

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 Okkenbroek

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-05-2023
Notanummer	: 2023-474
Datum	: 23-05-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 Okkenbroek (mei 2023).docx,Bijlage 2 - Overzicht te slopen bebouwing.pdf,Bijlage 3 - Inrichtingsplan.pdf,Bijlage 4 - Akkoordverklaring Lubbersen c.v..pdf

Parafering

17-05-2023: Wethouder17-05-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 17-05-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

24-05-2023

B & W d.d.: 23-05-2023

Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 te Okkenbroek aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst.

Inleiding

Het gemengde agrarische bedrijf aan de Koerselmansweg 14 en de Oerdijk 238 te Okkenbroek heeft haar intensieve tak (varkenshouderij) gestaakt. De eigenaar wenst de nu leegstaande varkensstallen en enkele ondergeschikte gebouwtjes in te brengen in de ontmengingsregeling van de Rood voor Rood-regeling. De wens is om het slooppoppervlak in de Sloopbank in te brengen en in te zetten voor een ontwikkeling in gemeente Raalte. Op het perceel wordt de extensieve tak van het bedrijf (stallen van jongvee) voortgezet.

Op het perceel staan twee agrarische bedrijfswoningen (Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238). Deze worden niet meer bewoond door personen die bij het ter plaatse gevestigde bedrijf betrokken zijn. De bewoners wensen hun woningen dan ook aan te duiden als plattelandswoningen, zodat zij deze legaal kunnen bewonen.

De plannen zijn op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst verder uitgewerkt en inhoudelijk akkoord bevonden. Om de afspraken over het vervolg vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

Een deel van het perceel en de te slopen bebouwing is overigens gelegen in gemeente Rijssen-Holten. De plannen zijn in de intentiefase afgestemd met gemeente Rijssen-Holten en ook door deze gemeente akkoord bevonden. Rijssen-Holten vindt het niet nodig thans ook partij te zijn bij de anterieure overeenkomst. Ook gemeente Raalte vindt het niet nodig partij te zijn bij de overeenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zodat:

- 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

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel

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

Het gemengde agrarische bedrijf aan de Koerselmansweg 14 en de Oerdijk 238 te Okkenbroek (dit is één erf) heeft haar intensieve tak (varkenshouderij) gestaakt. De eigenaar wenst de nu leegstaande varkensstallen en enkele ondergeschikte gebouwtjes in te brengen in de ontmengingsregeling van de Rood voor Rood-regeling. De wens is om het sloopoppervlak in de Sloopbank in te brengen en in te zetten voor een ontwikkeling in gemeente Raalte. Op het perceel wordt de extensieve tak van het bedrijf (stallen van jongvee) voortgezet. Het resterende deel van het bedrijf wordt geëxploiteerd door Lubbersen c.v., als nevenlocatie van zijn melkveehouderij in Holten.

Op het perceel staan twee agrarische bedrijfswoningen (Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238). Deze worden niet meer bewoond door personen die bij het ter plaatse gevestigde bedrijf betrokken zijn. De bewoners wensen hun woningen dan ook aan te duiden als plattelandswoningen, zodat zij deze legaal kunnen bewonen.

De plannen zijn op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst verder uitgewerkt en inhoudelijk akkoord bevonden. Om de afspraken over het vervolg vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

Sloopoppervlak inbrengen

De ontmengingsregeling is een onderdeel van de Rood voor Rood-regeling (thans opgenomen in het beleid Kansen uit buiten). De ontmengingsregeling maakt het mogelijk om de intensieve tak van een gemengd agrarisch bedrijf te beëindigen en het oppervlak van de vrijkomende bebouwing na sloop in te zetten als compensatie voor bijvoorbeeld een nieuwe woning. In dit geval wordt het sloopoppervlak ingebracht in de Sloopbank, zodat het op een later moment voor een andere ontwikkeling ingezet kan worden. Naast de eigenlijke bebouwing voor de intensieve veehouderij worden in dit geval ook twee ontsierende aanbouwtjes aan de boerderij meegenomen (oppervlak in totaal ca. 60 m²). De sloop hiervan draagt bij aan het verbeteren van karakteristieke waarden.

Het sloopoppervlak bedraagt, inclusief zwaardere weging van sloopoppervlak met asbestdaken, 773 m². De anterieure overeenkomst bevat een indeling van dit sloopoppervlak in eenheden van 100 tot 200 m², conform het beleid Kansen uit buiten.

Plattelandswoningen

Agrarische bedrijfswoningen die niet meer als zodanig worden gebruikt, moeten formeel als woningen van derden wordt aangemerkt en vormen daardoor een belemmering van het agrarisch bedrijf waar zij bij hoorden. Om dit te voorkomen kunnen dergelijke woningen als plattelandswoning worden aangeduid. Dit heeft tot gevolg dat de woning niet-agrarisch bewoond kunnen worden, terwijl het bedrijf niet belemmerd wordt. Conform gemeentelijk beleid hebben zowel de bewoners als de exploitant van het agrarisch bedrijf aan de Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 met de aanduiding als plattelandswoningen ingestemd.

Rijssen-Holten

De anterieure overeenkomst voorziet enkel in het herzien van het bestemmingsplan dat geldt voor het gedeelte van het erf dat in gemeente Deventer ligt. Gemeente Rijssen-Holten is voornemens om het gedeelte van het erf op haar grondgebied te zijner tijd mee te nemen in een veegplan. Dit betreft een kleiner deel van het erf dan in gemeente Deventer ligt en het is niet te verwachten dat over de grens in Rijssen-Holten opnieuw een intensieve veehouderij op het erf zal ontstaan.

Algemeen

Om te waarborgen dat de stikstofdepositie niet toeneemt ten opzichte van de referentiesituatie, wordt de op dit moment gehouden dierstapel (aantallen en soorten i.c.m. huisvestingssysteem) in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Daarmee zijn er vanuit natuurwetgeving geen bezwaren tegen de plannen. Ook vanuit andere aspecten, zoals milieu, zijn er geen bezwaren.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van exploitanten.

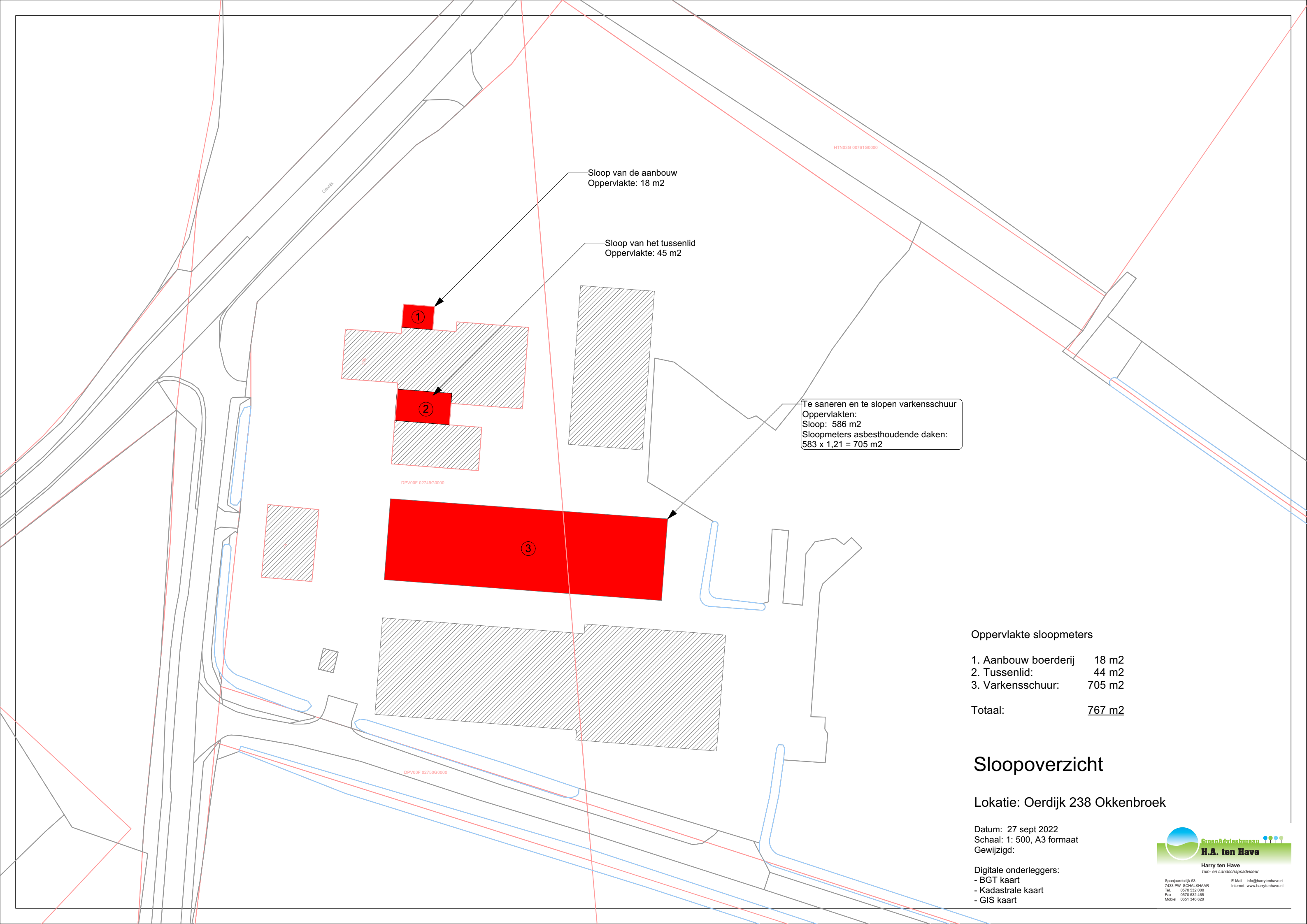
Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeentebled en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering



Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een bestemmingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dit bestemmingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.



Sloop van de aanbouw
Oppervlakte: 18 m²

Sloop van het tussenlid
Oppervlakte: 45 m²

Te saneren en te slopen varkensschuur
Oppervlakten:
Sloop: 586 m²
Sloopmeters asbesthoudende daken:
583 x 1,21 = 705 m²

Oppervlakte sloopmeters

- 1. Aanbouw boerderij 18 m²
- 2. Tussenlid: 44 m²
- 3. Varkensschuur: 705 m²

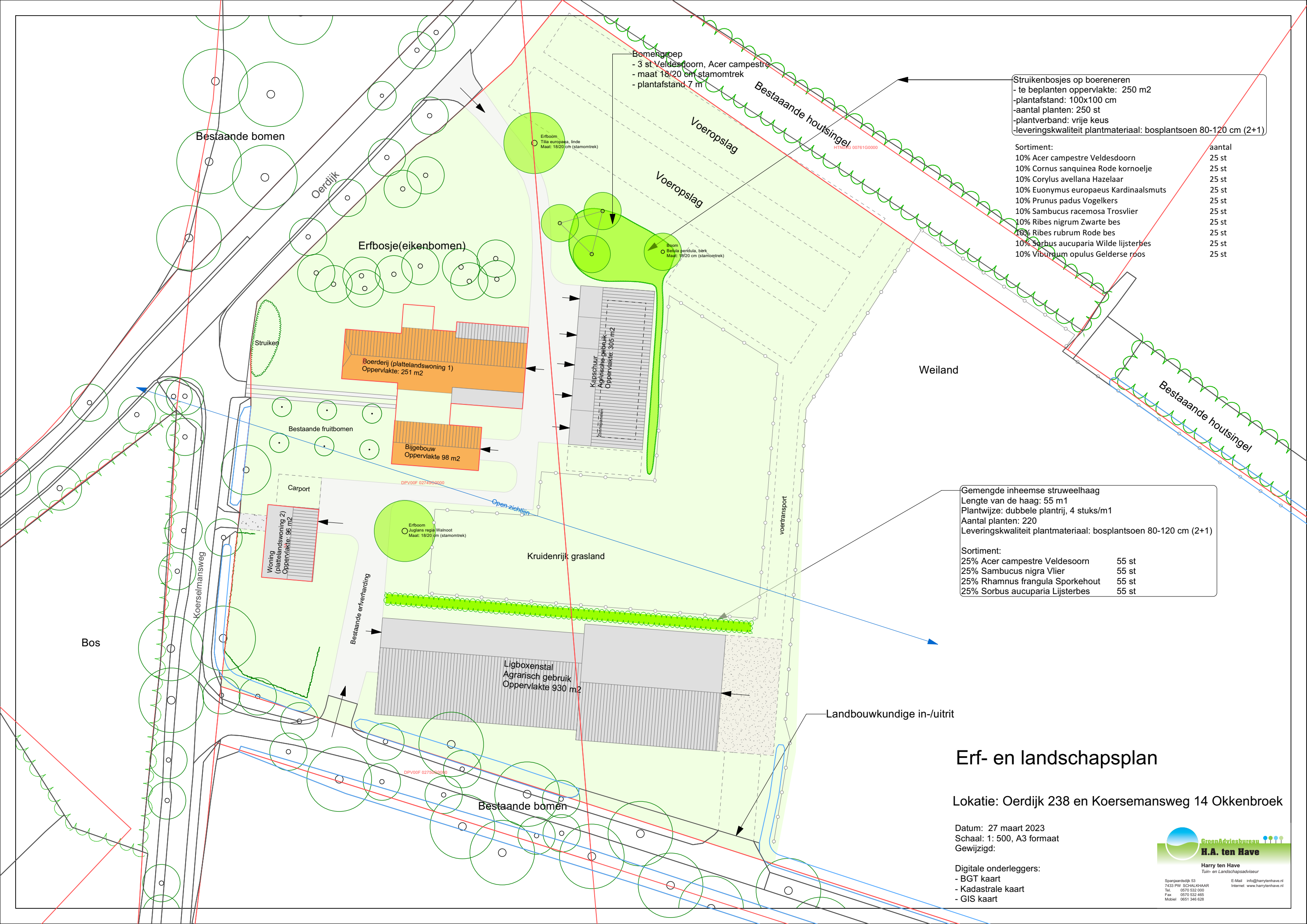
Totaal: 767 m²

Sloopoverzicht

Lokatie: Oerdijk 238 Okkenbroek

Datum: 27 sept 2022
Schaal: 1: 500, A3 formaat
Gewijzigd:

Digitale onderleggers:
- BGT kaart
- Kadastrale kaart
- GIS kaart



Struikenbosjes op boereneren
 - te beplanten oppervlakte: 250 m2
 - plantafstand: 100x100 cm
 - aantal planten: 250 st
 - plantverband: vrije keus
 - leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal
10% Acer campestre Veldesdoorn	25 st
10% Cornus sanguinea Rode kornoelje	25 st
10% Corylus avellana Hazelaar	25 st
10% Euonymus europaeus Kardinaalsmuts	25 st
10% Prunus padus Vogelkers	25 st
10% Sambucus racemosa Trosulier	25 st
10% Ribes nigrum Zwarte bes	25 st
10% Ribes rubrum Rode bes	25 st
10% Sorbus aucuparia Wilde lijsterbes	25 st
10% Viburnum opulus Gelderse roos	25 st

Gemengde inheemse struweelhaag
 Lengte van de haag: 55 m1
 Plantwijze: dubbele planrij, 4 stuks/m1
 Aantal planten: 220
 Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	
25% Acer campestre Veldesdoorn	55 st
25% Sambucus nigra Vlier	55 st
25% Rhamnus frangula Sporkehout	55 st
25% Sorbus aucuparia Lijsterbes	55 st

Erf- en landschapsplan

Lokatie: Oerdijk 238 en Koersemanweg 14 Okkenbroek

Datum: 27 maart 2023
 Schaal: 1: 500, A3 formaat
 Gewijzigd:

Digitale onderleggers:
 - BGT kaart
 - Kadastrale kaart
 - GIS kaart

GroenAdviesbureau
H.A. ten Have
 Harry ten Have
 Tuin- en Landschapsadviseur
 Spoorlanddijk 53
 7433 PW SCHALKHAAR
 Tel. 0570 532 000
 Fax 0570 532 465
 Mobiel 0651 346 628
 E-Mail info@harrytenhave.nl
 Internet www.harrytenhave.nl

Instemmingsverklaring plattelandswoningen i.c.m. agrarische bestemming

Koerselmansweg 14 Okkenbroek

Deze verklaring is opgesteld i.v.m. het wijzigen van het deels wijzigen van de bestemmingen (op het erf Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238) van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen en rood-voor-rood.

Sinds 1-1-2012 wordt het gebruik van de bedrijfsactiva (melkvee/jongveestal, kuilvoerplaatsen, toegangswegen en landbouwgronden) aan de koerselmansweg 14 Okkenbroek door (stille vennoot) I.a.m. ten Have ingebracht in Lubbersen cv (voorheen v.o.f. Lubbersen).

Lubbersen c.v. exploiteert een melkveebedrijf aan de Bijvankweg 1A in Holten. Waarbij de bedrijfsactiva aan de koerselmansweg 14 Okkenbroek functioneren als nevenlocatie voor melkvee/jongvee.

De beherende vennoten van Lubbersen c.v. zijn W.D. Lubbersen, E.M. Lubbersen-Brands, K. Lubbersen en T. Lubbersen.

Ook na de bestemmingswijzigingen van de bedrijfswoningen naar plattelandswoningen zal Lubbersen c.v. de bedrijfsactiva (melkvee/jongveestal, kuilvoerplaatsen en landbouwgronden) aan de koerselmansweg 14 Okkenbroek blijven gebruiken waardoor de agrarische bestemming voor de (melkvee/jongveestal, kuilvoerplaatsen, toegangswegen en landbouwgronden) noodzakelijk blijft.

De beherende vennoten verklaren hierbij akkoord te zijn met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en het omzetten van de beide bedrijfswoningen naar plattelandswoningen.

Akkoord Lubbersen c.v.

Datum: 04-03-2023

Plaats Holten

W.D. Lubbersen

E.M. Lubbersen-Brands



T. Lubbersen

K. Lubbersen



Akkoord eigenaren Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238 Okkenbroek

Datum: 04-03-2023

Plaats Okkenbroek.

I.A.M. ten Have Bruggeman

N. ten Have



Contactgegevens:

Lubbersen cv

Bijvankweg 1a, 7451 KN Holten

06-13414432 info.lubbersen@kpnmail.nl