

## RAADSBSLUIT

**Onderwerp** : Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34 Lettele  
**Voorstelnummer** : 2024-93  
**Raadstafel d.d.** : -  
**Raadsvergadering** : 20 maart 2024

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-02-2024, nummer 2024-93

## BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Chw Bathmenseweg 34 Lettele ongewijzigd vast te stellen.
3. 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.
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 Chw Bathmenseweg 34 Lettele.
5. 'De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit', zoals opgenomen in paragraaf 3.4.7. 'Welstand en beeldkwaliteit' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het perceel Bathmenseweg 34 te Lettele

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 maart 2024

De raad voornoemd,  
de griffier,



A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Ongewijzigde vaststelling Chw bestemmingsplan Bathmenseweg 34 Lettele
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2024-93
Datum B en W besluit	: 27-02-2024
Team	: DEV-PRO-WG

### Inleiding

Op de locatie Bathmenseweg 34 is initiatiefnemer voornemens om het bestaande zalencomplex van café Spikker te slopen en de omliggende gronden te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Het plan beoogt 5 bouwrijpe kavels te realiseren waarop vrijstaande grondgebonden (levensloopbestendige) woningen kunnen worden gerealiseerd. Het huidige pand wordt gedeeltelijk gesloopt en het oude cafégedeelte met wonen op de verdieping blijft behouden.

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving van Lettele en een toekomst te verzekeren voor de café/cafetaria functie voor het dorp Lettele. Daarnaast heeft de ontwikkeling als doel om doorstroming op de woningmarkt in Lettele te bevorderen.

De gewenste ontwikkeling is, vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestaande bestemmingen, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D". Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader.

### Raadsvoorstel

1. De reactienota zienswijzen vast te stellen
2. Het bestemmingsplan Chw Bathmenseweg 34 Lettele ongewijzigd vast te stellen
3. 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
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 Chw Bathmenseweg 34 Lettele
5. 'De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit', zoals opgenomen in paragraaf 3.4.7. 'Welstand en beeldkwaliteit' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het perceel Bathmenseweg 34 te Lettele

### Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Chw Bathemnsweg 34 Lettele" ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader, die het mogelijk maakt dat op de locatie voor het voormalige zalencentrum aan de Bathmenseweg 34 te Lettele 5 nieuwe grondgebonden levensloopbestendige woningen kunnen worden gebouwd en het huidige café/ cafetaria met bovenwoning behouden blijft.

De behoefte aan dit type woningen is groot en met het behoud van het café/ cafetaria wordt bijgedragen aan het op peil houden van het voorzieningenniveau in het dorp.

## **Kader**

De Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, de Crisis- en herstelwet, de Omgevingsvisie Deventer 2019 en de Nota van Uitgangspunten (d.d.20-06-2023) en de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (d.d.27-06-2023) (nota 2023-622).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw046-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT)

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

Beslispunt 1: De reactienota zienswijzen vast te stellen

Gedurende de ter inzage termijn is 1 zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Besluitpunt 2: Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk na sloop van het huidige zalencentrum van café Spikker aan de Bathmenseweg 34 te Lettele op het terrein 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen, in de dure categorie voor de doelgroep senioren, te bouwen, conform eerdere besluitvorming (vastgestelde anterieure overeenkomst). De nu aanwezige horeca wordt in afgeslankte vorm voortgezet als cafetaria/café met behoud van de bedrijfswoning op de bovenverdieping.

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving van Lettele en een toekomst te verzekeren voor de café/cafetaria-functie in het dorp Lettele.

Daarnaast heeft de ontwikkeling als doel om doorstroming op de woningmarkt in Lettele te bevorderen.

Rijks- en provinciaal beleid verzetten zich niet tegen voorliggende ontwikkeling. Ook sluit de ontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en draagt het bij aan kwantitatieve opgave van 3.000 extra woningen tot en met 2026.

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen. Milieutechnisch zijn er geen zwaarwegende belemmeringen. Omliggende (agrarische) bedrijven liggen op voldoende afstand en met enkele te nemen maatregelen kunnen ook het café/ cafetaria en de nieuwe woningen binnen het plangebied naast elkaar (blijven) bestaan.

Uit de uitgevoerde Aerius-berekening is gebleken dat er in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de relevante Natura 2000-gebieden. Uit de uitgevoerde quickscan flora&fauna, welke is goedgekeurd door onze gemeentelijke ecooloog, blijkt dat ecologie geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling en middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels, is vastgelegd dat de nieuwe woningen 'natuur inclusief' gebouwd moeten worden. De veranderende verkeersintensiteiten als gevolg van deze ontwikkeling zorgen niet voor problemen op het omliggende wegennet en ook de parkeerbehoefte kan op eigen terrein en in de directe omgeving van het plangebied in voldoende mate worden opgevangen.

Gezien het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen zwaarwegende belemmeringen zijn om

medewerking aan voorliggende bestemmingsplan te weigeren.

#### Zienschwijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienschwijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienschwijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde reactienota zienschwijzen. De zienschwijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 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: 'De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit', zoals opgenomen in paragraaf 3.4.7. 'Welstand en beeldkwaliteit' vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het perceel Bathmenseweg 34 te Lettele.

Om het plan en de daarin te realiseren woningen op een goede en passende wijze te laten aansluiten op de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, zijn een aantal specifieke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgesteld. Om deze uitgangspunten, welke ook zijn opgenomen in de voor dit plan opgestelde Nota van uitgangspunten en in de anterieure-overeenkomst, ook publiekrechtelijke betekenis te geven, is het van belang deze vast te stellen als nadere invulling van redelijke eisen van welstand, zodat bij vergunningverlening ook aan deze uitgangspunten kan worden getoetst.

### **Betrokken partijen en participatie**

#### Omwonenden

Initiatiefnemer heeft meer dan 100 huishoudens uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst waarin de plannen zijn gepresenteerd en iedereen de mogelijkheid kreeg te reageren.

De bijeenkomst is door circa 60 personen bezocht. Van de bijeenkomst is door initiatiefnemer een verslag opgesteld. Tijdens de bijeenkomst zijn geen negatieve reacties vernomen. De genodigden waren positief en verwachtten al woningbouw op de locatie. Op basis van de bijeenkomst is geconcludeerd dat het

plan op draagvlak uit de omgeving kan rekenen. Er was geen aanleiding het plan aan te passen n.a.v. de bijeenkomst.

Naar aanleiding van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze binnengekomen. Reclamanten geven daarin aan geen bezwaar te hebben tegen woningbouw, maar ze zien wel graag dat hun vermeende recht van overpad wordt gerespecteerd in de plannen en verwachten door privacy-schending recht te hebben op planschade. In de reactienota zienswijzen (zie bijlage 2) hebben wij antwoord gegeven op hun zienswijze.

Provincie/ Waterschap

\*Plannen tot en met zes woningen met bijbehorende voorzieningen zoals wegen en groen, en in lijn met de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel 2021-2025 in kernen met een inwoneraantal van 300-1000 inwoners hoeven niet aan de provincie worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. Dit plan betreft het realiseren van 5 grondgebonden levensloopbestendige woningen binnen de bebouwde kom van Lettele, een dorp met ca 650 inwoners en daarom is er geen vooroverleg geweest met de provincie. De provincie heeft in het kader van de kennisgeving van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan laten weten dat het voorliggende plan niet in strijd is met haar provinciaal ruimtelijk beleid en er geen aanleiding is een zienswijze is te dienen.

\*Het bestemmingsplan is via de digitale Watertoets door initiatiefnemer wel voorgelegd aan het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het waterschap heeft een positief advies uitgebracht.

### **Financiële consequenties**

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

### **Betrokkenheid raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

\* publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled 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,



J.P. Wassens



R.C. König

# Reactienota zienswijze

## Chw Bestemmingsplan Bathmenseweg 34 Lettele

Gemeente Deventer  
Februari 2024

# 1. INLEIDING

## **Procedure**

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 5 december 2023 besloten het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan 'Bathmenseweg 34 Lettele' als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze ten aanzien van bovengenoemd plan.

## **Ontvankelijkheid zienswijze**

Het ontwerp Chw bestemmingsplan 'Bathmenseweg 34 Lettele' heeft ter inzage gelegen 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 Ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn voor het indienen van zienwijzen en de zienswijze is voorzien van alle benodigde gegevens. De zienswijze is daarom ontvankelijk.

## 2. Samenvatting en beantwoording zienswijze

### Reclamant 1

#### Samenvatting

1. Reclamant geeft aan dat hij sinds 1994 een recht van overpad heeft opgebouwd om via het huidige parkeerterrein bij de achterzijde van zijn perceel te kunnen komen. Reclamant is van mening dat de mogelijkheid om deze achteruitgang te blijven gebruiken niet is meegenomen in voorliggende plan en hij verzoekt daarom het voorliggende plan daarop aan te passen.
2. Reclamant geeft aan niet tegen de woningbouw ontwikkeling te zijn, maar hij vindt wel dat de inbreuk van het voorliggende plan op zijn privacy gecompenseerd kan/ zou moeten worden middels planschade.

#### Beantwoording

1. Of er al dan niet sprake is van een recht van overpad is een juridisch aangelegenheid tussen reclamant en de eigenaar van de gronden. Het betreft immers het recht om 'gebruik te maken van de grond van iemand anders'.  
Een bestemmingsplan legt niets vast over (grond)eigendommen. De juridisch-planologische bestemming van de betreffende gronden, vastgelegd in een bestemming, heeft geen invloed op eigendomsrechten en eventuele erfdienstbaarheden.  
  
Het voorliggende bestemmingsplan, welke een andere bestemming toe kent aan de betreffende gronden dan voorheen, leidt dan ook niet tot een belemmering voor het gebruik van de gronden op basis van een eventueel bestaand recht van overpad.
2. Wij zijn verheugd te vernemen dat reclamant geen bezwaar heeft tegen de voorgenomen woningbouw en wij wachten het planschade verzoek van reclamant af. De procedure voor het verkrijgen van planschade kan na het onherroepelijk worden van voorliggende bestemmingsplan worden gestart.

#### Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.