

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan Oexerhoflaan 5

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 24-01-2023
Notanummer	: 2022-1088
Datum	: 24-01-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

Parafering

17-01-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling16-01-2023: Wethouder

Agendering

* 17-01-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 23-01-2023: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

25-01-2023

B & W d.d.: 24-01-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan "Oexerhoflaan 5"
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Oexerhoflaan 5"
3. Het ontwerp bestemmingsplan "Oexerhoflaan 5" ter inzage te leggen conform artikel 3.8, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Inleiding

Voor de locatie Oexerhoflaan 5 te Deventer is een plan ontwikkeld. De eigenaren wensen de vrijgekomen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande schuurwoning. Tevens voorzien de plannen in het splitsen van de karakteristieke monumentale woonboerderij in twee woningen. Verder wordt er een schuur (hooiberg) van maximaal 250 m² gerealiseerd conform de zogenaamde 'Hobbyboerregeling'. Deze schuur is bedoeld voor de stalling van graasdieren en als bijgebouw van de bestaande woning.

Op 1 november jl. heeft uw college besloten om de anterieure overeenkomst voor deze ruimtelijke ontwikkelingen vast te stellen. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De volgende stap in het proces is het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Oexerhoflaan 5 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * het slopen van landschapsontsierende bijgebouwen,
- * het behoud en versterken van de karakteristieke waarden van de monumentale boerderij en het omliggende erf,
- * het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden,
- * het realiseren van een nieuwe schuurwoning en het splitsen van de monumentale boerderij in twee woningen,

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-805).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P409-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. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Het erf aan de Oexerhoflaan 5 te Deventer bestaat uit een woonboerderij uit 1750 (gemeentelijk monument) en meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen functie meer en is landschapsontsierend. De eigenaren wensen deze bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande schuurwoning. Deze schuurwoning is modern qua vormgeving, als tegenhanger van de historische boerderij. Daarbij zal de woning met een volume van 1.200 m³ (met geïntegreerd bijgebouw) een goede tegenhanger zijn van de grote historische boerderijwoning van 2.800 m³. Het ontwerp van de schuurwoning is tevens van hogere kwaliteit dan de standaard schuurwoning. Die hogere kwaliteit wordt bereikt met de vormgeving, materialisatie en kleurgebruik. De compensatiewoning zal op relatief korte afstand van de bestaande woning gebouwd worden, zodat een duidelijk compact erfensemble ontstaat. Tevens voorzien de plannen in het splitsen van de karakteristieke monumentale woonboerderij in twee woningen. De te splitsen woning zal mogen beschikken over de gebruikelijke 100 m² aan bijgebouwen. De monumentale boerderij was in erg slechte staat. De eigenaren hebben erg veel tijd en energie gestoken in het restaureren van de monumentale boerderij. Hiermee worden cultuurhistorische waarden behouden en behoorlijk verbeterd. Verder wordt er een schuur (hooiberg) van maximaal 250 m² gerealiseerd conform de zogenaamde

'hobbyboerregeling', omdat buiten het bouwvlak minimaal 1 ha grond wordt beheerd. Deze schuur is bedoeld voor de stalling van graasdieren en als bijgebouw van de bestaande woning. Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er, rekening houdend met de wegingsfactor voor asbestdaken, 1.070 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Een en ander strekt tot compensatie van een nieuwe vrijstaande woning. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast onder andere door de toevoeging van een boomgaard en een poel. Er wordt voldoende gecompenseerd voor het splitsen van de monumentale boerderij in twee woningen en het realiseren van een schuurwoning (met geïntegreerd bijgebouw) van 1.200 m³.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten. Hierbij moet worden aangetekend dat een berekening van de effecten van stikstof niet nodig werden geacht. Als gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State dient dit wel onderzocht te worden. Gelet op de samenloop van de afronding van dit ontwerp en deze uitspraak in combinatie met de verwachte nieuwe rekenmethode eind januari 2023 heeft dit nog niet plaatsgevonden. Het onderzoek zal worden toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Op voorhand ligt het in lijn der verwachtingen dat dit aspect geen belemmering zal vormen voor de uitvoering van dit project.

Besluitpunt 3: Het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen
Het ontwerpbestemmingsplan moet op grond van de Wet ruimtelijke ordening zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen

Financiële consequenties en dekking

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

Nadat uw college heeft besloten worden de initiatiefnemers 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.

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan "Oxerhoflaan 5":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P409-OW01>

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Oxerhoflaan 5
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 Oxerhoflaan 5 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;
-	een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
-	bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Oxerhoflaan 5.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Oxerhoflaan 5

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan O xerhoflaan 5 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;
- een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren;
- bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Oxerhoflaan 5.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Oxerhoflaan 5" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Oxerhoflaan 5 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- het slopen van landschapsontsierende bijgebouwen,
- het behoud en versterken van de karakteristieke waarden van de monumentale boerderij en het omliggende erf,
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden,
- het realiseren van een nieuwe schuurwoning en het splitsen van de monumentale boerderij in twee woningen,

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan (nota 2022-805).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P409-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).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan

Het erf aan de Oxerhoflaan 5 te Deventer bestaat uit een woonboerderij uit 1750 (gemeentelijk monument) en meerdere voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen functie meer en is landschapsontsierend. De eigenaren wensen deze bebouwing in te zetten in de Rood voor Rood-regeling in ruil voor een nieuwe vrijstaande schuurwoning. Deze schuurwoning is modern qua vormgeving, als tegenhanger van de historische boerderij. Daarbij zal de woning met een volume van 1.200 m³ (met geïntegreerd bijgebouw) een goede tegenhanger zijn van de grote historische boerderijwoning van 2.800 m³. Het ontwerp van

ONTWERP RAADSVOORSTEL

de schuurwoning is tevens van hogere kwaliteit dan de standaard schuurwoning. Die hogere kwaliteit wordt bereikt met de vormgeving, materialisatie en kleurgebruik. De compensatiewoning zal op relatief korte afstand van de bestaande woning gebouwd worden, zodat een duidelijk compact erfensemble ontstaat. Tevens voorzien de plannen in het splitsen van de karakteristieke monumentale woonboerderij in twee woningen. De te splitsen woning zal mogen beschikken over de gebruikelijke 100 m² aan bijgebouwen. De monumentale boerderij was in erg slechte staat. De eigenaren hebben erg veel tijd en energie gestoken in het restaureren van de monumentale boerderij. Hiermee worden cultuurhistorische waarden behouden en behoorlijk verbeterd. Verder wordt er een schuur (hooiberg) van maximaal 250 m² gerealiseerd conform de zogenaamde 'hobbyboerregeling', omdat buiten het bouwvlak minimaal 1 ha grond wordt beheerd. Deze schuur is bedoeld voor de stalling van graasdieren en als bijgebouw van de bestaande woning. Als investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt er, rekening houdend met de wegingsfactor voor asbestdaken, 1.070 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Een en ander strekt tot compensatie van een nieuwe vrijstaande woning. De locatie wordt verder landschappelijk ingepast onder andere door de toevoeging van een boomgaard en een poel. Er wordt voldoende gecompenseerd voor het splitsen van de monumentale boerderij in twee woningen en het realiseren van een schuurwoning (met geïntegreerd bijgebouw) van 1.200 m³.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

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 initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de initiatiefnemers gelegd.

Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren (optioneel, bij gewijzigde vaststelling)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

Besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het te ontwikkelen plan die voor de betrokken ontwikkelingen zijn opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/ 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. Bij de

ONTWERP RAADSVOORSTEL

voorbereiding van het projecten is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

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.

Met de initiatiefnemers 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.

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,

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Ozerhoflaan 5 (toelichting, regels, verbeelding)