

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-07-2024
Notanummer	: 2024-581
Datum	: 2-07-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20230116 - Gespreksverslag buurtbijeenkomst Bloemenkampsweg 5 Lettele (geanonimiseerd).pdf, Digitale verwijzing ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5.docx, ontwerp raadsbesluit vaststelling TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5.docx

### Parafering

<li>24-06-2024: Wethouder</li><li>24-06-2024: Teammanager beleid ruimte</li>

### Agendering

\* 27-06-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

\* 27-06-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

2-07-2024

B & W d.d.: 2-07-2024

### Besluit

1. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5" vast te stellen
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5"
3. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5" ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

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

Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5. Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de

softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

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

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

### **Kader**

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

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

Omwonenden

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

Provincie / waterschap

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

### **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

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

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

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

Op het erf is ca. 1.400 m<sup>2</sup> aan vrijkomende agrarische, en landschapsontsiende bebouwing aanwezig. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling, zoals opgenomen in het beleidsdocument Kansen uit buiten, kan in ruil voor het slopen daarvan een nieuwe vrijstaande woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd. Daarbij wordt 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Met toepassing van de hobbyboerregeling wordt de oppervlakte van dit bijgebouw nog vergroot tot 230 m<sup>2</sup>. Het gemeentelijk beleid biedt ruimte om een deel van vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor een vervolgfunctie, zoals voor een hobbyboer. Deze ontwikkeling biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het buitengebied omdat 'hobbyboeren' hun gronden veelal extensief beheren. Het hobbymatig houden van vee is volgens vaste jurisprudentie toegestaan binnen de functie Wonen wanneer de activiteit niet valt onder de noemer van een milieubelastende activiteit zoals bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dat is hier niet het geval, dus de activiteit is toegestaan binnen de nieuwe functie Wonen. Het levert geen belemmeringen op voor de andere woningen op het perceel.

Verder zijn op het erf nog aanwezig een karakteristieke boerderij en een karakteristiek bijgebouw. In ruil voor het herstel, behoud en de verbetering van de karakteristieke waarden van deze gebouwen wordt de boerderij gesplitst in twee wooneenheden (met herbouw van het voorhuis) en wordt er in het bijgebouw een woning gerealiseerd. Deze drie woningen krijgen elk 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De bijgebouwen bij de woningen in de boerderij worden gecombineerd tot één gebouw. Het erf en de verschillende gebouwen daarop zijn ontworpen als compact erf met erfhiërarchie, waarbij (het voorhuis van) de karakteristieke boerderij als belangrijkste gebouw fungeert en de andere gebouwen daaraan ondergeschikt zijn. De nieuwe vrijstaande woning wordt voorzien van zonnepanelen. De karakteristieke bebouwing blijft vrij van zonnepanelen, in plaats daarvan worden de zonnepanelen aangebracht op de bijgebouwen bij de woningen in de karakteristieke gebouwen.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Besluitpunt 3: Het ontwerp omgevingsplan ter inzage leggen

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

### **Financiële consequenties en dekking**

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Openbaarmaking en communicatie**

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

### **Aanpak en uitvoering**

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp TAM-Omgevingsplan 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 TAM-Omgevingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Digitale verwijzing Ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM005-OW01>

## ONTWERP RAADSBSLUIT

**Onderwerp** Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5  
**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 TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5 vast te stellen.
---	------------------------------------------------------------------------

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

ONTWERP

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

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

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8
---	------------------------------------------------------

### Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8 vast te stellen.

### Beoogd resultaat

De realisatie van 8 levensloopbestendige woningen (één laag met kap) en 4 twee-onder-één-kap woningen (twee lagen met kap) welke geschikt te maken zijn als levensloopbestendige woningen in Schalkhaar voor voornamelijk senioren. De behoefte aan deze woningen is groot.

### Kader

Omgevingswet, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2024-187).

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen omgevingsplan

Omdat de huidige bebouwing op het perceel Prinses Beatrixweg 8 in Schalkhaar een verouderd karakter heeft, is gezocht naar een nieuwe passende en toekomstbestendige invulling. Gelet op de heersende woonfunctie van de omgeving is deze gevonden in een woningbouwontwikkeling in de vorm van maximaal 12 grondgebonden woningen met een dorps woonmilieu. Uitgangspunt daarbij is dat de woningen een levensloopbestendig karakter (kunnen) krijgen. Door de realisatie van deze woningen gaat de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer en zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.

Aan de Prins Willem-Alexanderweg wordt de rooilijn gevolgd (inclusief de hoekverdraaiing). De bestaande bomen worden indien mogelijk ingepast in het ontwerp. Door daar waar mogelijk de bomen te handhaven en aan te planten, sluit het groene karakter aan bij deze weg. Ook wordt er aangesloten op de omliggende woningen door woningen met twee bouwlagen en kap te realiseren. Door de bestaande rooilijn te volgen, krijgen de woningen een terug liggend karakter en is er ruimte om groene voortuinen te realiseren met brede oprit.

Aan de Prinses Beatrixweg meerdere levensloopbestendige woningen (één laag met kap). Ook hier krijgt de bebouwing een terug liggende positie met mogelijkheid tot groene voortuinen, het realiseren van een kleine groenzone voor de rijwoningen en een dubbele oprit bij de twee-onder-één-kapwoningen.

Tot slot wordt aan de Prinses Ireneweg het bermprofiel met de bestaande hoge haag en bomenreeks behouden. Tevens bevindt zich hier een cluster van bestaande volwassen bomen die in de ontwikkeling wordt ingepast. Achter deze bomen is ruimte om nog twee-onder-één-

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

kapwoningen te realiseren in een soort hof-vorm. Deze woningen zullen bestaan uit één laag met kap. Een gezamenlijke oprit verbindt beide woningen met de bestaande wegenstructuur.

Parkeren wordt zoveel mogelijk gerealiseerd op eigen terrein van de woningen, maar het profiel van de Prinses Beatrixweg biedt tevens de mogelijkheid tot enkele langsparkerplekken dat aansluit op de omgeving. Door de groene inrichting en het behoud van de bestaande bomen, wordt een klimaatadaptief plan gerealiseerd waarin rekening is gehouden met wateroverlast en hitte. Daarnaast worden de woningen gasloos ontwikkeld en zullen ze voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

Op basis van het geldende planologisch regime zijn de beoogde woningen niet mogelijk. Een herziening van het omgevingsplan is noodzakelijk.

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. De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het uitgevoerde ecologische onderzoek. Er wordt nog aanvullend onderzoek uitgevoerd. Voor de terinzagelegging van het ontwerpplan is de aanwezigheid van dit aanvullend onderzoek geen verplichting. Bij de vaststelling van het plan is dat wel het geval en zal dan ook aanwezig zijn dan wel zal er een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. 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 omgevingsplan.

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpomgevingsplan 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 -

### **Ketenpartners/ participatie**

#### *Provincie / waterschap*

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

#### *Omwonenden*

NIBU Ontwikkeling B.V. heeft voor de totstandkoming van het voorliggende plan een participatietraject doorlopen. Tijdens een eerste inloopavond zijn de eerste beelden gedeeld met de circa 50 aanwezige buurtbewoners. Tijdens de avond en een aantal daarop volgende 'individuele keukentafelgesprekken' was er ruimte om te reageren op de plannen en suggesties voor bijstelling te doen. NIBU Ontwikkeling B.V. heeft een aantal suggesties overgenomen en verwerkt. Het plan en specifiek de op verzoek doorgevoerde wijzigingen, zijn door NIBU Ontwikkeling B.V. tijdens een tweede inloopbijeenkomst op 30 januari jl. (circa 50 aanwezigen) gepresenteerd en toegelicht. De aanwezigen waren voor het overgrote deel positief over de plannen en de doorgevoerde aanpassingen. Enkele bewoners van de Prins Willem Alexanderweg hadden moeite met de gewijzigde parkeersituatie langs de Prinses Beatrixweg en zien liever het haaks parkeren terug. Tijdens de avond is de keuze voor deze wijziging toegelicht (in de omgeving vindt al het parkeren in de openbare ruimte plaats via langsparkeren, daar is aansluiting bij gezocht). Op basis van deze inloopbijeenkomst kan worden geconcludeerd dat het overgrote deel van de buurt zich kan vinden in het gepresenteerde plan en dat deze op draagvlak uit de omgeving



## ONTWERP RAADSVOORSTEL

kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst. Een samenvatting van het verslag van het doorlopen participatietraject is als bijlage bij de nota gevoegd.

### **Financiële consequenties**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit omgevingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het omgevingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde omgevingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- het vastgestelde omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

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

J.P. Wassens

R.C. König

### **Bijlagen**

1. TAM-omgevingsplan TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c Prinses Beatrixweg 8 (motivering, regels, verbeelding)