

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 16-01-2024
Notanummer	:	2023-1228
Datum	:	16-01-2024
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:	Link naar vastgesteld bestemmingsplan.docx

Parafering

10-01-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling09-01-2024: Wethouder

Agendering

* 10-01-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 11-01-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

16-01-2024

B & W d.d.: 16-01-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen om het bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238" vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

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. Aangezien het ontwerp van het bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan het bestemmingsplan nog onder de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. Na vaststelling en inwerkingtreding zal het bestemmingsplan van rechtswege behoren tot het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 november tot en met 13 december ter inzage gelegen. In die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een herzien bestemmingsplan (omgevingsplan) 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

Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht), Omgevingswet, 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).

Betrokken partijen en 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.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunten 1 en 2, raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"

Het ontwerp raadsbesluit bevat twee punten:

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 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.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 november tot en met 13 december ter inzage gelegen. In die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

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 sloopoppervlak 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 geschraapt 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 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.

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. 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.

Openbaarmaking en communicatie

De nota met bijlagen worden openbaar gemaakt nadat de initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

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 gewijzigd 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	: Vaststelling bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2023-1228
Datum B en W besluit	: 16-01-2024
Team	: DEV-PRO-WG

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-Holtten 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-Holtten ligt, zal op een later moment door die gemeente worden herzien. Aangezien het ontwerp van het bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan het bestemmingsplan nog onder de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. Na vaststelling en inwerkingtreding zal het bestemmingsplan van rechtswege behoren tot het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 november tot en met 13 december ter inzage gelegen. In die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238" 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

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan zal na vaststelling en inwerkingtreding van rechtswege behoren tot het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan (omgevingsplan) 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

Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht), Omgevingswet, 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-Holtten 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-Holtten ligt, zal op een later moment door die gemeente worden herzien.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 2 november tot en met 13 december ter inzage gelegen. In die termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

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 sloopoppervlak 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.

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.

Betrokken partijen en 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 raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

* bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale

Gemeentebblad;

* 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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"
Voorstelnummer : 2023-1228
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16-01-2024, nummer 2023-1228

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238" 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

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Link naar vast te stellen bestemmingsplan "Koerselmansweg 14 en Oerdijk 238"

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P417-VG01>