

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 24-10-2023
Notanummer	: 2023-912
Datum	: 24-10-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar ontwerp bestemmingsplan.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238.docx

Parafering

16-10-2023: Wethouder19-10-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 18-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-10-2023

B & W d.d.: 24-10-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"
2. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"
3. De stukken vrij te geven voor terinzagelegging

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer is geïnformeerd.

Inleiding

De percelen Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 te Okkenbroek vormen samen één erf, waarop een agrarisch bedrijf gevestigd is. Het betreft een gemengd bedrijf, met een intensieve tak (varkenshouderij) en een niet-intensieve tak (jongvee). Het erf is gedeeltelijk ook in de aangrenzende gemeente Rijssen-Holten gelegen.

De intensieve tak is enige tijd gelegen beëindigd, de niet-intensieve tak is nog in bedrijf. De eigenaar van het perceel wenst de voorheen voor de varkenshouderij gebruikte gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling, onderdeel ontmengingsregeling. Deze regeling maakt een uitzondering op het algemene uitgangspunt dat bij toepassing van Rood voor Rood het agrarisch bedrijf geheel beëindigd wordt. In dit specifieke geval wenst de eigenaar geen nieuwe woning op het erf te realiseren, maar het sloopoppervlak in te brengen in de Sloopbank.

Daarnaast wenst de eigenaar de twee aanwezige agrarische bedrijfswoningen aan te laten duiden als plattelandswoningen. De bedrijfswoningen worden al enige tijd niet meer als zodanig bewoond; de bewoners zijn niet (meer) betrokken bij het

agrarisch bedrijf dat op het erf wordt geëxploiteerd.

Om de plannen mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan voor het deel van het erf dat in gemeente Rijssen-Holten ligt, zal op een later moment door die gemeente worden herzien.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de percelen Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 te Okkenbroek, zodat met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

- het gemengde agrarische bedrijf aan de Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 wordt ontmengd (beëindigen intensieve veehouderij);
- het met de intensieve veehouderij gemoeide sloopoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank;
- de extensieve tak van het bedrijf wordt voortgezet;
- de bestaande en legale agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen worden aangeduid;
- het erf landschappelijk wordt ingepast.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-474).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P417-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Betrokken partijen en participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Gemeente Rijssen-Holten heeft ingestemd met de plannen voor zover deze op het grondgebied van Rijssen-Holten plaatsvinden. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

Argumenten voor en tegen

Beslispunten 1 en 2: Ontwerp vaststellingsbesluit en ontwerp bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"

Ontwerp raadsbesluit, besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"

De percelen Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 te Okkenbroek vormen samen één erf, waarop een agrarisch bedrijf gevestigd is. Het betreft een gemengd bedrijf, met een intensieve tak (varkenshouderij) en een niet-intensieve tak (jongvee). Het erf is gedeeltelijk ook in de aangrenzende gemeente Rijssen-Holten gelegen.

De intensieve tak is enige tijd gelegen beëindigd, de niet-intensieve tak is nog

in bedrijf. De eigenaar van het perceel wenst de voorheen voor de varkenshouderij gebruikte gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling, onderdeel ontmengingsregeling. Deze regeling maakt een uitzondering op het algemene uitgangspunt dat bij toepassing van Rood voor Rood het agrarisch bedrijf geheel beëindigd wordt. In dit specifieke geval wenst de eigenaar geen nieuwe woning op het erf te realiseren, maar het slooppoppervlak in te brengen in de Sloopbank.

Daarnaast wenst de eigenaar de twee aanwezige agrarische bedrijfswoningen aan te laten duiden als plattelandswoningen. De bedrijfswoningen worden al enige tijd niet meer als zodanig bewoond; de bewoners zijn niet (meer) betrokken bij het agrarisch bedrijf dat op het erf wordt geëxploiteerd.

Om de plannen mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan voor het deel van het erf dat in gemeente Rijssen-Holten ligt, zal op een later moment door die gemeente worden herzien.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving / Rood voor Rood

Op de plannen is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) niet van toepassing. Er wordt weliswaar landschapsontsierende bebouwing gesloopt, maar in ruil hiervoor wordt niet direct ontwikkelingsruimte gevraagd. Het slooppoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank en kan op een later moment voor een andere ontwikkeling worden ingezet. Het aanduiden van de agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen brengt geen toename van het aantal woningen met zich mee en is dan ook niet te zien als ontwikkelingsruimte die gecompenseerd moet worden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de ontmengingsregeling van de Rood voor Rood-regeling. Vrijkomende, landschapsontsierende bebouwing ten behoeve van de beëindigde intensieve tak van het bedrijf wordt gesaneerd. Het bouwvlak ter plaatse van deze bebouwing wordt geschrapt zodat de bebouwing niet teruggebouwd kan worden. Het erf wordt landschappelijk ingepast.

Natuur en ecologie

Door het beëindigen van de intensieve tak van het bedrijf (varkenshouderij) neemt de stikstofemissie af. Om te borgen dat de stikstofemissie van het resterende deel van het bedrijf geen significant negatieve effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden, wordt de huidige omvang van de niet-intensieve tak van het bedrijf in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd (71 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, in combinatie met het gebruikte huisvestingssysteem).

Aangezien er geen nieuwe woningen worden gerealiseerd, geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en er alleen maar bebouwing verdwijnt, is Natuurinclusief Bouwen niet van toepassing. Wel wordt het erf landschappelijk ingepast met nieuwe beplanting, dit gaat gepaard met een verbetering van natuurwaarden.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de gemeentelijke ecooloog goedgekeurd.

Overig

Uit oogpunt van overige aspecten (milieu, bereikbaarheid, archeologie) zijn er geen bezwaren tegen de plannen. De bestaande situatie (wat betreft de niet-intensieve tak van het bedrijf) wordt voortgezet, er vinden geen (grote) grondingrepen plaats en het aantal voertuigbewegingen zal niet toenemen.

Ontwerp raadsbesluit, besluitpunt 2: geen exploitatieplan

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. Hierin is afgesproken dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling op zich neemt. Hierdoor draagt de initiatiefnemer de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Beslispunt 3: Terinzagelegging

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat het ontwerpbesluit tot vaststelling van een bestemmingsplan met het ontwerp van het bestemmingsplan zelf, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Financiële consequenties en dekking

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. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat uw college heeft besloten wordt de exploitant geïnformeerd en kan de nota openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebled en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp bestemmingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen.

Na afloop van de inzagetermijn wordt het bestemmingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Link naar ontwerp bestemmingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P417-OW01>

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	het bestemmingsplan Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 vast te stellen;
-	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;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238

Agendapunt

Voorstelnummer:

[xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 vast te stellen;
- 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;

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan " Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 te Okkenbroek, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het ontmengen van een gemengd agrarisch bedrijf,
- het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- het aanduiden van twee agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen, met landschappelijke inpassing.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst van 30 mei 2023 (nota 2023-474).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P417-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"

De percelen Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 te Okkenbroek vormen samen één erf, waarop een agrarisch bedrijf gevestigd is. Het betreft een gemengd bedrijf, met een intensieve tak (varkenshouderij) en een niet-intensieve tak (jongvee). Het erf is gedeeltelijk ook in de aangrenzende gemeente Rijssen-Holtén gelegen.

De intensieve tak is enige tijd gelegen beëindigd, de niet-intensieve tak is nog in bedrijf. De eigenaar van het perceel wenst de voorheen voor de varkenshouderij gebruikte gebouwen in te brengen in de Rood voor Rood-regeling, onderdeel ontmengingsregeling. Deze regeling maakt een uitzondering op het algemene uitgangspunt dat bij toepassing van Rood voor Rood het agrarisch bedrijf geheel beëindigd wordt. In dit specifieke geval wenst de eigenaar geen nieuwe woning op het erf te realiseren, maar het sloopoppervlak in te brengen in de Sloopbank.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Daarnaast wenst de eigenaar de twee aanwezige agrarische bedrijfswoningen aan te laten duiden als plattelandswoningen. De bedrijfswoningen worden al enige tijd niet meer als zodanig bewoond; de bewoners zijn niet (meer) betrokken bij het agrarisch bedrijf dat op het erf wordt geëxploiteerd.

Om de plannen mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1^e herziening” worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Het bestemmingsplan voor het deel van het erf dat in gemeente Rijssen-Holtten ligt, zal op een later moment door die gemeente worden herzien.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving / Rood voor Rood

Op de plannen is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) niet van toepassing. Er wordt weliswaar landschapsontsiende bebouwing gesloopt, maar in ruil hiervoor wordt niet direct ontwikkelingsruimte gevraagd. Het slooppoppervlak wordt ingebracht in de Sloopbank en kan op een later moment voor een andere ontwikkeling worden ingezet. Het aanduiden van de agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen brengt geen toename van het aantal woningen met zich mee en is dan ook niet te zien als ontwikkelingsruimte die gecompenseerd moet worden.

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de ontmengingsregeling van de Rood voor Rood-regeling. Vrijkomende, landschapsontsiende bebouwing ten behoeve van de beëindigde intensieve tak van het bedrijf wordt gesaneerd. Het bouwvlak ter plaatse van deze bebouwing wordt geschrapt zodat de bebouwing niet teruggebouwd kan worden. Het erf wordt landschappelijk ingepast.

Natuur en ecologie

Door het beëindigen van de intensieve tak van het bedrijf (varkenshouderij) neemt de stikstofemissie af. Om te borgen dat de stikstofemissie van het resterende deel van het bedrijf geen significant negatieve effecten heeft op omliggende Natura 2000-gebieden, wordt de huidige omvang van de niet-intensieve tak van het bedrijf in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd (71 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, in combinatie met het gebruikte huisvestingssysteem).

Aangezien er geen nieuwe woningen worden gerealiseerd, geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en er alleen maar bebouwing verdwijnt, is Natuurinclusief Bouwen niet van toepassing. Wel wordt het erf landschappelijk ingepast met nieuwe beplanting, dit gaat gepaard met een verbetering van natuurwaarden.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuurtoets opgesteld, deze is door de gemeentelijke ecooloog goedgekeurd.

Overig

Uit oogpunt van overige aspecten (milieu, bereikbaarheid, archeologie) zijn er geen bezwaren tegen de plannen. De bestaande situatie (wat betreft de niet-intensieve tak van het bedrijf) wordt voortgezet, er vinden geen (grote) grondingrepen plaats en het aantal voertuigbewegingen zal niet toenemen.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan

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).

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling op zich neemt. Hierdoor draagt de initiatiefnemer de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Ketenpartners/participatie

Tijdens de voorbereiding van de plannen heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden en het waterschap. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen de plannen. Ook de provincie heeft met de plannen ingestemd. De plannen zijn afgestemd met de aangrenzende gemeente Rijssen-Holtten, waar het erf deels ook in gelegen is.

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. Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling op zich neemt. Hierdoor draagt de initiatiefnemer de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad;
- 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

Bijlagen

1. bestemmingsplan Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 (toelichting, regels, verbeelding)