

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Okkenbroekerveldweg 4

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-000850

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

3 juni 2019

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Okkenbroekerveldweg 4" 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 "Okkenbroekerveldweg 4";
4. Paragraaf 4.2 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan Okkenbroekerveldweg 4, bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Kern van het raadsvoorstel

De eigenaar van het gemengde agrarisch bedrijf aan de Okkenbroekerveldweg 4 te Okkenbroek heeft de intensieve tak van zijn bedrijf (varkenshouderij) beëindigd. Hij wil de vrijgekomen stallen (ca. 2.400 m²) slopen en de extensieve tak van het bedrijf (akkerbouwbedrijf) voortzetten. Om de kosten te dekken wil hij deelnemen aan de Rood voor Rood-regeling (ontmengingsregeling). Op grond van die regeling komt hij in aanmerking voor twee Rood voor Rood-compensatiewoningen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Uw raad wordt hierbij voorgesteld om het bestemmingsplan "Okkenbroekerveldweg 4" vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de locatie Okkenbroekerveldweg 4 en nabije omgeving te Okkenbroek, zodat de Rood voor Rood-regeling uitgevoerd kan worden door het slopen van voormalige agrarische bebouwing en het realiseren van twee nieuwe woningen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P372-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

De varkenshouderij (intensieve veehouderij) op het perceel Okkenbroekerveldweg 4 te Okkenbroek is beëindigd. Er is nu alleen nog een akkerbouwbedrijf, dat wordt voortgezet. Met het beëindigen van de varkenshouderij komt 2.400 m² aan landschapsontsierende bebouwing vrij. Om de kosten van de sanering van deze gebouwen te dekken, wil de eigenaar meedoen aan de Rood voor Rood-regeling (ontmengingsregeling). Volgens de criteria van de regeling kunnen twee Rood voor Rood-compensatiewoningen worden gerealiseerd.

Er is lang gezocht naar een geschikte locatie voor deze woningen. De plaats van de te slopen gebouwen kwam niet in aanmerking, vanwege landschappelijke overwegingen (zichtlijnen op een es) en milieuoverwegingen (hindercontour van voort te zetten akkerbouwbedrijf).

Uiteindelijk hebben initiatiefnemer en de gemeente een locatie aan de Okkenbroekerveldweg gevonden, op enige afstand van de boerderij. Hier kunnen met respect voor het landschap twee woningbouw kavels worden gerealiseerd. 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 (Rood voor Rood). Deze integratie van woning en bijgebouwen komt het landschappelijk beeld ten goede doordat daarmee losse bijgebouwen worden tegengegaan. In dit plan is ervoor gekozen om voor een van de twee woningen gebruik te maken van deze mogelijkheid.

Voor het voort te zetten akkerbouwbedrijf wil initiatiefnemer een nieuwe berging voor landbouwmaterieel realiseren. Deze wordt zodanig gesitueerd dat de landschappelijke winst (zichtlijnen op de es) niet verloren gaat. Het bouwvlak wordt toegesneden op het erf dat overblijft na sloop van de varkensschuren en bouw van de nieuwe werktuigberging.

Beide locaties (woningen en berging) worden goed landschappelijk ingepast. Dit is uitgewerkt in een inpassingsplan, dat 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 Rood voor Rood-woning te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de beeldkwaliteitsparagraaf van het ruimtelijk 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 Rood voor Rood-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 geen aanleiding te zien een zienswijze in te dienen.

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 aanvrager 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 initiatiefnemer.

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