

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b (vaststelling)  
**Voorstelnummer** 2018-2200  
**Raadstafel d.d.** 13 februari  
**Raadsvergadering** 27 februari 2019

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019, nummer 2018-002200.

### BESLUIT

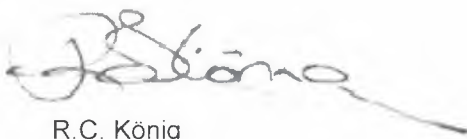
- 1 Het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" vast te stellen;
- 2 De zienswijzennota "Oerdijk 121a/b" vast te stellen en de zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland ongegrond te verklaren;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 4 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b";
- 5 Paragraaf 4.2 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Oerdijk 121a/b, bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 februari 2019

De raad voornoemd,  
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b (vaststelling)

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2018-002200

DEV-PRO

**Portef.houder**

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

Weth. Grijsen

15 januari 2019

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" vast te stellen;
2. de zienswijzennota "Oerdijk 121a/b" vast te stellen en de zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland ongegrond te verklaren;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b";
5. Paragraaf 4.2 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Oerdijk 121a/b, bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

### Kern van het raadsvoorstel

Het agrarisch bedrijf op het perceel Oerdijk 121a/b te Lettele is beëindigd. Op het perceel is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig (ca. 870 m<sup>2</sup>).

Om de kosten van de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (deels) te dekken wil de eigenaar deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling. Op grond van die regeling kan op het perceel één nieuwe woning worden gerealiseerd. De grond waarop die woning is geprojecteerd, is inmiddels verkocht aan de toekomstige bewoners. De gemeente heeft op 26 juli 2018 met de nieuwe bewoners en de eigenaar van het resterende perceel een anterieure overeenkomst gesloten.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" vast te stellen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend door de Werkgroep Buitengebied Salland. De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om, onder voorwaarden, woning en bijgebouwen tot een groter volume samen te voegen. De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of anders vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie Oerdijk 121a/b te Lettele, zodat de Rood voor Rood-regeling uitgevoerd kan worden door het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het realiseren van een nieuwe woning.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P361-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

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

### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf op het perceel Oerdijk 121a/b te Lettele is beëindigd. Wonen is in het algemeen een goede vervolfunctie voor vrijgekomen agrarische bebouwing.

Op het perceel is nog voormalige agrarische bebouwing aanwezig (ca. 870 m<sup>2</sup>). Om de kosten van de sanering van deze gebouwen (deels) te dekken, wil de eigenaar meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Volgens de criteria van de regeling kan één Rood voor Rood-compensatiewoning worden gerealiseerd. Er blijft een karakteristiek bijgebouw behouden, dat als bijgebouw voor de (karakteristieke) boerderij zal dienen. Het plan voorziet tevens in een nieuw bijgebouw bij de (voormalige) tweede agrarische bedrijfswoning op het perceel.

De Rood voor Rood-woning wordt gesitueerd op het erf. Voor deze woning wordt een maximale inhoud van 1.100 m<sup>3</sup> toegestaan, op de voorwaarde dat losse bijgebouwen in het volume van de woning geïntegreerd worden en in aanmerking genomen dat de woning wordt gebouwd als onderdeel van een erftransformatie (Rood voor Rood). Deze integratie van woning en bijgebouwen komt het landschappelijk beeld ten goede doordat daarmee losse bijgebouwen worden tegengegaan.

De nieuwe woning en het erf worden goed landschappelijk ingepast. Dit is uitgewerkt in een inpassingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen. De waarde van het bouwkaavel dat ontstaat wordt voldoende geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit.

Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, ecologie en archeologie zijn er geen bezwaren tegen het plan.

### Besluitpunt 2: de zienswijzennota "Oerdijk 121a/b" vast te stellen en de zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland ongegrond te verklaren

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de Werkgroep Buitengebied Salland. De zienswijze is gericht tegen de mogelijkheid om, onder voorwaarden, de nieuwe woning en de bijgebouwen daarbij tot een groter volume samen te voegen.

Volgens de indiener van de zienswijze is deze mogelijkheid in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid en niet in lijn met het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer". Het toestaan van grotere woningen is ruimtelijk onwenselijk en veroorzaakt rechtsongelijkheid. Ten slotte is de indiener tegen de precedentwerking die hiervan uitgaat.

In de zienswijzennota is de zienswijze samengevat weergegeven en van een antwoord voorzien.

Het toestaan van grotere woningen onder de gestelde voorwaarden is niet in strijd met gemeentelijk en provinciaal beleid. Er is geen verplichting de bouwregels in het bestemmingsplan in lijn met het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer" op te stellen.

Ruimtelijk gezien kan het wenselijk zijn om woningen en bijgebouwen tot een groter volume samen te voegen. Dit komt het landschappelijke beeld ten goede. In het bestemmingsplan worden voorwaarden gesteld, onder andere dat dit gebeurt in het kader van een erftransformatie (zoals Rood voor Rood) en dat de woning bouwkundig als één volume is te zien en er geen losse bijgebouwen meer zijn toegestaan. Het is onderdeel van de toename van de ruimtelijke kwaliteit die met de Rood voor Rood-regeling beoogd wordt. Van rechtsongelijkheid is geen sprake. Het gaat hier om de eerste toepassing

van nieuwe inzichten (voortvloeiend uit de herziening van het Rood voor Rood-beleid). Een precedent suggereert dat herhaling niet wenselijk is; dat is hier niet het geval.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of anders vast te stellen.

#### Besluitpunt 3: 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 4: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

#### Besluitpunt 5: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de Rood voor Rood-woning te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ruimtelijk ontwikkelingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe Rood voor Rood-woning getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

#### **Ketenpartners/ participatie**

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken en had geen bezwaren. De provincie heeft laten weten geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan niet of anders vast te stellen.

#### **Financiële consequenties**

##### Geen exploitatieplan

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

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

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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



M.A. Kossen



R.C. König

Zienswijzennota bestemmingsplan

“Oerdijk 121a/b”

## 1. Inleiding

Van 25 oktober tot en met 19 december 2018 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan dient tot uitvoering van de Rood voor Rood-regeling en maakt mogelijk dat de locaties Oerdijk 121a en 121b te Lettele regulier bewoond kunnen worden, en dat op het gezamenlijke perceel één nieuwe woning kan worden opgericht. Voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en het gezamenlijke erf wordt landschappelijk ingepast.

## 2. Zienswijzen

Op 19 december 2018 heeft de Werkgroep Buitengebied Salland een zienswijze ingediend.

### *Ontvankelijkheid*

De zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend. De zienswijze omschrijft het besluit waartegen het gericht is, en bevat een motivering.

De zienswijze is ingediend door "Werkgroep Buitengebied Salland". De zienswijze vermeldt – ondanks een verzoek daartoe – geen namen of adressen van de leden van deze werkgroep. De werkgroep is geen rechtspersoon. De identiteit van de indiener kan dus niet met zekerheid vastgesteld worden. Voor het indienen van een zienswijze tegen een ontwerp bestemmingsplan is het echter niet vereist dat de indiener belanghebbende is. De identiteit van de indiener is in deze fase van de procedure strikt genomen niet van belang.

De zienswijze moet dus in behandeling genomen worden.

### *Reactie op zienswijze*

De zienswijze van de Werkgroep Buitengebied Salland kan als volgt worden samengevat:

- a. Het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" maakt mogelijk dat een Rood voor Rood-woning een inhoud heeft van 1.100 m<sup>3</sup> of 1.200 m<sup>3</sup>. Dit is in strijd met het gemeentelijk beleid en het provinciaal beleid en is niet in lijn met het onderliggende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer".
- b. Nieuwe woningen met een inhoud van 1.100 m<sup>3</sup> of 1.200 m<sup>3</sup> in het buitengebied zijn vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk. Bij het toestaan van grotere woningen in het buitengebied ontstaat gevaar van verdere verstening van het buitengebied, beperking van open doorzicht op sommige plaatsen en het ontmoedigen van het illegaal/strijdig in gebruik nemen van een deel van de woning.
- c. Er ontstaat rechtsongelijkheid bij het afwijken van de gebruikelijke inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> voor nieuw te bouwen woningen in het buitengebied.
- d. Indiener is tegen de precedentwerking die uitgaat van het toestaan van nieuwe woningen groter dan de gebruikelijke inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> in het buitengebied.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- a. Het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening" (NL.IMRO.0150.D125a-VG02) heeft gediend als onderlegger voor het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b". Dit betekent echter niet dat de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" zonder meer is gehouden aan alle uitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening". De gemeenteraad heeft beleidsvrijheid om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening andere (bouw)regels in het bestemmingsplan op te nemen ten opzichte van eerdere plannen. De bouwregels in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" zijn dus niet geheel in lijn met die van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening", maar dit betekent niet dat de betreffende bouwregel niet in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" kan worden opgenomen.

De gemeenteraad heeft op 7 maart 2018 hoofdlijnen voor de herziening van het Rood voor Rood-beleid vastgesteld, met opdracht aan burgemeester en wethouders om deze hoofdlijnen verder uit te werken. Deze uitwerking wordt binnenkort vastgesteld. De mogelijkheid om in het buitengebied grotere woningen te bouwen dan tot voor kort

gebruikelijk was, is onderdeel van de hoofdlijnen en de uitwerking daarvan. Van strijd met het gemeentelijk beleid is dus geen sprake.

Het provinciaal beleid is sinds 2009 neergelegd in de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel. In deze regelingen zijn maximale maten grotendeels vervallen en vervangen door kwaliteitseisen (de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Dit betekent onder meer dat er geen maximum van 750 m<sup>3</sup> voor woningen in het buitengebied geldt. Van strijd met het provinciaal beleid is dus geen sprake.

- b. De mogelijkheid om woningen te realiseren met een maximale inhoud van 1.100 m<sup>3</sup> (of zelfs 1.200 m<sup>3</sup> in uitzonderlijke gevallen) wordt geboden met het oog op een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Deze mogelijkheid staat echter niet op zichzelf, maar geldt alleen als sprake is van een totale transformatie van een erf.

Van zo'n erftransformatie is bijvoorbeeld sprake bij toepassing van de Rood voor Rood-regeling. Kern van de Rood voor Rood-regeling is de sloop van landschapsontsiierende gebouwen in ruil voor het realiseren van een nieuwe woning, en de landschappelijke inpassing van de woning en de betrokken locatie(s). Doel van de Rood voor Rood-regeling is een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Het kunnen realiseren van een grotere woning dan 750 m<sup>3</sup> moet gezien worden als onderdeel van de gehele erftransformatie, in samenhang met de sloop van landschapsontsiierende gebouwen en de landschappelijke inpassing.

Bij een erftransformatie kan het beeld van het landschap ten goede komen als op een erf niet meerdere kleine gebouwen staan, maar slechts enkele grotere gebouwen. Daarom wordt de voorwaarde gesteld dat een grotere woning dan 750 m<sup>3</sup> bouwkundig als één volume is te zien, en dat geen losse bijgebouwen zijn toegestaan.

De inhoudsmaat van 1.100 m<sup>3</sup> is bepaald op basis van een woning met een inhoud van 750 m<sup>3</sup> met daarbij opgeteld de inhoud die een bijgebouw volgens de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening" kan hebben. Hierdoor blijft de toegestane hoeveelheid bebouwing min of meer gelijk. Van een verdere versterking van het buitengebied is dus geen sprake. Verder bestaat nog de mogelijkheid om de woning verder te vergroten tot 1.200 m<sup>3</sup>, maar dit is geen automatisme. De gemeente stemt daar alleen mee in als dit gepaard gaat met een forse toename van de ruimtelijke kwaliteit, boven op het bundelen van bouwvolumes.

Het oprichten van woningen (ook als deze een inhoud van slechts 750 m<sup>3</sup> hebben) kan altijd ten koste gaan van open uitzichten. Het behoud van uitzicht kan niet gegarandeerd worden. Overigens gaat een erftransformatie vaak samen met het slopen van landschapsontsiierende gebouwen. Dit komt juist het open uitzicht ten goede.

- c. Zoals beschreven onder b staat de mogelijkheid om een woning met een grotere inhoud dan 750 m<sup>3</sup> te kunnen realiseren niet op zichzelf, maar is het een onderdeel van een brede bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van een erftransformatie. De grotere woning moet worden gezien in samenhang met het gehele erf dat ontstaat, en dat landschappelijk wordt ingepast.

Gelijke gevallen moeten gelijk behandeld worden. Een geval waarin een erftransformatie plaatsvindt is echter niet gelijk aan het geval waarin geen erftransformatie plaatsvindt. Er is dus geen sprake van rechtsongelijkheid.

Overigens wordt met het herziene Rood voor Rood-beleid (zie onder a) ook buiten erftransformaties om de mogelijkheid geboden om woningen te vergroten. Ook daar gelden voorwaarden voor.

In alle gevallen zijn de voorwaarden gericht op een toename van de ruimtelijke kwaliteit.

- d. De regel in het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" die grotere woningen toestaat dan eerder gebruikelijk was, is de eerste toepassing van gewijzigde inzichten over dit onderwerp. Onder de gestelde voorwaarden draagt deze mogelijkheid bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De term



'precedent' suggereert een ontwikkeling waarvan herhaling niet wenselijk is. Dat is hier niet het geval.

### 3. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen en is dus ongegrond.