

## 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.

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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<sup>e</sup> 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 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).

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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-Holten, 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)