

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Malbergerweg 2-2a

Agendapunt
Voorstelnummer
Team

2019-000998
DEV-PRO

Portef.houder
BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen
3 juni 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Malbergerweg 2-2a" vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Malbergerweg 2-2a";
4. hoofdstuk 3 van het Ontwikkelpun Malbergerweg 2-2a, bijlage 1 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Kern van het raadsvoorstel

Het agrarisch bedrijf op de percelen Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar wordt beëindigd. Op het perceel staan een cultuurhistorisch waardevolle, voormalige woonboerderij, twee bedrijfswoningen en overige (vrijkomende) agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.800 m². Daarnaast zijn er twee aaneengebouwde agrarische bedrijfswoningen aanwezig.

De eigenaar is zijn bedrijf aan het beëindigen en wil van zijn vrijkomende agrarische gebouwen af. In eerste instantie wilde hij ook de voormalige woonboerderij slopen en meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Na een bezoek van de gemeente aan het perceel bleek die woonboerderij dusdanig waardevol, dat nu ingezet wordt op behoud en herstel ervan. Vanwege de financiële haalbaarheid is echter vereist dat de boerderij (weer) als woning gebruikt kan worden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan "Malbergerweg 2-2a" vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie Malbergerweg 2-2a te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door het slopen van voormalige agrarische bebouwing, het herstellen en verbeteren van karakteristieke waarden en het realiseren van maximaal drie nieuwe woningen in bestaande en nieuwe bebouwing.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vevat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P376-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf op de percelen Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar wordt beëindigd. Op het perceel staan een cultuurhistorisch waardevolle, voormalige woonboerderij, twee bedrijfswoningen en overige (vrijkomende) agrarische bebouwing met een oppervlakte van 1.800 m². Daarnaast zijn er twee aaneengebouwde agrarische bedrijfswoningen aanwezig.

De eigenaar is zijn bedrijf aan het beëindigen en wil van zijn vrijkomende agrarische gebouwen af. In eerste instantie wilde hij ook de voormalige woonboerderij slopen en meedoen aan de Rood voor Rood-regeling. Na een bezoek van de gemeente aan het perceel bleek die woonboerderij dusdanig waardevol, dat nu ingezet wordt op behoud en herstel ervan. Vanwege de financiële haalbaarheid is echter vereist dat de boerderij (weer) als woning gebruikt kan worden.

Het project kan toegestaan worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

De landschapsontsierende, voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de voormalige boerderij en een kapschuur. De boerderij wordt in ere herstel en omgevormd tot woning met inpandige opslag. De kapschuur wordt ontdaan van asbest in landschappelijk ingepast.

De nieuwe woningen worden gesitueerd op de plaats van de te slopen gebouwen. Voor deze woningen wordt een maximale inhoud van 1.100 m³ toegestaan, op de voorwaarde dat losse bijgebouwen in het volume van de woning geïntegreerd worden en in aanmerking genomen dat de woning wordt gebouwd als onderdeel van een erftransformatie. Deze integratie van woning en bijgebouwen komt het landschappelijk beeld ten goede doordat daarmee losse, kleine bijgebouwen worden tegengegaan.

De nieuwe woningen en het erf (met bestaande, te handhaven bebouwing) worden goed landschappelijk ingepast. Bij het bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan gevoegd. Vóór het realiseren van de woningen moet volgens de principes van het ontwikkelingsplan een erfinrichtingsplan worden opgesteld. Dit is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is opgenomen.

Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet belemmerd door de ontwikkeling. Uit oogpunt van milieu, cultuurhistorie, ecologie en archeologie zijn er geen bezwaren tegen het plan.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

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 initiatiefnemer 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 ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Besluitpunt 4: Toevoeging aan toetsingskader welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe woning te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ontwikkelingsplan dat voor deze ontwikkeling is opgesteld, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/ participatie

Het waterschap is in het kader van de watertoets bij het plan betrokken. De provincie heeft laten weten dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

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. Met de initiatiefnemer is ook een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemers.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- 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.A. Kossen



R.C. König