het landschap behouden.
- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het essenlandschap. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen. Het huidige erf heeft een zeer kenmerkende ligging op de flanken van een es en direct aan de rand van het dorp. De huidige erfinrichting respecteert de karakteristieke openheid van het landschap en de es in het bijzonder. De huidige ontwikkelingen op het erf zorgen niet voor nieuwe bebouwing of gebiedsvreemde functies en respecteren daarmee de aanwezige bebouwingsstructuren en het landschappelijke raamwerk in voldoende mate.
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt niet aangeduid in de lust- en leisurelaag;

#### *Conclusie voor het plangebied*

De ontwikkeling van een leer- en zorgboerderij aan de Oerdijk 142 past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

#### Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is opgesteld om doorwerking van de Omgevingsvisie te garanderen. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel

geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgroningen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig bestemmingsplan sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of dijkkring. Wel zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd waarvan het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap).

Het accent 'veelzijdige gebruiksruimte' heeft betrekking op de doelstelling om in deze gebieden de gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen benadrukken, te versterken. Het faciliteren en verbreden van de zorgmogelijkheden op het agrarisch bedrijf van de aanvrager past binnen deze doelstelling. Ook ligt het plangebied in de 'boringsvrije zone diep pakket van Salland' in het kader van de drinkwatervoorziening. Dit vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

Er gelden vanuit de provincie voorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn ingegeven vanuit de gebiedskenmerken die in kaart gebracht zijn voor het gehele provinciale grondgebied op basis van vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag). Voor het plangebied Oerdijk 142 betekent dit het volgende. Vanuit de kenmerken van de natuurlijke laag ('dekszandvlakte en ruggen') geldt de voorwaarde voor een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding dan wel versterking van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap ('essenlandschap') geldt eveneens de voorwaarde de essen en de flanken te beschermen met een bestemmingsplanregeling gericht op de instandhouding van het huidige reliëf, de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het kleinschalige patroon op de flanken. De stedelijke laag en lust- en leisurelaag zijn niet relevant voor het plangebied.

#### *Conclusie voor het plangebied*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Het draagt bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' en de ambities van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

## *Gemeentelijk beleid*

### VAB-beleid

Voor de (ruimtelijke) ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn verschillende gemeentelijke en intergemeentelijke beleidskaders relevant. De (ruimtelijke) ontwikkeling die ten grondslag ligt aan het vaststellen van dit projectbesluit is een zogeheten VAB-ontwikkeling. Uitgangspunt in de VAB-regeling is dat nieuwe ontwikkelingen en nieuwe functies gebruikmaken van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB), die als gevolg van onder andere de schaalvergroting in de landbouw niet langer meer worden gebruikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Hergebruik van deze gebouwen kan enerzijds verpaupering tegengaan en anderzijds krijgt het landelijk gebied meer economische draagkracht door nieuwe functies.

Het VAB-beleid kan ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf en kan mede worden toegepast als toetsingskader voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Door het toevoegen van streekgebonden en/of agrarisch aanverwante bedrijvigheid binnen bestaande agrarische bedrijven, krijgt het landelijk gebied nieuwe economisch impulsen. Daarnaast draagt deze toepassing bij aan het behoud van de landelijke uitstraling van de gebouwen en de omgeving. Voorwaarde is wel dat de toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf niet mag leiden tot een groter bouwblok.

Op het perceel Oerdijk 142 wordt een deel van de gebouwen hergebruikt voor een bij het agrarisch bedrijf passende functie. Op deze wijze blijft het agrarisch bedrijf met de daarbij behorende uitstraling gehandhaafd. Vergroting van het bouwblok is daarbij niet aan de orde.

De gemeentelijke VAB-regeling kent zijn basis in de provinciale VAB-regeling en het reconstructieplan Salland-Twente, waarin het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, als mede verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur voorop staan.

In het provinciale uitvoeringskader dat integraal onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke VAB-regeling, is een aantal voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan. Het betreft onder andere de voorwaarde dat het bij VAB moet gaan om hergebruik van bestaande bebouwing, die agrarisch is opgericht en agrarisch in gebruik is geweest. Sloop en nieuwbouw van de betreffende bebouwing zijn daarbij in principe niet toegestaan, alleen indien de ruimtelijke kwaliteit daarmee wordt versterkt en/of dit vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is. Ook dient gestreefd te worden naar reductie van het bouwvolume, onder andere door de sloop van alle agrarische bebouwing die niet wordt (her)gebruikt. Op het erf mag tevens geen buitenopslag plaatsvinden ten behoeve van de nieuwe functie.

Aan deze criteria wordt in het onderhavige plan voldaan. Schaalvergroting is op deze plek landschappelijk niet wenselijk. De ligging op de flank van een es en aan de rand van het dorp zorgen ervoor dat schaalvergroting niet mogelijk is. Om het agrarisch bedrijf toch in stand te kunnen houden, worden naast het agrarische bedrijf nieuwe functies toegevoegd. Deze nevenfuncties zorgen voor een verbreding van de economische basis van dit bestaande agrarische bedrijf. Deze nieuwe functies maken gebruik van de bestaande agrarische bebouwing die niet meer gebruikt wordt. Op het erf vindt verder geen sloop plaats, omdat de overige bedrijfsbebouwing nog volop in gebruik zijn voor van het agrarisch bedrijf.

### Ontwikkelingskader wonen en werken buitengebied Deventer

Het ontwikkelingskader is onderdeel van het actieplan plattelandsonwikkeling van de gemeente en is de voorloper van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls.

Om de landschappelijke kwaliteiten en de vitaliteit te behouden en te versterken is door de provincie een regeling opgesteld aangaande de mogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) en het principe Rood voor Rood. De kaders geven duidelijkheid over wat wel en wat niet is toegestaan, welke stappen moeten worden genomen om te komen tot een geschikte aanvraag en waar de initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning.

Deventer kiest voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt daarnaast ook een adviserende en begeleidende rol op zich.

Het ontwikkelingskader is zowel een adviserings- als een toetsingsinstrument bij het beoordelen van het particulier initiatief. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de realisatie van nevenactiviteiten op een blijvend agrarisch bedrijf mogelijk maakt.

### (Voorontwerp)bestemmingsplan Buitengebied

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, dat momenteel nog in voorbereiding is, worden binnen de agrarische bestemming mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten. Het komt steeds vaker voor dat agrariërs naast de agrarische activiteiten een zorgtak, een kaasmakerij of bijvoorbeeld boerderijkamers als neventak bij hun bedrijf starten. Deze nevenactiviteiten zorgen voor een verbreding van de economische basis van bestaande agrarische bedrijven en daarnaast dragen ze bij aan de leefbaarheid van het gebied.

Nevenactiviteiten die in het verlengde liggen van het agrarisch bedrijf, zoals verkoop van eigen producten zijn zeer goed mogelijk. Activiteiten die geen directe relatie hebben met de bestaande agrarische activiteiten worden enkel onder voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden sluiten aan bij de VAB-kaders; activiteiten dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing, er mag geen sprake zijn van buiten opslag en de agrarische uitstraling van de gebouwen en de omgeving moet worden behouden. Tevens mag er geen hinder ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven en mag er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking uitgaan van de nieuwe activiteit.

Op het perceel Oerdijk 142 hebben de nevenactiviteiten enerzijds een directe relatie met het agrarisch bedrijf. De deelnemers aan de leer- en zorgboerderij werken actief mee op het bedrijf. Het voeren en verzorgen van de dieren zijn dagelijks terugkerende werkzaamheden. Anderzijds wordt ook logeeropvang en kamertraining geboden. Deze activiteiten staan verder af van de agrarische bedrijfsvoering, maar zijn goed met de agrarische bedrijfsvoering te combineren. Door gebruik te maken van de bestaande bebouwing wordt geen extra ruimtebeslag gevraagd en blijft de landelijke uitstraling gehandhaafd. De ligging van het bedrijf aan de rand van het dorp Lettele maakt het erf ook geschikt voor deze vorm



van zorg. Voorzieningen, zoals winkels en openbaar vervoer, zijn op korte afstand van het bedrijf gelegen.

### 3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau de nadruk wordt gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert.

Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan of bij een projectbesluit dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5). Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan. Naast het provinciaal beleid wordt ook ingegaan op de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP), voor zover deze afwijkt van het provinciale kader. Allereerst wordt ingegaan op de principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

Bij de keuze nevenactiviteiten te ontplooiën als aanvulling op het agrarisch bedrijf is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door de deel en een niet meer in gebruik zijnde klaverstal te gebruiken, wordt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving gelegd. De gedeeltelijke herbesteding draagt tevens bij aan de duurzame instandhouding van het agrarisch bedrijf en het daarbij behorende karakteristieke erf.

#### *Landschappelijke inpassing - ontwikkelingsperspectief*

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' speelt ook de landschappelijke inpassing een belangrijke rol als het gaat om behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Indien aan de gewenste ontwikkeling behoefte bestaat, is de vraag waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

In het provinciaal beleid is het grondgebied van de provincie opgedeeld op basis van zes ontwikkelingsperspectieven, drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan in welke richting het gebied zich moet ontwikkelen en biedt een (ruimtelijk) kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.

Het perceel Oerdijk 142 ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'Buitengebied, accent veelzijdige gebruikruimte'. Dit zijn de gebieden binnen de provincie waar sprake is van de verweving van functies (zie paragraaf 3.1). Ook hier staat de kwaliteitsambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. In dit perspectief worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook die van andere sectoren, nog nadrukkelijker verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Het toevoegen van een zorgfunctie aan een bestaande agrarisch bedrijf past binnen dit ontwikkelingsperspectief.

### Landschappelijke inpassing - gebiedskenmerken

In het landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP) ligt het perceel Oerdijk 142 op de grens van het Weteringenlandschap en een 'dekzandrug'. De Lettele Enk is een escomplex gelegen op een dekzandrug. Het perceel Oerdijk 142 ligt op de flank van deze es. De gronden direct ten noorden van dit escomplex behoren tot het Weteringenlandschap. De Soestwetering loopt ten noorden van het dorp Lettele en de Lettelerleide als aftakking van deze wetering loopt door het dorp heen.



Visiekaart Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP)

Kenmerkend voor de 'dekzandruggen' is de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Het landschapsbeleid richt zich op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijke gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

- verdichting van de rug met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;
- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knoopen;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen en;
- reliëf door essen en kampen.

Deze gebiedskenmerken worden in de Provinciale Omgevingsvisie eveneens benoemd. Op basis van de Provinciale gebiedskenmerken is het perceel gelegen op een 'dekzandvlakte en ruggen' (natuurlijke laag) en is er sprake van een 'essenlandschap' (agrarisch cultuurlandschap). Met name het in stand houden van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf van de essen is van groot belang, evenals het aanbrengen en behouden van kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandwegen, karakteristieke erven en de beeldbepalende open ruimte daartussen.

Het voorliggende plan doet geen afbreuk aan deze gebiedskenmerken. Het plan draagt daarentegen zelfs bij aan behoud van deze karakteristieke kenmerken. Door het toevoegen van de zorgfunctie is het (economisch) niet noodzakelijk het agrarisch bedrijf verder uit te breiden. Er hoeft geen grootschalige bebouwing te worden toegevoegd, die de openheid van de es kan aantasten. Ook de kleinschaligheid van het erf en aanwezige de landschapselementen blijven op deze wijze gehandhaafd. De bomerij langs de erftoegangsweg is zeer kenmerkend evenals de solitaire bomen rond om de boerderij. Echter om de openheid en toegankelijkheid van het landschap te behouden, het aanwezige reliëf te kunnen beleven en de kenmerkende vloeiende overgang tussen erf en landschap zoveel mogelijk te behouden, is het aanbrengen van meer beplanting niet wenselijk.

Gezien de geringe impact van de nieuwe functie op de omgeving, de maatschappelijke waarde van deze zorgfunctie, het gebruik van de bestaande bebouwing en de gaafheid van het huidige erf, is een (grotere) investering in de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit niet noodzakelijk.

### 3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

Er zijn geen aangewezen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen op het erf aanwezig.

### 3.4 Archeologie

Naast de monumentale waarden moeten ook de archeologische (verwachtings)waarden te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (1 september 2007). Doel van deze wet is: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'.

#### *Verwachting*

Op grond van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel Oerdijk 142 grotendeels een dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied". De bouw van de twee stallen en de machineberging op het perceel hebben het bodemarchief in het verleden waarschijnlijk al verstoord. Deze locaties hebben daarom geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied" meer.

### *Onderzoek*

Het (bouw)plan dat ten grondslag ligt aan deze planherziening heeft niet tot gevolg dat bouwwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 100m<sup>2</sup> én waarbij de benodigde graafwerkzaamheden dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld. In voorliggend plan wordt zelfs helemaal niet gebouwd. De gewenste voorzieningen ten behoeve van de leer- zorgboerderij worden door een inpandige verbouwing gerealiseerd. De enige uitwendige verandering is het plaatsen van een aantal dakramen in het dak van het achterhuis. Het is daarom niet noodzakelijk voorafgaand aan het vaststellen van dit projectbesluit archeologisch onderzoek uit te voeren. Mochten er in de toekomst wel bouwen of graafwerkzaamheden plaatsvinden, dan kan op grond van de planregels met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde, opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, alsnog archeologisch onderzoeken worden vereist.

### *Conclusie*

Er gelden geen beperkingen voor het plan vanuit het oogpunt van archeologie.

## **3.5 Milieukwaliteitseisen**

### *Beleid*

In het gemeentelijke milieubeleid (Milieubeleidsplan 2003-2008) staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen (ruimtelijke ontwikkeling en milieu);
- een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal (economische ontwikkeling en milieu);
- de betrokkenheid van de burger (maatschappelijke ontwikkeling en milieu).

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het opstellen van bestemmingsplannen en het toepassen van projectbesluiten.

Om te oordelen of de voorliggende ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de bestaande milieukwaliteit en voldoet aan de wettelijke normen die zijn vastgesteld in de milieuwetgeving, zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

### *Bedrijven en milieuzonering*

#### Vergunningsplicht

Volgens het milieuvergunningenbestand is op het adres een melkrundveehouderij actief. De beoogde veranderingen moeten gemeld te worden in het kader van het Besluit landbouw milieubeheer. Indien het bedrijf in de gewijzigde omvang nog onder dit besluit kan vallen, hoeft de bouwvergunning niet aangehouden te worden.

### Geurhinder en de omgekeerde werking

Voorliggende ontwikkeling betreft een VAB initiatief. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat op grond van artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen (verbouwde kalverstal voor kamertraining) die in het kader van een RvR-regeling of VAB-regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 m buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 m van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe geurgevoelige functies vormen vanuit geuroptiek dus geen belemmering voor vergunde rechten van omliggende veehouderijen.

### Milieuzonering

De maximaal te produceren hinder van de bedrijven op het bedrijventerrein langs de Schotwillemsweg worden vooral bepaald door de woning Schotwillemsweg 2a, die dichterbij deze bedrijven ligt, dan het plangebied Oerdijk 142.

Over de inpasbaarheid van de geplande nieuwe activiteiten zelf kan gemeld worden dat deze geen betrekking hebben op de agrarische bedrijfsvoering (aantal stuks vee e.d.), maar uitsluitend betrekking hebben op zorgverlenende functies. Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, geldt voor deze functie een richtafstand tot een rustige woonwijk van maximaal 30 m. Aan deze afstand wordt voldaan.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering er geen bezwaren zijn tegen dit plan.

### *Bodem*

Uit het historisch bodem bestand blijkt dat op de locatie een bovengrondse dieseltank aanwezig is. Deze brandstof opslag wordt aangemerkt als verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Tevens blijkt dat vroeger een ondergrondse brandstoftank aanwezig is geweest.

Voor zover bekend is alleen ter plaatse van de voormalige ondergrondse brandstoftank een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in juni 2000 door Van der Poel Consult uitgevoerd (kenmerk 2.005.086). Zowel in de grond als het grondwater zijn geen verhoogde componenten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten aangetoond.

### Conclusie ruimtelijke procedure

De locatie is onverdacht voor bodemverontreiniging. Daarom is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Conclusie bouwaanvraag

Op de plek van de uitbreiding is sprake van de voortdurende aanwezigheid van mensen (>2 uur per dag). Aangezien een 'niet verblijfsruimte voor mensen' wordt verbouwd naar 'een verblijfsplaats voor mensen' én dit oppervlak meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, is een bodemonderzoek volgens de NEN5740 (met vooronderzoek conform de NEN5725) wel noodzakelijk.

### Verkennd bodemonderzoek

Op de locatie is door Van der Poel Consult bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 11.002.064, d.d. maart 2010).

De belangrijkste conclusies zijn:

- Zintuiglijk zijn zowel in de boven- als ondergrond plaatselijk bijmengingen met puin waargenomen, verder zijn er geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging;
- Er is geen asbest aangetroffen;
- In de bovengrond zijn PCB's in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde gemeten, verder is in zowel de boven- als ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportgrens;
- In het grondwater is barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gemeten, verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte boven de desbetreffende streefwaarde en/of rapportgrens;
- De gemeten waarden voor de pH en Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

### Conclusie

De gemeten overschrijding is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyse niet noodzakelijk worden geacht. Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen verbouwing van de kalverstal tot appartementen ten behoeve van kamertraining.

### *Geluid*

#### Verkeer

Het plan ligt nabij de Oerdijk, een 60 km weg. De overige wegen zijn 30 km wegen die geen zone hebben en tevens een lage verkeersintensiteit die geen relevante bijdrage levert aan de geluidsbelasting op de gevels.

Volgens de verkeersmilieukaart (VMK prognosejaar 2020) wordt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB volgens de Wet geluidhinder niet overschreden. Wanneer wordt voldaan aan de voorschriften uit het bouwbesluit dan wordt voldaan aan het maximale binnenniveau van 33 dB.

#### Bedrijven

In de naaste omgeving van het melkrundveebedrijf liggen aan de Schotwillemsweg verschillende bedrijven. Aangezien de woning aan de Schotwillemsweg 2a dichtbij de deze bedrijven ligt, is de verwachting dat de geplande nieuwe functies ter plaatse van de Oerdijk 142 de vergunde geluidruimte van de bedrijven aan de Schotwillemsweg niet beperkt

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van geluid geen bezwaren zijn tegen dit plan. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### *Luchtkwaliteit*

De wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414) geeft aan dat bestuursorganen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben, de gestelde grenswaarden in acht moeten nemen. Het gaat hierbij onder andere over de bevoegdheid op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet..... en de Wet milieubeheer. De gemeente moet beoordelen of medewerking aan het ruimtelijk plan nadelige gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Is dit het geval dan moet nagegaan worden of de normstelling in acht genomen wordt en bij overschrijding van de normen zodanig maatregelen worden genomen dat de overschrijdingen worden weggenomen of in elk geval beperkt.

Het plan betreft het veranderen van de functie agrarisch naar agrarisch met nevenfunctie zorg. Het meest relevant voor de luchtkwaliteit is de invloed van de Oerdijk op het plangebied. Volgens de verkeersmilieukaart wordt ter hoogte van deze weg ruimschoots voldaan aan de normstelling volgens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Zowel in de huidige situatie (2009) als ook in de toekomstige situatie (2015 en 2020). In de verkeersmilieukaart is een maximale toename van 100 motorvoertuigen per etmaal toegevoegd voor het beoogde gebruik (een grove overschatting). Ook met de gewijzigde verkeersintensiteiten worden de grenswaarden niet overschreden. Hiermee kan gesteld worden dat aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de mate van blootstelling aan verontreinigende stoffen geoorloofd is.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit er geen bezwaren zijn tegen dit plan. Het is niet noodzakelijk een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

### *Externe veiligheid*

Er zijn geen relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) nabij het plangebied gelegen. Om die reden vormt het aspect externe veiligheid voor dit plan geen belemmering.

### *Ecologie*

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie zijn hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en/of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Voor het kilometerhok waarbinnen het plangebied ligt, worden 7 zwaarder beschermde zoogdieren vermeld (vijf strikt beschermde vleermuizen, de eekhoorn en de steenmarter). De atlas 'Zoogdieren van Overijssel' vermeldt de steenmarter, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. Hoewel de verbouwing vooral intern is, moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarters. Ook worden broedvogels (waaronder soorten met een jaarrond beschermde nestplaats, zoals bijvoorbeeld uilen en de huismus) niet uitgesloten.

Met een quickscan natuurtoets is onderzocht of het mogelijk is dat deze soorten ook daadwerkelijk in de aanwezige bebouwing verblijfplaatsen hebben.

#### Quickscan natuurtoets

AD.ECO ecologisch onderzoek- en adviesbureau heeft op 1 maart 2010 op het perceel Oerdijk 142 een veldonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen.

In de ruime omgeving van de planlocatie liggen geen Natura 2000 gebieden. Wel ligt aan de oostkant van Lettele een EHS-gebied (ecologische hoofdstructuur). Dit gebied heeft, mede door het tussenliggende dorp geen relatie met de boerderij aan de Oerdijk 142.

Er zijn geen beschermde (vaat)planten aanwezig. Het plangebied is een opgeruimd erf met veel verharding. Het grasland loopt tot de schuur en bestaat vooral uit engels raaigras, kruipende boterbloem, paardenbloem en wat gewoon hoornbloem, beemdgras en roodzwenkgras.

Er zijn bij het veldonderzoek geen diersporen gevonden, die op verblijf van zoogdieren wijzen. De mogelijk aanwezige soorten egel, enkele muizensoorten, kleine marterachtigen en de mol worden bij aanwezigheid tijdens de werkzaamheden gestoord, maar dit zal geen invloed hebben op de stand van de soorten in dit gebied. Bovendien is na de werkzaamheden het gebied weer beschikbaar voor deze soorten. Ook zijn geen sporen van de steenmarter aangetroffen. Deze soort is duidelijk niet aanwezig op dit erf met makkelijk bereikbaar pluimvee. Het boomarme gebied is niet geschikt voor de eekhoorn.

De te verbouwen gebouwen zijn ongeschikt voor bewoning door vleermuizen (steens, geen dakbeschot, riet op de boerderij en golfplaten op de schuur). De boeidelen worden bij de verbouwing niet veranderd. Foerageren kunnen de vleermuizen gewoon blijven doen. De verbouwingen zullen daarom eventueel voorkomende vleermuizen niet bedreigen in hun voortbestaan.

Het plangebied is ook weinig geschikt voor broedvogels, omdat er geen nestgelegenheid is. De gebouwen zijn goed gesloten. Wel zijn er mussen aanwezig vanwege het voer voor de boerderijdieren, maar deze vogels broeden elders. Er zijn geen zwaluwen of uilen broedend aangetroffen. Ook zijn er geen aanwijzingen dat dit zomers wel het geval is. Er zijn nauwelijks bomen en struiken in het plangebied aanwezig.

Ook amfibieën, reptielen, vissen en insecten komen niet tot nauwelijks voor binnen het plangebied vanwege de hoge ligging en het ontbreken van water.

#### Conclusie

De werkzaamheden op het perceel betekenen een tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten en zoogdieren. Dit heeft echter geen relevante gevolgen voor het voortbestaan van deze soorten of populaties. De werkzaamheden kunnen doorgang vinden, maar mogen alleen in het broedseizoen worden begonnen als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

### **3.6 Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.



### 3.7 Waterhuishouding

De de watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

#### *Relevant beleid*

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst is van groot belang. Dat blijkt ook uit het feit dat op Europees niveau een Kaderrichtlijn Water (2000) is vastgesteld. Op nationaal niveau is het waterbeleid neergelegd in de Nationaal Waterplan en de nota Waterbeheer 21e eeuw. Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dat te bereiken moet meer aandacht worden besteed aan het benutten van de natuurlijke veerkracht van watersysteem. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden - bergen - afvoeren' staat hierbij centraal.

Dit landelijke beleid is doorvertaald in het provinciaal beleid van de Omgevingsvisie en -verordening door de thema's veiligheid, watercondities en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening te vertalen naar de Overijsselse situatie. Ook het waterschap Groot Salland, belast met het beheer en onderhoud van het watersysteem in een groot deel van West Overijssel heeft in haar Waterbeheerplan 2010-2015 schoon, mooi en veilig water als belangrijkste doelstelling opgenomen. Om deze doelstelling te bereiken, is het waterschap diverse projecten gestart die het water meer ruimte moeten geven en die de belevings- en ecologische waarde van het water vergroten.

#### *Invloed op de waterhuishouding*

Het plangebied Oerdijk 142 ligt niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt circa 200 meter ten zuiden van de Lettelerleide, een waterloop met een drainerende werking voor de omgeving. De ontwikkelingen op het perceel hebben op deze waterloop geen invloed. Het uitbreiden van de agrarische bestemming met een zorgtak als nevenfunctie heeft geen nadelige invloed op de waterhuishouding. Er worden niet meer dan 25 (zelfstandige) wooneenheden gerealiseerd en het verharde oppervlak neemt niet toe. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

#### *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

### *Watertoetsproces*

Het Waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van de ingevoerde gegevens blijkt dat er bij dit plan geen waterhuishoudkundige aspecten van belang zijn. Het Waterschap Groot Salland heeft geen belang bij dit plan. Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Groot Salland gaat akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces positief doorlopen.

## **3.8 Mobiliteit**

### *Bereikbaarheid*

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel aan de Oerdijk 142 wordt door een erftoegangsweg op de Oerdijk ontsloten. De Oerdijk is de doorgaande weg tussen Lettele en Schalkhaar. De Oerdijk sluit direct aan op de N348 (Weg door Zuid-Saland). Het centrum van Deventer ligt op circa 9 km van het perceel.

Door de verdere uitbreiding van de zorgtak van het bedrijf is de toename van verkeer vooral een gevolg van het vervoer van de deelnemers met personenauto's. De aard van de activiteiten brengt met zich mee dat de vervoersbewegingen zich concentreren op de ochtenden en avonden van de dag. Een inschatting is dat het aantal verkeersbewegingen zich beperkt tot 4 auto's in de ochtend en 4 auto's in de avond. De overige deelnemers komen per fiets naar het bedrijf of maken gebruik van het openbaar vervoer.

Gezien de ligging van het bedrijf aan de doorgaande weg en het beperkte aantal vervoersbewegingen, hebben de activiteiten geen invloed op het verkeer ter plaatse. Ten opzichte van de overige verkeersbewegingen op de Oerdijk is het aantal van 4 auto's maal 4 bewegingen verwaarloosbaar.

Omdat op de andere locatie van het bedrijf wordt gemolken, vervallen ook een aantal bedrijfsmatige vervoersbewegingen van met name vrachtverkeer aan de Oerdijk.

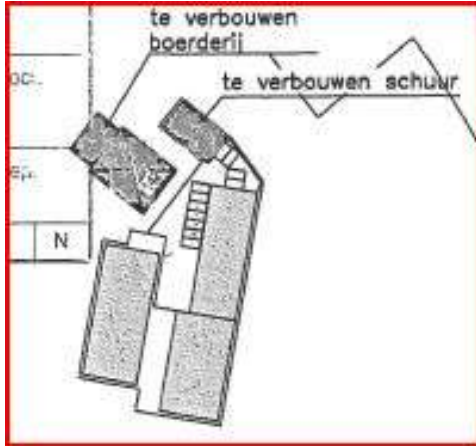
De conclusie is dat de activiteiten geen negatieve invloed hebben op de verkeersintensiteit en passend zijn op deze locatie.

### *Parkeren*

De gemeente Deventer hanteert voor het parkeren bij functies parkeernormen. Deze parkeernormen zijn aangegeven in de bouwverordening van de gemeente. De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeernormen van het CROW. In de gemeentelijke parkeernormen is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen een bepaald bouwwerk gezien zijn functie nodig heeft, om aan de parkeervraag te kunnen voldoen. Daarbij moet in beginsel deze parkeerbehoefte op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in 3 appartementen en 7 losse slaapkamers. Vanuit de parkeernormen is bij de appartementen uitgegaan van 'jongerenwoning' en bij de kamers van 'studenten'. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 0,6 parkeerplaatsen per eenheid. In overleg is aangegeven dat het aandeel bezoekers hierbij niet wordt meegerekend. Zodoende is de parkeerbehoefte  $3 \cdot 0,4 = 1,2$  parkeerplaatsen voor de appartementen en  $7 \cdot 0,4 = 2,8$  parkeerplaatsen voor de kamers. In totaal komt dit uit op 4 parkeerplaatsen. Daarnaast is er de woning (1,8 pp), het kantoor (1,7 pp), de berging (1,3 pp) en het agrarische bedrijf (2 pp). Bij elkaar opgeteld is dit een parkeerbehoefte van 10,8 parkeerplaatsen, oftewel 11.

In totaal is de parkeerbehoefte voor de gehele zorgboerderij dus 11 parkeerplaatsen. Deze worden allen gerealiseerd op eigen erf. Tussen de kalverstal en de machineberging worden 4 parkeerplaatsen aangelegd en voor de machineberging is nog eens ruimte voor 7 extra parkeerplaatsen.



Ligging parkeerplaatsen Oerdijk 142

### 3.9 Welstand

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden.

Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht. De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Het perceel Oerdijk 142 ligt binnen welstandsniveau 2: 'landelijk gebied'. Het gebiedstype is 'Enken- en kampenlandschap' dat als landschappelijk waardevol wordt gekwalificeerd. Het criterium is dat nieuwe objecten in overeenstemming zijn met de omgeving en dat wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig het bestaande gebouw en passend bij de traditie en de eigen bouwperiode worden uitgevoerd.

Het voorliggende bouwplan is op 12 oktober 2010 akkoord bevonden door de welstandscommissie.



## Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

### *Inleiding*

Een projectbesluit heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan, voor het project waar het besluit voor genomen wordt, buiten toepassing blijft. In plaats daarvan worden in het projectbesluit voorschriften gesteld die nodig zijn om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hiertoe is in het vaststellingsbesluit bepaald dat de op de bouwtekeningen aangegeven bebouwing en maatvoering, waar deze strijdig zijn met de voorschriften van het bestemmingsplan, gelden als voorschriften voor het projectbesluit. Voor zover strijdig blijven de voorschriften van het bestemmingsplan, zowel ten aanzien van gebruik als ten aanzien van bouwen, buiten toepassing. De bouwtekeningen zijn als bijlage gekoppeld aan het projectbesluit.

Het juridisch bindende gedeelte van het projectbesluit bestaat uit de verbeelding en het vaststellingsbesluit inclusief voorschriften. Daarnaast bevat het projectbesluit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op de beweegredenen, onderzoeksresultaten en beleidsuitgangspunten die aan het projectbesluit ten grondslag liggen.

### *Verbeelding*

Voor dit projectbesluit "Oerdijk 142" is op de verbeelding slechts het besluitgebied aangegeven waarbinnen de in het vaststellingsbesluit opgenomen voorschriften gelden. De bouwtekeningen zijn als bijlage gekoppeld aan het besluitgebied.



## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### *Economische uitvoerbaarheid*

In artikel art. 5.1.3, eerste lid, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een projectbesluit uitvoerbaar is.

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit projectbesluit geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit wordt mogelijk gemaakt, is een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.1.2a van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit projectbesluit geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Besluit ruimtelijke ordening, dan wel deze kosten betreffen enkel de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van dit plan verzekerd.

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voornemen tot het voorbereiden van een projectbesluit voor het realiseren van extra slaapkampers en 3 wooneenheden ten behoeve van de zorg-leerboerderij op het perceel Oerdijk 142 te Lettele is conform artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Deventer Post. Naar aanleiding van deze publicatie zijn geen reacties binnengekomen.

Gezien het bovenstaande en het feit dat het hier een plan betreft met een beperkte impact, die een ontwikkeling mogelijk maakt die op grond van het huidige provinciale en gemeentelijke beleid is toegestaan wordt het houden van een extra inspraakronde niet noodzakelijk geacht. Het volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht), waarbij een ieder de gelegenheid krijgt zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken, wordt voor onderhavig plan voldoende geacht.

### *Vooroverleg*

Op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente bij de voorbereiding van een projectbesluit overleg plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het Waterschap Groot Salland heeft op 25 januari 2011 advies uitgebracht voor alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets is in de toelichting onder paragraaf 3.7 opgenomen.

Voorliggend projectbesluit past binnen de door de provincie opgestelde lijst A, onder B sub 4 van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op basis van deze lijst is vooroverleg niet nodig bij plannen die passen binnen het provinciale VAB-beleid en waarvoor door de gemeente een beleidskader is gemaakt, mits dat beleidskader is voorzien van een positief advies van de provinciale diensten. Dit kan een al eerder afgegeven advies zijn van de provinciale diensten (ex artikel 19 lid 2 WRO oud). Het voorliggende plan dat voorziet in hergebruik van een voormalig agrarisch bedrijf voldoet aan zowel het provinciale als gemeentelijk VAB-beleid. In november 2006 is door de provincie een advies afgegeven dat het gemeentelijk beleidskader (Ontwikkelingskader wonen en werken Buitengebied Deventer) kan worden gebruikt als basis voor het verlenen van vrijstellingen op grond van artikel 19 lid 2 WRO.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid kan worden vastgesteld dat dit projectbesluit geen rijksbelangen schaadt. Hierop gelet is het voeren van vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk.