

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Intentieovereenkomst erftransformatie Oxersteeg 12

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000702	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	17-04-2018
Datum	30-03-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	17-04-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	11-04-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	09-04-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	11-04-2018
portefeuillehouder R.O.	09-04-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-04-18

Bijlagen

Intentieovereenkomst Oxersteeg 12

B & W d.d.: 17-04-2018

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemers een intentieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van vier woningen op het perceel Oxersteeg 12 te Deventer;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

**ADVIESRADEN:**

## Toelichting

### Inleiding

Het perceel Oxeersteeg 12 te Deventer is al geruime tijd niet meer agrarisch in gebruik. Op het perceel staan een monumentale boerderij, een monumentale schuur en overige (voormalige) agrarische bebouwing met een oppervlakte van 2.100 m<sup>2</sup>.

Twee initiatiefnemers hebben het perceel gekocht en willen de monumentale boerderij splitsen in twee woningen, een derde woning vestigen in de monumentale schuur en een vierde woning met een inhoud van ca. 1.400 m<sup>3</sup> bouwen.

In ruil hiervoor wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt, worden monumentale waarden behouden en versterkt en worden op enkele plekken in het landschap nabij de locatie investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan.

Een en ander kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), gecombineerd met Rood voor Rood.

Voorgesteld wordt een intentieovereenkomst met initiatiefnemers aan te gaan zodat de haalbaarheid van het initiatief onderzocht kan worden, en afspraken worden gemaakt omtrent de hieraan verbonden kosten voor de gemeente.

### Beoogd resultaat

Een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers, waarin afgesproken wordt dat initiatiefnemers de haalbaarheid van hun initiatief onderzoeken en de hieraan voor de gemeente verbonden kosten vergoeden. Het initiatief wordt verder uitgewerkt. Daarnaast wordt getracht overeenstemming te bereiken over een anterieure overeenkomst.

### Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening, de Omgevingsverordening Overijssel 2017

### Argumenten voor en tegen

Het perceel Oxeersteeg 12 te Deventer is al geruime tijd niet meer agrarisch in gebruik. Wonen is in het algemeen een goede vervolgfunctie voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Op het perceel is 2.100 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende, voormalige agrarische bebouwing aanwezig, deels voorzien van asbestdaken. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling zouden er twee woningen met een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup> per woning gebouwd kunnen worden. In plaats daarvan kiezen initiatiefnemers voor één woning met een inhoud van ca. 1.400 m<sup>3</sup>.

Omdat de Rood voor Rood-regeling hier niet in voorziet, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Er wordt dan ook vereist dat het initiatief meerwaarde heeft. Daartoe worden op verschillende plekken in het landschap rondom de locatie investeringen gedaan in de ruimtelijke kwaliteit.

Het bestemmingsplan Buitengebied Deventer voorziet er in dat karakteristieke boerderijen met een grote inhoud in twee of drie woningen worden gesplitst, tot behoud en versterking van karakteristieke waarden. Voor karakteristieke schuren geldt een vergelijkbare regeling. De boerderij en de schuur zijn in het bestemmingsplan niet aangewezen als 'karakteristiek', maar zijn wel aangewezen als rijksmonument. De regeling kan daarom analoog toegepast worden.

Er is in principe er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. De toets aan randvoorwaarden, zoals milieuaspecten, en aan beleid vindt plaats in het kader van een onderzoek naar de haalbaarheid, waarbij ook het initiatief nader wordt uitgewerkt, onder andere ten aanzien van landschappelijke inpassing. Hiertoe wordt de

intentieovereenkomst gesloten.

Ter afsluiting van het verkennende proces (de intentiefase) vindt besluitvorming plaats over de bereidheid van de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief. Bij positieve besluitvorming over het initiatief worden in een anterieure overeenkomst vervolgsafspraken gemaakt over de ruimtelijke randvoorwaarden, de te volgen ruimtelijke procedure en de kosten daarvan.

#### **Extern draagvlak (partners)**

Extern draagvlak wordt onderzocht in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid van het initiatief. Dit betreft het draagvlak bij de provincie, het waterschap, omwonenden en nabij gelegen (agrarische) bedrijven.

#### **Financiële consequenties**

In de voorliggende intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Het betreft met name ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke invulling van het perceel door middel van verdere uitgangspunten.

#### **Aanpak/uitvoering**

De uitgangspunten worden verder uitgewerkt met een plan waarover het college een besluit kan nemen. De initiatiefnemers zorgen voor communicatie richting de omgeving en gaan daarbij in overleg met omwonenden. De intentiefase wordt afgesloten met besluitvorming over de principebereidheid om medewerking te verlenen aan het initiatief, al dan niet in het kader van het sluiten van een anterieure overeenkomst.