

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-11-2024
Notanummer	: 2024-870
Datum	: 19-11-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20230116 - Gespreksverslag buurtbijeenkomst Bloemenkampsweg 5 Lettele (geanonimiseerd).pdf, Besluit vaststelling TAM omgevingsplan Bloemenkampsweg 5.docx, Digitale verwijzing vast te stellen TAM omgevingsplan Bloemenkampsweg 5.docx, Nota ambtshalve wijzigingen TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5.docx

### Parafering

<li>13-11-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>12-11-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 13-11-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 14-11-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

19-11-2024

B & W d.d.: 19-11-2024

### Besluit

1. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5' gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de nota 'Ambtshalve wijzigingen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5';
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

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. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5 heeft van 29 augustus t/m 9 oktober 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is geconstateerd dat er enkele technische onvolkomenheden in de digitale versie van het ontwerp TAM-omgevingsplan zitten. Bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan kan

dit worden hersteld.. De voorgestelde wijzigingen zijn verwoord in de nota 'Ambtshalve wijzigingen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5' (hierna: wijzigingsnota). Vandaar dat voorgesteld wordt het TAM-omgevingsplan conform de wijzigingsnota gewijzigd vast te stellen door uw college. Gelet op het delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 bent u voor deze wijziging omgevingsplan het bevoegd gezag omdat het plan niet in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (Kansen uit Buiten). Omdat dit 1 van de eerste wijzigingen van het omgevingsplan is, is een raadsmededeling opgesteld om de raad op de hoogte te stellen van dit besluit.

### **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-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**

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**

n.v.t.

## Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingsnota

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

Op het erf is ca. 1.400 m<sup>2</sup> aan vrijkomende agrarische, en landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling, zoals opgenomen in het beleidsdocument Kansen uit buiten, kan in ruil voor het slopen daarvan een nieuwe vrijstaande woning van maximaal 750 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.

### Voorgestelde wijzigingen

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

opnemen van deze bouwregels kan dan ook beschouwd worden als een ondergeschikte wijziging.

Besluitpunt 2: De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad Gelet op het Delegationbesluit Omgevingsplan Deventer van de gemeenteraad van 20 december 2023 is het college voor deze wijziging omgevingsplan het bevoegd gezag omdat het plan niet in strijd is met de door de raad vastgestelde beleid (Kansen uit Buiten). Omdat dit 1 van de eerste wijzigingen van het omgevingsplan is, is een raadsmededeling opgesteld om de raad op de hoogte te stellen van dit besluit.

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

Het TAM-omgevingsplan wordt na vaststelling, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeenteblad.

### **Aanpak en uitvoering**

\* Het vastgestelde TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

\* Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat het bekend is gemaakt. Dat is een belangrijk verschil met het bestemmingsplan dat zes weken nadat het bekend was gemaakt, in werking trad. Dit betekent dat al na vier weken kan worden begonnen met de uitvoering van een omgevingsplan.

# Nota ambtshalve wijzigingen

## TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5

Gemeente Deventer  
Oktober 2024

# INHOUDSOPGAVE

1 **INLEIDING** ..... 3  
    ZIENSWIJZEN ..... 3  
    AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ..... 3

# 1 INLEIDING

## Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 juli 2024 besloten het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van donderdag 29 augustus 2024 tot en met woensdag 9 oktober 2024 ter inzage gelegen, conform artikel 16:30 Omgevingswet en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

## Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan, is door de initiatiefnemer een conceptaanvraag ingediend voor 1 van de nieuw te bouwen woningen. Bij de toetsing van dit conceptplan zijn enkele onvolkomenheden in het omgevingsplan geconstateerd. Naar aanleiding hiervan worden bij de vaststelling van het TAM-omgevingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Alle wijzigingen zijn hieronder aangegeven.

### Wijzigingen in de regels

- o In hoofdstuk 3 wordt tussen artikel 11 en 12 – onder vernummering van de daaropvolgende artikelen – een nieuw artikel 12 Bouwregel-15 opgenomen:

#### **Artikel 12      *Bouwregel-15***

*12.1      **Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken***

*Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van '[Bouwregel-15](#)' gelden de volgende regels als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:*

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en/of overkappingen zijnde, ten dienste van de op grond van [Hoofdstuk 2](#) toegestane gebruiksactiviteiten worden gebouwd;*
- b. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 8 m;*
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en/of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.*

### Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

- o Op de verbeelding worden de volgende bouwregels als enkelbestemming opgenomen:
  - o Bouwregel-14 (begrenzing gelijk aan enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden)
  - o Bouwregel-15 (begrenzing gelijk aan enkelbestemming Natuur)
  - o Bouwregel-45 (begrenzing gelijk aan enkelbestemming Wonen)
- o Op de verbeelding wordt via maatvoering de maximale oppervlakte van het bijgebouw bij de nieuw te bouwen woning aangeduid (230 m<sup>2</sup>). Deze schuur wordt gebouwd in het kader van de hobbyboerregeling en omdat de oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup>, moet dit worden aangeduid.

Digitale verwijzing vast te stellen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5:

<https://deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLMRO0150TAM005-VG01>



## Notulen buurtbijeenkomst 16 februari 2023

*Bijeenkomst bespreken plannen erftransitie Bloemenkampsweg 5 te Lettele*

Van Westreenen B.V.

E [info@vanwestreenen.nl](mailto:info@vanwestreenen.nl)

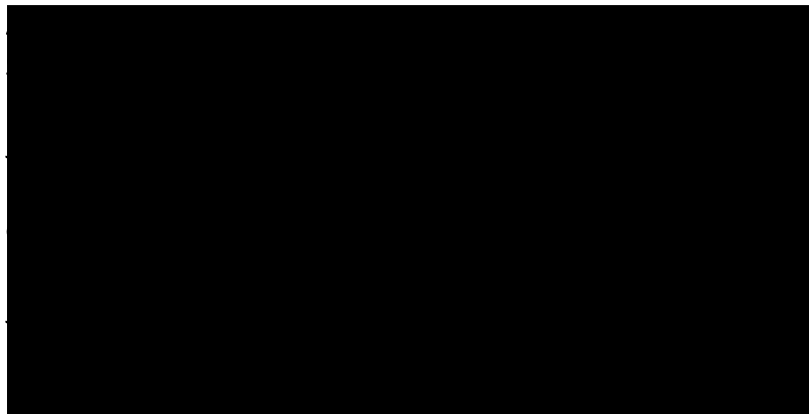
I [www.vanwestreenen.nl](http://www.vanwestreenen.nl)

### Aanwezigen

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ (eigenaar/bewoners Bloemenkampsweg 5)

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ (makelaar)

### Op volgorde presentielijst:



### Start bijeenkomst

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ heet iedereen welkom. Hij benoemt de reden dat de burens zijn uitgenodigd; namelijk het voorleggen van het plan voor erftransitie op de locatie. ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ legt het plan uit aan de hand van het erfinrichtingsplan van 18 januari 2023.

Allereerst wordt nog benoemd dat een mogelijke bedrijfsovername van het melkveebedrijf niet door is gegaan, waardoor er tijd was om na te denken over mogelijke andere alternatieven/ontwikkelingen op de locatie. Hierbij is de Rood voor Rood – regeling naar voren gekomen en de daarbij horende mogelijkheden onderzocht voor de locatie. Inmiddels is een deel van grond behorende bij het bedrijf verkocht (landbouwgrond). Tevens wordt benoemd dat de omwonenden nu vroeg in de plannen worden meegenomen en dat op voorhand naar de consequenties voor de omwonenden is gekeken.

### Het plan

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ toont het erfinrichtingsplan en loopt de verschillende onderdelen door. Te beginnen met de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen/ landschapsontsierende bebouwing. De te realiseren woningen in het achterhuis en de oude varkensschuur. De bouw van een nieuw voorhuis haaks op het bestaande achterhuis. De schuurwoning met bijgebouw, welke met gebruik van de Rood voor Rood – regeling, gerealiseerd kan worden en als nieuwe woning voor de ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ zal dienen. Het idee van een gezamenlijk erf wordt benoemd. Verdere toevoeging van streekeigen beplanting en laanbomen langs de zuidelijke uitweg.

### Draagvlak

De bijeenkomst is ingestoken om de omwonenden te informeren, maar ook in de plannen te betrekken. Dit betekent niet dat er na deze bijeenkomst geen bezwaar aangetekend zou kunnen worden tegen de voorgestelde plannen. Maar bij vragen of problemen, zouden [REDACTED] graag hebben dat er met hun in gesprek wordt gegaan.

Hierna is een gesprek met de omwonenden gevoerd met de volgende vragen in het achterhoofd. Maar vooral ruimte voor de omwonenden om vragen en opmerkingen te delen m.b.t. het voorliggende plan.

*Wat vinden de belanghebbenden van uw initiatief?*

*Welke belangen en bezwaren heeft de belanghebbende bij uw initiatief?*

*Welke ideeën heeft de belanghebbende over uw initiatief?*

*Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende tegemoet komen en hoe gaat u dit doen?*

*Op welke belangen/bezwaren/ideeën kunt u de belanghebbende niet tegemoet kunnen komen en waarom niet?*

*Welke overige afspraken heeft u met de belanghebbende gemaakt?*

### Reactie omwonenden

De burens van [REDACTED] zijn positief en vinden het een mooi plan. Ze geven aan er mogelijk meer moeite mee zouden hebben, wanneer richting hun locatie gebouwd zou worden. De burens van [REDACTED] vinden het een goed plan dat de [REDACTED] aan de andere kant van het erf gaat wonen, waarmee er een grens ontstaat t.o.v. hen en de nieuwe bewoners. Er wordt wel een opmerking gemaakt m.b.t. het erfinrichtingsplan en de te planten laanbomen langs de zuidelijke uitweg. Dit wordt niet als van oudsher passend in het landschap bevonden. Verder wordt aangegeven dat dit voor veel onderhoud zal zorgen en de wortels het asfalt kunnen opbreken. De burens van [REDACTED] vragen zich af waarom de bestaande bedrijfswoning voor het achterhuis zal worden afgebroken. Waarop wordt gereageerd dat dit een wens van de gemeente is, vanuit de oude 'T-boerderij' gedachte. De burens van [REDACTED] benoemen verder dat Kavel A de minste vrijheid zal hebben.

Er ontstaat ook een gesprek over het 'type' mensen wie de omwonenden als nieuwe burens kunnen verwachten. De burens van [REDACTED] vragen zich dan ook af hoe deze worden gekozen. Mocht er veel interesse zijn, zal dan financiën of de type mens de beslissende factor zijn? [REDACTED] reageren hierop dat zij zelf die keuze zullen kunnen gaan maken. Aangezien ze zelf ook op de locatie blijven wonen kijken ze zeker naar wat soort type mensen interesse hebben. De burens van [REDACTED] waarschuwen voor 'vreemde mensen' (mensen niet van het platteland/de betreffende omgeving), welke mogelijk bezwaar kunnen gaan maken tegenover milieuactiviteiten van omliggende bedrijven. Wet- en regelgeving m.b.t. geluid of geur wordt benoemd. Er wordt gevraagd of hier iets voor te regelen is. [REDACTED] geeft aan dat hij voor deze locatie geen interesse van mensen buiten de omgeving of vanuit de stad verwacht. Hierop reageren de burens van [REDACTED] waarom hij die niet verwacht, aangezien ook mogelijk mensen uit Deventer interesse zouden kunnen hebben. [REDACTED] geeft aan dat het erg afhankelijk is van wie je treft.

De buren van [REDACTED] benoemen daarna dat het i.i.g. erg belangrijk is de mensen die op de locatie komen te wonen, te informeren over de milieuaspecten geur en geluid en wat ze kunnen verwachten. Hierop reageren de buren van [REDACTED] dat i.i.g. landbouw gerelateerde activiteiten belangrijk zijn om te benoemen, maar dat wegverkeer wel zal meevallen. Als laatste benoemen de buren van [REDACTED] dat een doodlopende weg bord aanvragen handig zou kunnen zijn en op Google Maps een 'eigen weg' aan te geven.

#### Concluderend

Het was een goede en gezellige bijeenkomst. Er kwamen vooral positieve reacties op de voorgestelde plannen. Men vond het fijn dat [REDACTED] erg open waren over de plannen tegenover alle aanwezigen.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Gewijzigd vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5		
<b>Nummer</b>	2024-870	<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Wijnhoud,
<b>Team</b>	DEV-PRO-WG	<b>Datum</b>	19-11-2024

### Inleiding

Met deze mededeling informeren wij uw raad dat het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5 te Lettele is vastgesteld. Het vaststellen van een bestemmingsplan was altijd een bevoegdheid van uw raad, dat is bij een omgevingsplan niet altijd meer het geval. Op 20 december 2023 heeft u het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer genomen waarin u hebt bepaald in welke gevallen de bevoegdheid tot het vaststellen van delen van het Omgevingsplan Deventer gedelegeerd is aan ons college. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met het door uw raad vastgestelde beleid 'Kansen uit Buiten' en er hoeft geen maatwerk geleverd te worden voor wat betreft de landschappelijke inpassing van het perceel. Daarnaast is naar onze inschatting de ontwikkeling niet politiek gevoelig en verwachten wij dat maatschappelijke onrust niet speelt aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend. In dat geval is het vaststellen van dit TAM-Omgevingsplan gedelegeerd aan ons college.

Het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5 voorziet in de sloop van de landschapontsierende bedrijfsbebouwing zoals de kuilvoeropslag, de ligboxenstal en werktuigenberging. Het melkveebedrijf op het perceel Bloemenkampsweg 5 in Lettele wordt namelijk beëindigd. Het karakteristieke achterhuis en de jongveestal/voormalige varkensschuur blijven behouden en worden verbouwd tot twee afzonderlijke woningen met bijbehorende bijgebouwen. Naast de sloop/nieuwbouw en de mogelijkheid om woningen te realiseren in karakteristieke gebouwen, wordt gebruik gemaakt van de Rood voor Rood regeling ('Kansen uit buiten') van de gemeente Deventer. Ter compensatie van het slopen van 1.406 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing kan hiervoor één woning met bijgebouw worden gerealiseerd. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en hier een nieuwe woning met karakteristieke elementen voor teruggebouwd. In totaal worden hiermee vier wooneenheden gerealiseerd.

### 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-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).

### Kern van de boodschap

Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling, zoals opgenomen in het beleidsdocument Kansen uit buiten, wordt in ruil voor de sloop van ca. 1.400 m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing 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>.

In ruil voor het herstel, behoud en de verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij en een bijgebouw, 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.

### **Nadere toelichting**

Het uiteindelijke doel is om een vrijkomende agrarisch perceel een nieuwe invulling te geven die past binnen de landschappelijke kenmerken van het gebied waarbij de grote hoeveelheid aan vrijkomende agrarische, en landschapontsiende bebouwing wordt gesloopt. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden herzien. Op 2 juli 2024 heeft ons college ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Bloemenkampsweg 5. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 29 augustus 2024 tot en met donderdag 9 oktober 2024. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

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

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. Natuurinclusief bouwen is verplicht bij de concrete uitwerking van de bouwplannen. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het omgevingsplan. Verder is een regeling opgenomen waarmee het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen 50 meter van de woningen alleen met vergunning is toegestaan en uit locatiespecifiek onderzoek blijkt dat gezondheidsrisico's voorkomen worden. Dit is afgestemd met de betreffende grondeigenaren.

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.