

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieuere overeenkomst Schiphorsterweg 4 en Klinkenweg 2 te Okkenbroek

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-02-2025
Notanummer	: 2024-1022
Datum	: 11-02-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Concept aok2 Schip 4 en Klink 2 (1).docx, Erf en landschapsplan Klinkenweg en Schiphorsterweg okt 2024 (3).pdf

Parafering

03-02-2025: Wethouder05-02-2025: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

- * 05-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 07-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 07-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 06-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

11-02-2025

B & W d.d.: 11-02-2025

Besluit

1. De anterieuere overeenkomst aan te gaan ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Schiphorsterweg 4 en Klinkenweg 2 te Okkenbroek.

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

Inleiding

Er is een totaalplan ontwikkeld voor de Schiphorsterweg 4 en Klinkenweg 2 te Okkenbroek. De eigenaren van beide locaties zijn familie van elkaar en de locaties zijn op korte afstand van elkaar gelegen, zodat een gezamenlijk (erf- en landschaps)plan kon worden ontwikkeld. Het voornemen bestaat om aan de Schiphorsterweg 4 het agrarisch bedrijf te beëindigen, de hoofdfunctie van de locatie om te zetten naar 'Wonen', ter plaatse landschapsontsierende bebouwing te slopen en de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden. Aan de Klinkenweg 2 is het voornemen de hoofdfunctie van de locatie om te zetten van 'Recreatie' naar 'Wonen', waarbij het bouwblok gewijzigd wordt gesitueerd en een bestaande recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning en wordt uitgebreid van 300m³ naar 500m³. Ter compensatie voor de ontwikkeling aan de Klinkenweg 2 wordt ca. 2 hectare nieuwe natuur ontwikkeld op gronden gelegen aansluitend aan de Schiphorsterweg 4 en Klinkenweg 2.

De plannen zijn op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst verder ontwikkeld en inhoudelijk akkoord bevonden. Om de afspraken over het vervolg

vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten met initiatiefnemers.

Beoogd maatschappelijk resultaat

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

1. De erven landschappelijk worden ingepast conform het erf- en landschapsplan (bijlage 3 aok);
2. Nieuwe natuur wordt ontwikkeld conform het erf- en landschapsplan (bijlage 3 aok);
3. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt conform sloopoverzicht (bijlage 2 aok);
4. Karakteristieke waarden van de boerderij worden hersteld, behouden en verbeterd conform het beeldkwaliteitsplan (bijlage 5 aok);
5. Te behouden bijgebouwen worden opgewaardeerd conform het beeldkwaliteitsplan (bijlage 5 aok).

Kader

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Betrokken partijen en participatie

1. Door de Provincie is positief gereageerd op het plan;
2. Het Waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen;
3. Voor het plan is integraal milieuvan advies opgevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland. Doordat het plangebied gelegen is binnen het brand-aandachtsgebied van twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie was het advies over dit plan afstemming te zoeken met deze partij. De Gasunie heeft aangegeven akkoord te gaan met dit plan;
4. Ook is vanuit de Omgevingsdienst IJsselland geadviseerd om het plan af te stemmen met de GGD, omdat er binnen 2 kilometer van het plangebied een geitenhouderij aanwezig is. De GGD heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling;
5. Gronden aangrenzend aan het plangebied met de bestemming 'Natuur' zijn in eigendom van Stichting IJssellandschap. Het erf-en landschapsplan is hierom afgestemd met deze partij, zodat deze ontwikkeling aansluit bij de reeds ingezette ontwikkeling door Stichting IJssellandschap;
6. Ten oosten van de Klinkenweg 2 is agrarische grond niet in eigendom van de familie en hierop kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden ingezet. Initiatiefnemers hebben voorgestelde ontwikkeling in relatie tot het gebruik van de betreffende agrarische grond besproken met de agrarische grondeigenaar, waaruit naar voren is gekomen dat de agrarische grondeigenaar akkoord gaat met het plan. De agrarische grondeigenaar is op de hoogte van de beperkingen van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de zogeheten spuitzone van 50 meter ten opzichte van de woonbestemming (woning en tuin).
7. 15 november 2024 hebben initiatiefnemers de plannen gepresenteerd aan de direct omwonenden (Klinkenweg 1, Schiphorsterweg 2 en 6(a)). Initiatiefnemers stellen dat zij enthousiast waren over de plannen en zij het erg waardeerden dat zij hierover werden ingelicht.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Het voornemen bestaat om aan de Schiphorsterweg 4 het agrarisch bedrijf te beëindigen, de hoofdfunctie van de locatie om te zetten naar 'Wonen', ter plaatse landschapsontsierende bebouwing te slopen en de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden. De locatie kent de aanduiding 'karakteristiek'. De karakteristieke boerderij heeft een inhoud van ca. 1750m³, waardoor splitsing in 3 wooneenheden (beleidsmatig) mogelijk is. Door de gemeente is in eerste instantie gesteld dat het verwijderen of loskoppelen van de aangebouwde kapschuur een belangrijk element is voor het versterken van de karakteristieke waarden van de boerderij. Initiatiefnemers hebben echter de nadrukkelijke wens om de aangebouwde kapschuur te behouden, omdat zij de kapschuur wensen te gebruiken als bijgebouw bij de (nieuwe) woningen. Het behoud van de aangebouwde kapschuur wordt gecompenseerd door de sloop van een varkensschuur (278m²), de sloop van een overkapping (24m²), het verwijderen van de gierkelder (50m²), het opwaarderen van de te behouden gebouwen en de landschappelijke inpassing van de locatie. Door de sloop van de varkensschuur en de overkapping komt de karakteristieke boerderij vanuit de straatzijde prominenter in beeld en wordt aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een impuls gegeven. Na planontwikkeling blijft ca. 13 hectare van de gronden die de initiatiefnemers in bezit hebben in agrarisch gebruik. Er is een ngo-berekening uitgevoerd, waaruit is gebleken dat er geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf en het wat dit betreft derhalve mogelijk is de locatie te transformeren naar 'Wonen'. Initiatiefnemers zullen de gronden grotendeels gaan verhuren. In de toekomstige situatie is sprake van 3 woningen, waardoor (incl. hobbyboerregeling) in principe 450m² aan bijgebouwen worden toegestaan. De twee te behouden schuren kennen een totale oppervlakte van (242m² + 219m² =) 461m². Vanwege de zeer geringe omvang van de overschrijding en omdat de betreffende bijgebouwen worden opgewaarderd, zodat ze niet als landschapsontsierend worden aangemerkt, wordt deze overschrijding geaccepteerd.

Aan de Klinkenweg 2 is het voornemen de hoofdfunctie van de locatie om te zetten van 'Recreatie' naar 'Wonen', waarbij het bouwvlok gewijzigd wordt gesitueerd en een bestaande recreatiewoning wordt omgezet naar een reguliere woning en wordt uitgebreid van 300m³ naar 500m³. In het Kwaliteitsteam Buitengebied is deze vergroting akkoord bevonden. Ter compensatie voor de ontwikkeling aan de Klinkenweg 2 wordt ca. 2 hectare nieuwe natuur ontwikkeld op gronden gelegen aansluitend aan de Schiphorsterweg 4 en Klinkenweg 2. In de huidige situatie is sprake van een mandelige situatie, omdat een deel van het bouwblok in eigendom is van Stichting IJssellandschap. Deze partij heeft echter aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling en het gewijzigd situeren van het bouwblok.

Aandachtspunten

Het plangebied ligt binnen het brand-aandachtsgebied van twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie. Hierover heeft de Omgevingsdienst IJsselland contact gehad met de Veiligheidsregio IJsselland, waarna ons het advies is gegeven om de casus af te stemmen met de Gasunie. Gezien de bestaande bouw aan de Schiphorsterweg 4 (het relevante deelgebied) zijn brandwerende maatregelen aan gevels, dak, enz. lastig uitvoerbaar en gelet op het open landschap in de directe omgeving kunnen bewoners bij calamiteiten zich gemakkelijk van de bron af bewegen. De Gasunie heeft aangegeven akkoord te gaan met het plan, mits initiatiefnemers zich houden aan de grondroedersregeling. Er hoeft op de locatie waar de leidingen lopen niet gegraven te worden, waardoor dit geen problemen oplevert.

Verder zijn er op op 700 en 1500 meter afstand van het plangebied 2 geitenhouderijen aanwezig. Hierom is advies opgevraagd bij de GGD. De GGD heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan, maar adviseert wel om toekomstige bewoners ter informeren over de gezondheidsrisico's. Hierom is

artikel 3.10 opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Gericht op het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op agrarische gronden binnen 50 meter van het plangebied is enkel het agrarisch perceel ten oosten van de Klinkenweg 2 (de recreatiewoning) relevant. Dit omdat de aangrenzende gronden die in eigendom zijn van Stichting IJssellandschap de bestemming 'Natuur' hebben, waarop geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast en de overige agrarische gronden in bezit zijn van initiatiefnemers en zij niet voornemens zijn deze gronden te verkopen. De relevante agrarisch bestemde grond ligt in de huidige situatie nu al binnen 50 meter afstand van de om te zetten recreatiewoning. Uit jurisprudentie volgt dat de gebruiker van de agrarische gronden in de huidige situatie reeds rekening dient te houden met bescherming van de betreffende (recreatie)woning.

Voor de Schiphorsterweg 4 is men bereid om regels, met aanduiding op plankaart, op te nemen in het te wijzigen Omgevingsplan (TAM-IMRO). Hiermee wordt gewaarborgd dat bij een eventuele toekomstige verkoop van hun grond de nieuwe eigenaar niet binnen de zone van 50 meter gewassen mag bespuiten.

Voor het overige zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

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 nadeelcompensatie, komen voor rekening van initiatiefnemers.

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 Gemeentebblad en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst laten initiatiefnemers in eigen beheer een wijziging van het omgevingsplan opstellen. Wanneer de gemeente dat wijzigingsplan akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure. Conform delegatiebesluit gaat het te wijzigen Omgevingsplan t.z.t. naar de raad om vast te laten stellen.

Overzicht NIB maatregelen en punten ontwikkeling Klinkenweg 2 en Schiphorsterweg 4 Okkenbroek (toevoegen van drie woningen, totaal 45 punten)

A. Nest- en verrijplaatsten:		
1. Nestkast steenuil, Klinkenweg 2		1 punt
2. 8 nestkasten huiszwaluw op beide locaties		4 punten
3. Plaatsen van twee huisvuismussenkasten, kapschuur Schiphorsterweg 4		2 punten
B. Inheemse beplantingen:		
1. Aanplant houtzigen, lengte 212 m ²		18 punten
2. Toepassen streek-eigen soorten bomen struiken, 3 sets		6 punten
3. Aanleg van kikkerpoel		5 punten
4. Aanplant hoogstam fruitbomen (fruitbomen bij de boerderij)		3 punten
5. Aanleg van haag op het erf (voorzijde boerderij) (lengte 62 m)		2 punten
6. Aanplant geriefhoutbosjes, Klinkenweg 2, opp. 650 m ²		12 punten
7.		
Totaal		53 punten

Assessment houtzigen
Vier postjes
Te beplanten oppervlakte: 2.000 m²
Plantafstand: 125x125 cm
Aantal planten: 1.200 st
Plantverband: vrije keus
Levenskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Soortnaam	aantalst
Bossoorten:	
10% Betula pendula Ruwe berk	120
10% Fila cordata Winterlinde	120
10% Carpinus betulus	120
10% Ulmus laevis Fladderp	60
5% Prunus avium Zoete Kers	60
5% Acer campestre Veldesdoorn	60
Struikensoorten:	
10% Rhamnus frangula Sporkelhout	120
10% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn	120
10% Prunus spinosa Sleedoorn	120
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes	120
10% Viburnum opulus Gelester noos	120
Verrijplaatsoorten, aan te planten in de randen:	
Malus sylvestris Wilde Appel	25
Prunus Roggenroos	25
Rosa arvensis Bosroos	25

Houtzigen (aanvullende beplanting)
Te beplanten oppervlakte: 650 m²
Plantafstand: 125x125 cm
Aantal planten: 450 st
Plantverband: vrije keus
Levenskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Soortnaam	aantalst
Bossoorten:	
10% Betula pendula Ruwe berk	45
10% Quercus robur Intende eik	45
Struikensoorten:	
10% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn	45
10% Corylus avellana Hazelaar	45
10% Rhamnus frangula Sporkelhout	45
20% Prunus spinosa Sleedoorn	90
20% Sorbus aucuparia Lijsterbes	90
20% Viburnum opulus Gelester noos	90

Assessment houtzigen
Te beplanten oppervlakte: 200 m²
Plantafstand: 125x125 cm
Aantal planten: 120 st
Plantverband: vrije keus
Levenskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Soortnaam	aantalst
Bossoorten:	
10% Alnus glutinosa Els	15
10% Betula pendula Ruwe berk	15
30% Quercus robur Intende eik	45
Struikensoorten:	
5% Rhamnus frangula Sporkelhout	7
5% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn	7
10% Corylus avellana Hazelaar	15
5% Prunus spinosa Sleedoorn	7
10% Sorbus aucuparia Lijsterbes	15
10% Viburnum opulus Gelester noos	15

Aanplant bos en struikbestand
Te beplanten oppervlakte: 1,14 ha
Plantafstand: 1,5x1,50 m
Aantal planten: 5.000 st
Plantverband: vrije keus
Levenskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)
Plantaanwijzing: alle struiksoorten planten langs de buitenranden van het aan te leggen bos.

Soortnaam	aantalst
Bossoorten:	
10% Betula pendula Ruwe berk	500
30% Fila cordata Winterlinde	1.500
10% Carpinus betulus	500
10% Ulmus laevis Fladderp	500
5% Prunus avium Zoete Kers	250
5% Acer campestre Veldesdoorn	250
Struikensoorten: (in de randen)	
5% Crataegus laevigata Tweestijlige meidoorn	250
5% Corylus avellana Hazelaar	250
5% Rhamnus frangula Sporkelhout	250
5% Sorbus aucuparia Lijsterbes	250

Erf- en landschapplan Klinkenweg 2 en Schiphorsterweg 4 Okkenbroek (inclusief natuur compensatieplan)

Datum: 28 april 2023
Schaal: 1:500, A0 formaat
Gewijzigd:
- 15 juni 2023
- 3 januari 2024
- 26 maart 2024
- 30 april 2024
- 18 mei 2024
- 19 juni en 26 juni en 10 juli 2024; 12 juli 2024, 22 juli
- 20 oktober
Digitale onderleggers:
- BGT kaart
- kadastrale kaart
- kaart is noordgericht (RD stelsel)

