

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Rood voor Rood-overeenkomst Okkenbroekerveldweg 4

**1- Notagegevens**

Notanummer 2018-000822  
Datum 19-04-2018  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

**2- Bestuursorgaan**

[X]B & W	22-05-2018
[ ]Raad	--
[ ]Burgemeester	--
<b>College van B &amp; W</b>	
- Burgemeester	- Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
[ ]Akkoordstukken	--	[ ]Openbaar	[ ]Besloten

Routing	d.d.	par.	
programmamanager R.O.	16-05-2018	[ ]adj.secr.	--
Regiemanager	16-05-2018	[X]gem.secr.	16-05-2018
portefeuillehouder R.O.	15-05-2018	BIS Openbaar	
Status		Definitief2018-05-23	

Bijlagen

Rood voor Rood-overeenkomst Okkenbroekerveldweg 4 Okkenbroek

Bijlage 2 bij overeenkomst: erfinrichtingsplan Okkenbroekerveldweg 4

Bijlage 4 bij overeenkomst: financieel overzicht Rood voor Rood Okkenbroekerveldweg 4

B & W d.d.: 22-05-2018

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van twee Rood voor Rood-woningen nabij het perceel Okkenbroekerveldweg 4 te Okkenbroek, conform de bijlage bij deze nota;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst 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
- [X] De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst 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	Ja
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De eigenaar van het gemengde agrarisch bedrijf aan de Okkenbroekerveldweg 4 te Okkenbroek heeft de intensieve tak van zijn bedrijf (varkenshouderij) beëindigd. Hij wil de vrijgekomen stallen (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) slopen en de extensieve tak van het bedrijf (akkerbouwbedrijf) voortzetten. Om de kosten te dekken wil hij deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling (ontmengingsregeling). Op grond van die regeling komt hij in aanmerking voor twee Rood voor Rood-compensatiewoningen.

Voorgesteld wordt een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer, om alle afspraken en het kostenverhaal vast te leggen.

### Beoogd resultaat

Een anterieure exploitatieovereenkomst met de eigenaar van het perceel Okkenbroekerveldweg 4 te Okkenbroek, waarin afgesproken wordt dat voormalige agrarische bebouwing gesaneerd wordt en landschappelijke inpassing plaatsvindt, en de gemeente zich zal inspannen een bestemmingsplan vast te stellen dat de bouw van twee nieuwe woningen en een nieuwe agrarische opstal mogelijk maakt.

### Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening

### Argumenten voor en tegen

De varkenshouderij (intensieve veehouderij) op het perceel Okkenbroekerveldweg 4 te Okkenbroek is beëindigd. Er is nu alleen nog een akkerbouwbedrijf, dat wordt voortgezet. Met het beëindigen van de varkenshouderij komt 2.400 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing vrij. Om de kosten van de sanering van deze gebouwen te dekken, wil de eigenaar meedoen aan de Rood voor Rood-regeling (ontmengingsregeling). Volgens de criteria van de regeling kunnen twee Rood voor Rood-compensatiewoningen worden gerealiseerd.

Er is lang gezocht naar een geschikte locatie voor deze woningen. De plaats van de te slopen gebouwen kwam niet in aanmerking, vanwege landschappelijke overwegingen (zichtlijnen op een es) en milieuoverwegingen (hindercontour van voort te zetten akkerbouwbedrijf).

Uiteindelijk hebben initiatiefnemer en de gemeente een locatie aan de Okkenbroekerveldweg gevonden, op enige afstand van de boerderij. Hier kunnen twee zodanige woningbouw kavels (ca. 1.500 m<sup>2</sup> per stuk) worden gesitueerd, dat de kosten van de ontwikkeling worden gedekt.

Voor het voort te zetten akkerbouwbedrijf wil initiatiefnemer een nieuwe berging voor landbouwmaterieel realiseren. Deze wordt zodanig gesitueerd dat de landschappelijke winst (zichtlijnen op de es) niet verloren gaan.

Beide locaties (woningen en berging) worden goed landschappelijk ingepast. Dit is uitgewerkt in een inpassingsplan, dat als bijlage bij de overeenkomst is gevoegd en dat te zijner tijd als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Ecologische waarden worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure onderzocht.

De overeenkomst strekt ertoe alle afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente vast te leggen: het saneren van de voormalige agrarische bebouwing, de landschappelijke inpassing van de erven, het verhaal van kosten en de inspanningsverplichting voor de gemeente om een en ander in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

### Extern draagvlak (partners)

Draagvlak bij partners als de provincie en het waterschap wordt onderzocht in het kader van het vooroverleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het is aan initiatiefnemer om zo nodig draagvlak in zijn omgeving te creëren.

### **Financiële consequenties**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld.

### **Aanpak/uitvoering**

Na het besluit van uw college om de gemeente Deventer deze exploitatieovereenkomst te laten sluiten, ondertekent de burgemeester de overeenkomst namens de gemeente. De overeenkomst komt tot stand wanneer alle partijen deze ondertekend hebben. Van het sluiten van de overeenkomst wordt binnen twee weken na totstandkoming een publicatie geplaatst.





2.400 m2 landschaps-  
ontsierende bebouwing

Locatie nieuwe woningen

locatie nieuw berging





# Legenda

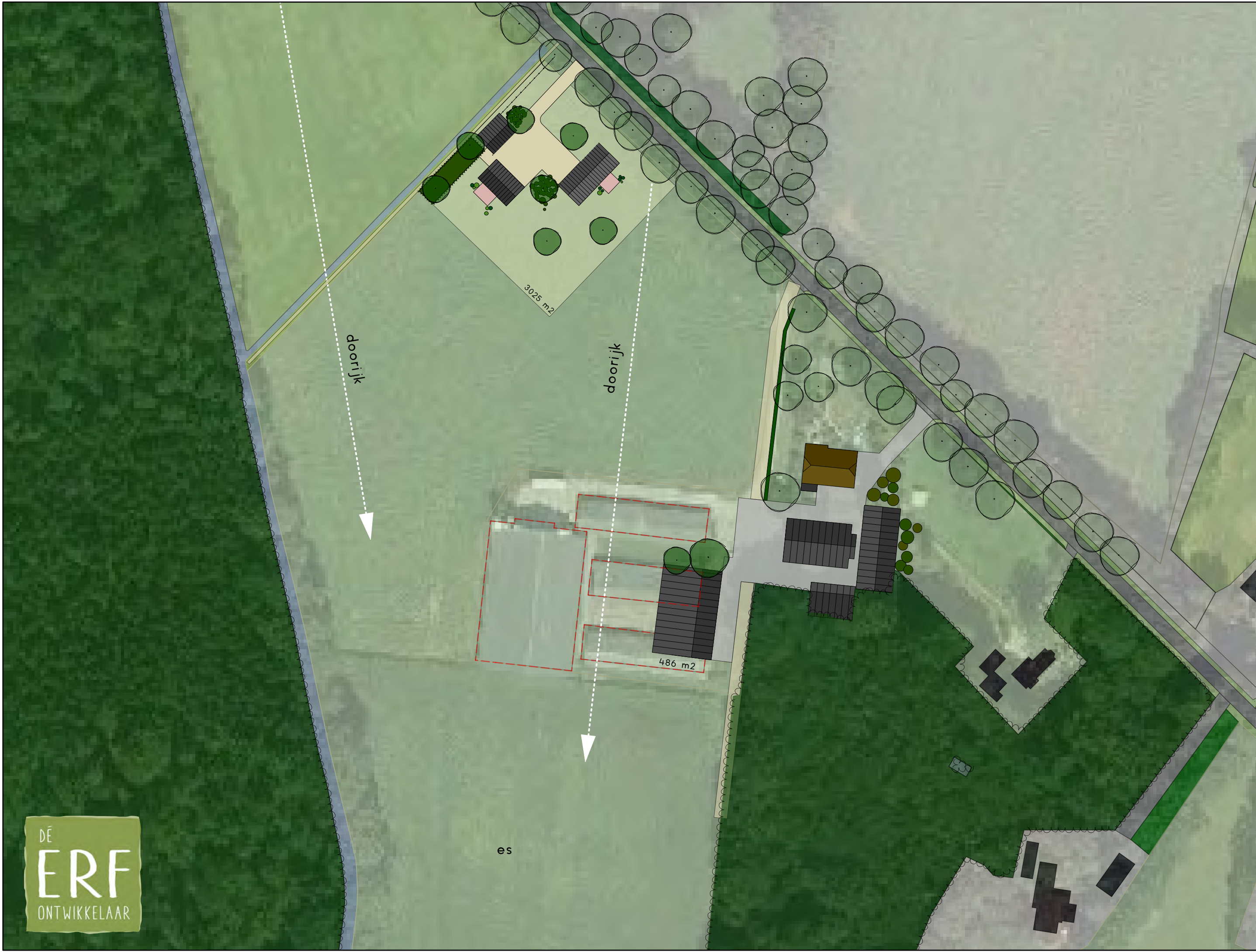
- 1. Te slopen stallen
- 2. Aan te planten zomereiken
- 3. Nieuw te bouwen wagenberging
- 4. Bestaande inrichting tuin behouden
- 5. Bestaand zandpad behouden

486 m<sup>2</sup>



tekeningno  
I (3)  
 versie  
1.0  
 formaat  
a3  
 schaal  
1 : 500  
 datum  
12 maart 2018  
 door  
herbert  
 project  
1549  
 bestand  
1549-1.vwx

**ROOD VOOR ROOD OKKENBROEKERVELD WEG 4 OKKENBROEK**  
 dé Erfontwikkelaar laat plannen groeien  
 www.erfontwikkelaar.nl telnr. 06 24 88 38 28



tekeningno	1 (3)	formaat	a3	datum	12 maart 2018	project	1549
versie	1.0	schaal	1 : 1000	door	herbert	bestand	1549-1.vwx

# Legenda

1. Compensatiewoning 1 met inpandig bijgebouw 1 (75 m<sup>2</sup>)
3. Compensatiewoning 2
4. Bijgebouw 2 (75 m<sup>2</sup>)
5. Aanplant zomereik
6. Aanplant zilverlinde
7. Aanplant walnoot
8. Aanplant houtsingel ( 5m breed)
9. Centraal erf (keren/parkeren)
10. Wandelpad (bestaand)
11. Eikenhouten palen met glad draad





<b>Financieel overzicht rood voor rood Okkenbroekerveldweg 4 Okkenbroek</b>		
	<b>Bedrag</b>	<b>Opmerking</b>
Getaxeerde waarde 2 compensatiekavels (1.500 m2 per kavel)	€ 322.000,00	taxatierapport Ten Hag d.d. 07-11-2017 en aanvullend advies Ten Hag d.d. 06-12-2017
<b>afrekposten:</b>		
30 % gecorrigeerde vervangingswaarde schuren	€ 151.500,00	taxatierapport Agri-Team d.d. 31-10-2017
sloopkosten 2.400 m2 a E 25,- per m2	€ 60.000,00	standaardbedrag E 25,- per m2
Waarde agrarische grond a E 4000,- per 1000 m2	€ 12.000,00	standaard E 4000,- per 1000 m2
Bouwrijp maken grond compensatiekavel	€ 20.000,00	standaard E 10.000,- per kavel
<b>Investering in ruimtelijke kwaliteit</b>		
<b>Investeringen</b>	<b>Bedrag</b>	
Advies accountant	€ 3.000,00	volgens raming
Taxaties	€ 575,00	volgens factuur
Coördinatie project	€ 680,00	volgens offerte Erfontwikkelaar
Advies erf- en landschapsinrichting	€ 5.868,50	volgens offerte Erfontwikkelaar
Kosten asbestinventarisatierapport en asbestsanering	€ 36.500,00	volgens offerte UniCom 26-08-2017
Erfinrichting	€ 5.555,11	volgens offerte Vriezokk
Kosten bestemmingsplanprocedure en juridische begeleiding	€ 13.776,00	volgens raming gemeente
Kosten bestemmingsplan extern op te stellen	€ 8.923,75	volgens offerte Erfontwikkelaar
Kosten ecologisch onderzoek	€ 1.781,73	volgens offerte Erfontwikkelaar
<b>Totalen</b>		
<b>Totaal afrekposten</b>	<b>€ 243.500,00</b>	
<b>Totale investering in ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>€ 76.660,09</b>	
<b>Kavelwaarde minus afrekposten minus investeringen in ruimtelijke kwaliteit</b>	<b>€ 1.839,91</b>	