

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3

### Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 30-01-2024
Notanummer	:	2024-1
Datum	:	30-01-2024
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:	Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3.docx

### Parafering

<li>23-01-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 24-01-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 26-01-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

30-01-2024

B & W d.d.: 30-01-2024

### Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Oostermaatsdijk 3' vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3' vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

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.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op 14 november 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Oostermaatsdijk 3', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet. Vaststelling van het bestemmingsplan kan dus

plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. De volgende stap is dan ook het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

### **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-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Betrokken partijen en participatie**

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. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen uit de buurt ingediend.

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.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1 en 2: raadsvoorstel en raadsbesluit vaststellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3

Raadsvoorstel besluitpunt 1: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3

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.

#### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Raadsvoorstel 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.

#### Raadsvoorstel besluitpunt 3: 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.

### **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 worden openbaar gemaakt. De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gesteld van het besluit en de verdere procedure van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeentebled.

### **Aanpak en uitvoering**

\* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

\* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3  
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,  
Voorstelnummer : 2024-1  
Datum B en W besluit : 30-01-2024  
Team : DEV-PRO-WG

### 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.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op 14 november 2023 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Oostermaatsdijk 3', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 23 november 2023 tot en met woensdag 3 januari 2024. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (01-01-2024) een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2 van de Invoeringswet Omgevingswet. Vaststelling van het bestemmingsplan kan dus plaatsvinden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. De volgende stap is dan ook het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

### Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Oostermaatsdijk 3' ongewijzigd vast te stellen
2. 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
3. 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 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-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van

een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Besluitpunt 1: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3

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.

#### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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: 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.

### **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. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen uit de buurt ingediend.

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.

### **Financiële consequenties**

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

### **Betrokkenheid raad**

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Oostermaatsdijk 3  
Voorstelnummer : 2024-1  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30-01-2024, nummer 2024-1

### BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Oostermaatsdijk 3' ongewijzigd vast te stellen
2. 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
3. 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  
De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan "Oostermaatsdijk 3":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P418-VG01>