

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Instemming met KGO-compensatie Erfdelers Boxbergerweg 46

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000089	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	03-03-2020
Datum	27-01-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	03-03-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	26-02-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder RO	26-02-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-02-2020
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2020-03-04		

Bijlagen

Brief van B&W met voorwaardelijke instemming met KGO-compensatie Erfdelers Boxbergerweg 46

B & W d.d.: 03-03-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het voorstel van Stichting IJssellandschap en overige contractpartijen voor de KGO-compensatie voor het erfdelersinitiatief voor de Boxbergerweg 46 te Diepenveen;
- 2 Stichting IJssellandschap te verzoeken om de afspraken schriftelijk te bekrachtigen;
- 3 De bereidheid uit te spreken om een anterieure overeenkomst te sluiten als stichting IJssellandschap de afspraken schriftelijk heeft bekrachtigd;
- 4 Stichting IJssellandschap over punten 1, 2 en 3 te informeren door middel van bijgaande brief;
- 5 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 6 De nota en het besluit openbaar te maken nadat Stichting IJssellandschap per brief is geïnformeerd.

**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 Stichting IJssellandschap per brief is geïnformeerd.
- 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:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De veehouderij op de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen is beëindigd. In het kader van agrarisch gebruik is op de locatie alleen nog een zorgkwekerij met nevenfuncties aanwezig. De locatie staat ook bekend als Het Nieuw Veldhuis en is onderdeel van het landgoed De Veldhuizen.

De eigenaar, Stichting IJssellandschap, en enkele andere partijen waaronder Stichting Humanitas, hebben het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen tot een 'erfdelers'-locatie, met reguliere woningen en wooneenheden voor cliënten van Humanitas en de al aanwezige zorgkwekerij Het Nieuwe Veld. Het bestemmingsplan laat dit nu niet toe.

In 2019 heeft de gemeente Deventer met de initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten. In het kader daarvan wordt de haalbaarheid van het initiatief onderzocht, en wordt het plan verder uitgewerkt. Onderdeel hiervan is het bereiken van een goede balans tussen de gevraagde ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, ofwel een balans in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

Uw college wordt voorgesteld onder voorwaarden in te stemmen met het voorstel van initiatiefnemers voor KGO-compensatie.

### Beoogd resultaat

Een principeverklaring dat de gemeente Deventer instemt met het voorstel voor KGO-compensatie voor het plan voor de Boxbergerweg 46 te Diepenveen, waarna het plan verder uitgewerkt en onderzocht zal worden.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel, intentieovereenkomst van 11 april 2019

### Argumenten voor en tegen

De veehouderij op de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen is beëindigd. In het kader van agrarisch gebruik is op de locatie alleen nog een zorgkwekerij met nevenfuncties aanwezig. De locatie staat ook bekend als Nieuw Veldhuis en is onderdeel van het landgoed De Veldhuizen.

De eigenaar, Stichting IJssellandschap, en enkele andere partijen waaronder Stichting Humanitas, hebben het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen tot een 'erfdelers'-locatie, met reguliere woningen (twee woningen in de bestaande boerderij en drie nieuwe vrijstaande woningen), wooneenheden voor twaalf cliënten van Humanitas (in een nieuw gebouw, ter grootte van en op de plek van de bestaande ligboxenstal) en de al aanwezige zorgkwekerij Het Nieuwe Veld. Het bestemmingsplan laat dit nu niet toe.

In 2019 heeft de gemeente Deventer met de initiatiefnemers een intentieovereenkomst gesloten. In het kader daarvan wordt de haalbaarheid van het initiatief onderzocht, en wordt het plan verder uitgewerkt. Onderdeel hiervan is het bereiken van een goede balans tussen de gevraagde ontwikkelingsruimte en investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, ofwel een balans in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Voor dat laatste heeft stichting IJssellandschap voorstellen gedaan voor diverse compensatiemaatregelen (KGO-compensatie).

Het voorstel voorziet in:

- sloop van landschapsontsierende bebouwing op de locatie Beerninksweg 2 te Schalkhaar;
- aanpak van essentaksterfte in bos Hagenvoorde te Schalkhaar;
- aanpak van fijnspaarproblematiek op nog te bepalen locatie(s);
- nul op de meter bij ontwikkeling van de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen en CO2-balans;

- aanleg van struinenpaden ter verbinding van de Veldhuizen en een verbindend struinenpad naar de Wechelerweg (noordgrens Steenbrugge).

De gronden benodigd voor het struinenpad richting de Wechelerweg moeten nog verworven worden, maar de directeur-rentmeester van Stichting IJssellandschap heeft aangegeven het bestuur van de Stichting op dit punt een resultaatsverplichting op zich te willen laten nemen. Hij wil echter de zekerheid dat, wanneer de benodigde gronden verworven zijn, het project in principe doorgang zal vinden.

Uw college wordt dan ook voorgesteld per brief toe te zeggen dat met het voorstel voorzien wordt in een voldoende KGO-balans. Het bestuur van Stichting IJssellandschap dient vervolgens te besluiten tot verwerving van de voor realisatie van de struinenpaden benodigde gronden. Het besluit dient voldoende zekerheid te bieden dat de gronden worden verworven.

Op basis van het besluit van stichting IJssellandschap is er voldoende vertrouwen op een goede uitkomst. De gemeente Deventer kan dan, door middel van een anterieure overeenkomst, de verplichting op zich te nemen zich in te spannen het bestemmingsplan voor de Boxbergerweg 46 te Diepenveen aan te passen.

Het voorgaande laat onverlet dat er, afgezien van KGO-compensatie, nog andere zaken te onderzoeken en uitwerken zijn. De anterieure overeenkomst zal hiertoe de nodige waarborgen bevatten.

Het eindoordeel over de KGO-compensatie is overigens aan de gemeenteraad, in het kader van het besluit omtrent de benodigde bestemmingsplanherziening. Verder kunnen ook zienswijzen van derden en uitspraken van rechterlijke instanties tot gevolg hebben dat het plan ondanks alles geen doorgang kan vinden. Bij de toezegging aan stichting IJssellandschap zal dit voorbehoud nadrukkelijk gemaakt worden.

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

Het voorstel van stichting IJssellandschap is voor advies bij provincie Overijssel neergelegd. De provincie heeft laten weten met het voorstel in te kunnen stemmen.

#### **Financiële consequenties**

nvt

#### **Aanpak/uitvoering**

Stichting IJssellandschap wordt namens de initiatiefnemers geïnformeerd over uw besluit tot instemming. Het besluit vormt te zijner tijd grondslag voor een nog te sluiten anterieure overeenkomst met initiatiefnemers.

## RAADSMEDEDELING

<b>Onderwerp</b>	Instemming met KGO-compensatie Erfdelers Boxbergerweg 46		
<b>Mededelingennr</b>	2020-000089	<b>Portef.houder</b>	Weth. Grijsen
<b>Team</b>	DEV-PRO	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	3 maart 2020

### 1. Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze raadsmededeling informeren wij u over ontwikkelingen met betrekking tot de locatie Boxbergerweg 46, Diepenveen, ook bekend als Het Nieuwe Veldhuis en onderdeel van het landgoed De Veldhuizen. De veehouderij op deze locatie is beëindigd. In het kader van agrarisch gebruik is op de locatie alleen nog een zorgkwekerij met nevenfuncties aanwezig.

De eigenaar, Stichting IJssellandschap, en enkele andere partijen waaronder Stichting Humanitas, hebben het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen tot een 'erfdelers'-locatie, met vijf reguliere woningen en twaalf wooneenheden voor cliënten van Humanitas en de al aanwezige zorgkwekerij Het Nieuwe Veld.

Het bestemmingsplan laat dit nu niet toe. Wij zijn voornemens om, met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen om het initiatief mogelijk te maken.

### 2. Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel

### 3. Kern van de boodschap

De veehouderij op de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen is beëindigd. In het kader van agrarisch gebruik is op de locatie alleen nog een zorgkwekerij met nevenfuncties aanwezig.

De eigenaar, Stichting IJssellandschap, en enkele andere partijen waaronder Stichting Humanitas, hebben het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen tot een 'erfdelers'-locatie, met vijf reguliere woningen, twaalf wooneenheden voor cliënten van Humanitas en de al aanwezige zorgkwekerij Het Nieuwe Veld.

Het bestemmingsplan laat dit nu niet toe. Wij zijn voornemens om, met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen om het initiatief mogelijk te maken.

### 4. Nadere toelichting

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving brengt met zich mee dat ontwikkelingsruimte in de groene omgeving moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

De gevraagde ontwikkelingsruimte bestaat uit erfdelers-initiatief met twee woningen in de bestaande boerderij, het herbouwen van een voormalige ligboxenstal ten behoeve van twaalf wooneenheden voor de cliënten van Humanitas en het bouwen van drie nieuwe, semi-vrijstaande woningen.

De sociaal-maatschappelijke waarde van het initiatief is op zich een investering in de ruimtelijke kwaliteit, maar is niet voldoende om de gevraagde ontwikkelingsruimte te compenseren. Daarom heeft stichting IJssellandschap aanvullende investeringen voorgesteld, namelijk:

- sloop van landschapsontsierende bebouwing op de locatie Beerninksweg 2 te Schalkhaar;
- aanpak van essentaksterfte in bos Hagenvoorde te Schalkhaar;
- aanpak van fijnspaarproblematiek op nog te bepalen locatie(s);

- nul op de meter bij ontwikkeling van de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen en CO2-balans;
- aanleg van struipaden ter verbinding van de erven De Veldhuizen en een verbindend struipad naar de Wechelerweg (noordgrens Steenbrugge).

Provincie Overijssel heeft laten weten met het voorstel in te kunnen stemmen.

Stichting IJssellandschap  
t.a.v. de heer J.T. Starckenburg  
Haereweg 4  
8121 PJ OLST

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

0570 -  
direct telefoonnummer

[gemeente@deventer.nl](mailto:gemeente@deventer.nl)  
e-mail

DEV-PRO/ 86110-2019  
kenmerk

Uw brief van 14 november 2019  
uw referentie

10 februari 2020  
datum

J.H.W. Bogers  
contactpersoon

Instemming met voorstel KGO-compensatie Boxbergerweg 46  
Diepenveen  
onderwerp

Geachte heer Starckenburg,

Al geruime tijd is stichting IJssellandschap, samen met onder andere stichting Humanitas, met gemeente Deventer in gesprek over de ontwikkeling van de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen, ook bekend als Nieuw Veldhuis. Op 11 april 2019 heeft de gemeente met stichting IJssellandschap, stichting Humanitas en andere partijen een intentieovereenkomst gesloten, met als doel het onderzoeken van de haalbaarheid van de ontwikkeling en het verder uitwerken van de plannen.

### **Plan**

Het plan voor de locatie Boxbergerweg 46 te Diepenveen betreft een zogenaamd erfdelersinitiatief. In het plan biedt het erf ruimte aan:

- Huisvesting voor in totaal twaalf cliënten van stichting Humanitas, in een nieuw gebouw ter plaatse van de huidige ligboxenstal;
- Twee burgerwoningen in het volume van de bestaande boerderij;
- Drie nieuw te bouwen vrijstaande burgerwoningen;
- Zorgkwekerij Het Nieuwe Veld.

### **Haalbaarheidsonderzoek en planuitwerking**

Tijdens de gevoerde gesprekken is er veel aandacht geweest voor de mate waarin de plannen voor de Boxbergerweg 46 te Diepenveen voldoen aan het gemeentelijk en provinciaal beleid, neergelegd in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Dit beleid houdt, kort gezegd, in dat ruimte voor bouwen en andere ontwikkelingen in de groene omgeving, gecompenseerd moet worden met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (KGO-compensatie).

Voor ons, en ook voor provincie Overijssel, hebben de plannen sociaal-maatschappelijke waarde. Deze waarde is op zich al een investering in de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente en de provincie hebben zich tijdens de gesprekken echter op het standpunt gesteld dat gezien het aantal nieuwe woningen in het plan, met name de drie nieuwe vrijstaande woningen, aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit nodig zijn.

Daarop hebt u bij brief van 14 november 2019 voorstellen gedaan voor aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Onderdeel van deze voorstellen waren onder andere het aanleggen van struinpaden tussen "de Veldhuizen" en de Wechelerweg.

Voor een deel van deze struinpaden moet u gronden van derden verwerven. U wil echter voorafgaand aan de verwerving zekerheid dat wij met de voorstellen kunnen instemmen.

### **Beslissing**

Na afstemming met provincie Overijssel beslissen wij als volgt. Wij stemmen in met de voorstellen die stichting IJssellandschap heeft gedaan in de brief van 14 november 2019. Naar ons oordeel voorzien de plannen voor de Boxbergerweg 46 te Diepenveen, in combinatie met de aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, voldoende in een balans tussen ontwikkelingsruimte en compensatie.

De extra inspanningen in ruimtelijke kwaliteit die we afspreken met de stichting IJssellandschap, zijn voorwaarde voor de realisatie van de drie woningen, naast de afspraken die al eerder zijn gemaakt over realisatie van wooneenheden voor twaalf cliënten van stichting Humanitas en ruimte voor een tweede woning in de voormalige boerderij.

Wij begrijpen dat stichting IJssellandschap tijd nodig heeft om de benodigde gronden voor de aan te leggen struinpaden te verwerven. Door de afspraken wederzijds te bekrachtigen is er helderheid over de te realiseren KGO-compensatie. Met deze brief bekrachtigen wij de afspraken. Wij verzoeken het bestuur van stichting IJssellandschap hetzelfde te doen, door te besluiten de voor de struinpaden benodigde gronden te verwerven.

Op basis van beide besluiten kunnen wij overgaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst. Daarin zal de gemeente zich verbinden om zich in te spannen om het juridisch-planologische regime ten behoeve van de plannen voor Boxbergerweg 46 te Diepenveen, te herzien.

Het voorgaande laat overigens onverlet dat bepaalde aspecten van de plannen nog verder onderzocht en uitgewerkt moeten worden. De anterieure overeenkomst zal hiertoe de nodige waarborgen moeten bevatten.

Natuurlijk zullen de afspraken die wij met elkaar maken nog bekrachtigd moeten worden in een ruimtelijke procedure. Dit betekent dat de gemeenteraad van Deventer en, in geval van beroepen van derden, de Raad van State akkoord zullen moeten gaan met voorgestelde ontwikkeling.

In het verlengde van deze brief zullen wij de gemeenteraad alvast informeren over de plannen en ons standpunt.

### **Tot slot**

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Hebt u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer W. Bogers van team Projecten, Realisatie en Ontwikkeling (telefoonnummer 14 0570 en [jhw.bogers@deventer.nl](mailto:jhw.bogers@deventer.nl)).

Hoogachtend,

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

M.A. Kossen

R.C. König

I.a.a.

eSuite 86110-2019