

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan Oexerhoflaan 5

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 4-04-2023
Notanummer	:	2023-268
Datum	:	4-04-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:	Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan.docx

Parafering

27-03-2023: Wethouder

Agendering

* 03-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 28-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

5-04-2023

B & W d.d.: 4-04-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Oexerhoflaan 5' vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit 'Vaststellen bestemmingsplan Oexerhoflaan 5' vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

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. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op 24 januari 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Oexerhoflaan 5', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 2 februari 2023 tot en met woensdag 15 maart 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad. Uw college wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Beoogd maatschappelijk 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-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).

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. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Oxerhoflaan 5

Raadsvoorstel besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan Oxerhoflaan 5

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 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.

De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het in een eerder stadium uitgevoerde ecologische onderzoek. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De effecten van stikstof in de aanlegfase (sloop- en bouwwerkzaamheden) waren nog niet onderzocht in het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State dient dit wel onderzocht te worden. Uit nader onderzoek is naar voren gekomen dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De toelichting maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

Raadsvoorstel 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.

Raadsvoorstel besluitpunt 3: 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.

Besluitpunt 3: de stukken aanbieden aan de raad

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

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

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeenteblad.

Aanpak en uitvoering

* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Oxerhoflaan 5
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2023-268
Datum B en W besluit : 4-04-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

Voor de locatie Oxerhoflaan 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. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Op 24 januari 2023 heeft ons college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Oxerhoflaan 5', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 2 februari 2023 tot en met woensdag 15 maart 2023. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door uw raad.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Oxerhoflaan 5' vast te stellen
2. 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
3. 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 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-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 Oxerhoflaan 5

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 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 landschapsontsiierende 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.

De gemeentelijke ecoloog heeft ingestemd met de resultaten van het in een eerder stadium uitgevoerde ecologische onderzoek. Natuurinclusief bouwen is als keuzemenu via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De effecten van stikstof in de aanlegfase (sloop- en bouwwerkzaamheden) waren nog niet onderzocht in het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van een recente uitspraak van de Raad van State dient dit wel onderzocht te worden. Uit nader onderzoek is naar voren gekomen dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. De toelichting maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan waardoor het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

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: 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.

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. Bovendien zijn er tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

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

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Oxerhoflaan 5
Voorstelnummer : 2023-268
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4-04-2023, nummer 2023-268

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Oxerhoflaan 5' vast te stellen
2. 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
3. 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
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Digitale verwijzing vast te stellen bestemmingsplan "Oxerhoflaan 5":

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P409-VG01>