

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Anterieure overeenkomst KGO Malbergerweg 2-2a Schalkhaar

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-002136	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-01-2019
Datum	06-12-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-01-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	09-01-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	08-01-2019	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
wethouder RO	08-01-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-01-16

Bijlagen

Anterieure overeenkomst KGO Malbergerweg 2-2a Schalkhaar met bijlagen
Machtiging van burgemeester een wethouder RO voor ondertekenen overeenkomst

B & W d.d.: 15-01-2019

Besloten wordt:

- 1 Met initiatiefnemers een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten voor de ontwikkeling van drie nieuwe woningen op het perceel Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar, conform de bijlage bij deze nota;
- 2 De burgemeester te verzoeken om wethouder E.G. Grijzen volmacht te verlenen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat de overeenkomst is ondertekend.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

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.

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.

Een en ander kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Eerder is een intentieovereenkomst met initiatiefnemers gesloten. Ter uitvoering daarvan is de haalbaarheid van het initiatief onderzocht en is het plan verder uitgewerkt.

Voorgesteld wordt een anterieure exploitatieovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer, om alle afspraken en het kostenverhaal vast te leggen.

Beoogd resultaat

Een anterieure exploitatieovereenkomst met de eigenaars van het Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar, waarin afgesproken wordt dat voormalige agrarische bebouwing gesaneerd wordt en landschappelijke inpassing plaatsvindt, en de gemeente zich zal inspannen een bestemmingsplan vast te stellen dat de bouw van twee nieuwe woningen en het realiseren van een derde nieuwe woning in de karakteristieke, voormalige boerderij mogelijk maakt.

Kader

De Gemeentewet, de Wet ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

Het agrarisch bedrijf op de percelen Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar wordt beëindigd. Wonen is in het algemeen een goede vervolgfunctie voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Op het perceel is 1.800 m² aan landschapsontsierende, voormalige agrarische bebouwing aanwezig, deels voorzien van asbestdaken. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling kunnen er twee woningen met een inhoud van maximaal 750 m³ per woning gebouwd worden.

Vanuit de gemeente wordt de voormalige woonboerderij als cultuurhistorisch waardevol gezien. Het gebouw is echter in slechte staat en de eigenaar wil deze daarom eigenlijk slopen. Het gebouw is ook niet in gebruik als woning maar als schuur. Hij is echter bereid het gebouw te behouden, mits het ook mogelijk wordt deze te bewonen. Alleen zo kunnen de kosten van renovatie gedekt worden.

Hoewel de voormalige woonboerderij in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer niet is aangeduid als 'karakteristiek', waarschijnlijk vanwege de slechte staat ervan, en er ook geen sprake is van monumentenstatus, kan analoog aan het beleid ten aanzien van karakteristieke panden in het buitengebied ingestemd worden met het vestigen van een woning in de voormalige woonboerderij. Zo kunnen bestaande karakteristieke waarden hersteld worden en behouden blijven.

Er is in principe er geen bezwaar tegen de ontwikkeling. In de intentiefase is de haalbaarheid van het plan onderzocht, en is het plan verder uitgewerkt.

De overeenkomst strekt ertoe alle afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente vast te leggen: het saneren van de voormalige agrarische bebouwing, de landschappelijke inpassing van het erf, de definitieve uitwerking van de plannen conform de bij de overeenkomst gevoegde Nota van Uitgangspunten, het verhaal van kosten en de inspanningsverplichting voor de gemeente om een en ander in het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Extern draagvlak (partners)

Draagvlak bij partners als de provincie en het waterschap wordt onderzocht in het kader van het vooroverleg in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het is aan initiatiefnemer om zo nodig draagvlak in zijn omgeving te creëren.

Financiële consequenties

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade wordt in deze overeenkomst geregeld. Niet bestede gelden uit de intentiefase worden met de kosten verrekend.

Aanpak/uitvoering

Na het besluit van uw college om de gemeente Deventer deze exploitatieovereenkomst te laten sluiten, ondertekent de burgemeester de overeenkomst namens de gemeente. Bij de overeenkomst is een machtiging gevoegd waarbij de burgemeester opdracht geeft aan wethouder Grijsen om de overeenkomst namens de gemeente de ondertekenen.

De overeenkomst komt tot stand wanneer uw college met deze overeenkomst hebben ingestemd en alle partijen deze ondertekend hebben. Van het sluiten van de overeenkomst wordt binnen twee weken na totstandkoming een publicatie geplaatst.

Volmachtverlening

De Burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer van 15 januari 2019 over de ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de locatie Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar,

Gelet op artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder Grijsen om de anterieure overeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op de locatie Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar te ondertekenen namens de gemeente Deventer.

De Burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, 16 januari 2019

ANTERIEURE EXPLOITATIEOVEREENKOMST

tussen

De heer W.J.J. Groot Lipman
en
De heer K. Groot Lipman en mevrouw L. Kabbedijk

en

Gemeente Deventer



inzake

de planontwikkeling Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar

DE ONDERGETEKENDEN:

1. De gemeente Deventer, vertegenwoordigd door haar wethouder, mevrouw E.G. Grijsen, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door de burgemeester en verder handelend ter uitvoering van het besluit van van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

2. De heer W.J.J. Groot Lipman, geboren op 23 maart 1961 te Schalkhaar, hierna te noemen: "Exploitant 1",

en

3. De heer K. Groot Lipman, geboren op 25 september 1990 te Deventer, en mevrouw L. Kabbedijk, geboren op 28 november 1991 te Deventer, hierna te noemen: "Exploitanten 2",

Exploitanten 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "Exploitanten", en alle partijen hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

OVERWEGENDE DAT:

- a. Exploitanten voornemens zijn het exploitatiegebied aan de Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie C, nummers 2887 (gedeeltelijk), 2963 en 2964 (gedeeltelijk), zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart, in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe woningen en een bijbehorende erftransformatie;
- b. dat partijen op 17 mei 2018 hierover een intentieovereenkomst hebben gesloten;
- c. dat Provinciale Staten van Overijssel op 12 april 2017 de Omgevingsvisie "Beken kleur" en de Omgevingsverordening Overijssel 2017 hebben vastgesteld;
- d. dat hierin een regeling is getroffen voor het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
- e. dat de uitvoering van deze regeling voor het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is neergelegd bij de gemeenten in Overijssel;
- f. dat de gemeente op basis hiervan afspraken kan maken met individuele exploitanten over het transformeren van voormalige agrarische locaties;
- g. dat deze overeenkomst is bedoeld om afspraken hierover tussen de gemeente en Exploitanten vast te leggen;
- h. dat ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" geldt voor het perceel aan de Malbergerweg 2 en 2a te Schalkhaar.
- i. dat voor het in exploitatie brengen van het bij Exploitanten in eigendom zijnde deel

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

van het Exploitatiegebied de medewerking van de gemeente noodzakelijk is voor aanpassing van het bestemmingsplan voor het gehele exploitatiegebied en dat op deze overeenkomst de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is;

- j. dat partijen het er over eens zijn, dat de gemeente gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef- en woonmilieu binnen het Exploitatiegebied in relatie tot zijn omgeving;
- k. dat in deze anterieure overeenkomst partijen nader afspraken zullen maken over de verrekening van de gemeentelijke apparaatskosten voor de benodigde bestemmingsplanherziening;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 0: Definities

- Exploitatiegebied: Het gebied, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie C, nummers 2887 (gedeeltelijk), 2963 en 2964 (gedeeltelijk), zoals aangegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde kaart.
- Openbaar gebied: Het gebied binnen dan wel buiten het exploitatiegebied waar openbare voorzieningen worden aangelegd dan wel aanwezig zijn zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten en alle andere voorzieningen.
- Project: De ontwikkeling en realisatie van de bebouwing en de aanleg van natuur en openbare ruimte.
- Planning: Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden van het project, opgesteld aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de vaststelling van de uiterste datum waarop het project gereed moet zijn.
- Beeldkwaliteitsplan: Het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het project is vastgelegd en waarvan de uitvoering door een stedenbouwkundige zal worden bewaakt.
- Bouwplan: Het definitieve ontwerp van de te realiseren bebouwing.
- Inrichtingsplan: Document dat de uitwerking van het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving op het exploitatiegebied omschrijft en in beeld brengt. Het inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze Overeenkomst en bestaat uit het Ontwikkelplan Malbergerweg 2 en is als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd.
- Woonrijp: Het door Exploitanten voor eigen rekening aanleggen van de voor de bouwplannen benodigde openbare voorzieningen zoals wegen, paden,

riolering, leidingen voor de elektriciteit, gas, water, centrale antennesysteem, openbare verlichting, brandkranen, telefoon e.d., een en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen en het Programma van eisen.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Partijen stellen zich tot doel om voor rekening en risico van Exploitanten te komen tot ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied tot een woonlocatie, bestaande uit twee bestaande (voormalige agrarische bedrijfs)woningen, een karakteristieke boerderij met daarin een nieuwe woning en twee afzonderlijke nieuwe woningen, met landschapselementen met inachtneming van de wederzijdse rechten en verplichtingen zoals opgenomen in deze overeenkomst en de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen.
2. Partijen stellen zich tot doel de afspraken die de gemeente en Exploitanten hebben gemaakt ter uitvoering van het instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' vast te leggen alsmede het kostenverhaal te regelen, dat op grond van de Wet ruimtelijke ordening in het kader van de grondexploitatie verplicht is.

Artikel 2: Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij de opstelling van de plannen voor de woonlocatie zoals genoemd in artikel 1, zullen in ieder geval de uitgangspunten in acht worden genomen, welke in de hieronder vermelde documenten zijn vastgelegd:

- Het Ontwikkelplan Malbergerweg 2 van september 2018, opgesteld door Eelerwoude (bijlage 2);
- De Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling erf Malbergerweg 2-2a, Schalkhaar (bijlage 3).

Artikel 3 : Overleg

- 3.1 Partijen zullen elkaar regelmatig op de hoogte houden van de voortgang van de uitvoering van deze overeenkomst.
- 3.2 De verplichting bedoeld in artikel 3.1 omvat in ieder geval het op de hoogte brengen van de Gemeente door Exploitanten van de uitvoering van de verplichtingen van Exploitanten als bedoeld in artikelen 5 tot en met 8.
- 3.3 Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de plannen.

Artikel 4: Goedkeuring door de gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 3, zullen worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor de inrichtingsplannen als bedoeld in artikel 1. Bovenvermeld voorstel zal aan het college van burgemeester en wethouders ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het college van burgemeester en wethouders negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

Artikelen 5 tot en met 8: Verplichtingen van Exploitanten

Artikel 5: Algemeen

deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat burgemeester en wethouders daartoe besluiten en de overeenkomst door partijen ondertekend is

- 5.1 De Exploitanten dienen uitgewerkte plannen voor de woonlocatie ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen, overeenkomstig de uitgangspunten zoals onder meer vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten, waaronder in elk geval:
 - plannen voor de verbouwing dan wel herbouw van de bestaande karakteristieke boerderij tot een woning, eventueel met opslagruimte;
 - plannen voor de bouw van de afzonderlijke nieuwe woningen;
 - plannen voor de inrichting van het erf en landschap ter plaatse van het Exploitatiegebied.
- 5.2 Het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken ten behoeve van deze planologische procedure en de bouw- en inrichtingsplannen worden voor rekening en risico van Exploitanten uitgevoerd. De desbetreffende rapporten worden om niet en tijdig aangeleverd bij de Gemeente ten behoeve van de planologische procedures.
- 5.3 Alle werkzaamheden, waaronder de werkzaamheden zoals omschreven in dit artikel, die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied, geschieden door en voor rekening en risico van Exploitanten, tenzij in deze overeenkomst anders is overeengekomen.
- 5.4 Het bouw- en woonrijp maken van het terrein voor nieuwe woningen in het Exploitatiegebied geschiedt door en voor rekening en risico van Exploitanten.
- 5.5 Exploitanten dienen bestaande openbare ruimte c.q. voorzieningen buiten het Exploitatiegebied voor zover beïnvloed door de exploitatie, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden of te herstellen.
- 5.6 De straten buiten het Exploitatiegebied waar bestaande en te handhaven woningen staan, dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer.
- 5.7 Indien schade wordt geconstateerd aan openbare voorzieningen dan wel gemeenteeigendommen zal dit direct door Exploitanten aan de Gemeente worden gemeld. Exploitanten zijn aansprakelijk voor eventuele schade aan de openbare voorzieningen buiten het Exploitatiegebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit de exploitatie van het Exploitatiegebied.

Artikel 6: Inrichtingsplan en bouwplan

- 6.1 Exploitanten ontwikkelen en realiseren voor eigen rekening en risico een uitgewerkt inrichtingsplan (status Definitief Ontwerp) en bouwplannen voor de woonlocatie conform het Ontwikkelplan en de Nota van Uitgangspunten zoals opgenomen in bijlage 2 en 3, waarbij inzichtelijk wordt hoe en wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- 6.2 Exploitanten dragen er zorg voor dat het bouwplan voor de woningen in de onderscheiden fasen van voorlopig ontwerp en definitief ontwerp is voorzien van - naar het oordeel van de gemeente - voldoende gegevens voor de beoordeling, en ter beoordeling wordt ingediend bij de gemeente ter toetsing aan de afspraken uit deze overeenkomst. Eerst na goedkeuring van de ontwerpresultaten door de Gemeente van een ontwerpfase zal met de ontwerpactiviteiten voor een volgende fase mogen worden aangevangen.
- 6.3 Zodra in de overlegstructuur over het definitief ontwerp van een bouwplan overeenstemming is bereikt, zullen Exploitanten de benodigde tekeningen en

gegevens verstrekken ten behoeve van ambtelijk vooroverleg ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning.

- 6.4 De bouwplannen voor de woningen dienen overeen te stemmen met de overeengekomen stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Vorenbedoeld bouwplan omvat een bebouwings- en indelingsplan, plattegronden, doorsneden, geveltekeningen en detailtekeningen.

Artikel 7: Inrichting gebied, ontsluiting en parkeren

- 7.1 De uitgewerkte inrichtingsplannen die betrekking hebben op de aansluiting op gemeentelijke gronden, (semi) openbare ruimte, dienen middels een werkschrijving vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente via beheergroep@deventer.nl.
- 7.2 Ten behoeve van een gecoördineerd verloop van de werkzaamheden in het Exploitatiegebied direct aangrenzend aan de openbare ruimte zullen Exploitanten tijdig in overleg treden met de gemeente omtrent de staat van oplevering van deze delen van het Exploitatiegebied die direct grenzen aan openbare ruimte, teneinde voor dit deel een gedetailleerd opleveringsschema op te stellen.

Artikel 8: Aanvang en voortgang van werkzaamheden

- 8.1 Exploitanten zullen binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 9.1, de sanering van de (bedrijfs)gebouwen uitvoeren en afronden op de locatie Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar zoals opgenomen in bijlage 4.
- 8.2 Exploitanten mogen pas beginnen met het realiseren van de nieuwe woningen nadat alle bebouwing, zoals bedoeld in artikel 8.1 is gesaneerd.
- 8.3 Exploitanten zijn verplicht om de maatregelen begrepen in het inrichtingsplan uiterlijk 18 maanden na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning, benodigd voor het realiseren van een of meer woningen, gerealiseerd te hebben.
- 8.4 Exploitanten zijn verplicht de maatregelen begrepen in het inrichtingsplan te realiseren, in stand te houden en te onderhouden. De onderhouds- en instandhoudingverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding en onderhoud van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 9: Verplichtingen van de gemeente

- 9.1 Gemeente spant zich in het proces om locatie tot ontwikkeling te brengen zo efficiënt als mogelijk in te richten, Exploitanten tijdig te informeren en door Exploitanten aangeleverde plannen zo spoedig als mogelijk te laten beoordelen.
- 9.2 Binnen het exploitatiegebied geldt bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1^e herziening". Voor zover het nodig en wettelijk mogelijk zal zijn, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opdat de werkzaamheden in het plan en in de overeenkomst voorzien, voortgang hebben. Concreet betekent dit dat de gemeente zich zal inspannen een bestemmingsplan vast te stellen, dat reguliere bewoning van het Exploitatiegebied mogelijk maakt,

inclusief het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen en één nieuwe woning door herbouw van de voormalige boerderij.

- 9.3 De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het voeren van de procedure tot het onherroepelijk worden van het door de Exploitanten aangeleverde en door de Gemeente akkoord bevonden bestemmingsplan.
- 9.4 De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Artikel 10: VERVALLEN (Grondoverdracht aan Exploitanten)

Artikel 11: VERVALLEN (Grondoverdracht aan Gemeente)

Artikel 12: Kosten van Exploitatie

- 12.1 Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van Exploitanten. Exploitanten zijn vanwege het in exploitatie brengen van de gronden de navolgende bijdragen aan de gemeente verschuldigd:

- Juridische advisering en procesbegeleiding	€	2.060,00
- toetsen en in procedure brengen bestemmingsplan	€	11.203,00
- verrekening intentiefase	€	- 8.334,32
Totaal	€	4.928,68

- 12.2 Op basis van de berekening uit artikel 12.1 worden de kosten verhaald. De Gemeente zal Exploitanten daartoe een factuur sturen. Exploitanten zullen deze factuur binnen één maand na dagtekening van de factuur betalen.
- 12.3 De kosten zijn bepaald op basis van de thans beschikbare plannen voor de ontwikkeling van de woonlocatie. Mochten tijdens het proces kostenoverschrijdingen plaatsvinden doordat plannen substantieel wijzigen en meer ambtelijke inzet wordt gevraagd, dan zal dat tijdig door de Gemeente aan Exploitanten worden medegedeeld, waarna Exploitanten kunnen beslissen of het project verder wordt doorgezet. Wanneer in geval van kostenoverschrijdingen Exploitanten besluit dat het project geen doorgang vindt, is de bepaling in artikel 27.2 van toepassing.
- 12.4 Partijen spreken af dat Exploitanten de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten ook vergoeden als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door Exploitanten ingediende plannen en er niet tot realisatie kan worden gekomen. Indien bij niet doorgaan van de ontwikkeling, de feitelijk door de Gemeente gemaakte kosten lager blijken te zijn dan de in artikel 12.1 bedoelde aanbetaling, zal de Gemeente het teveel betaalde aan Exploitanten restitueren.
- 12.5 De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals deze vastgesteld worden door het college van Burgemeester en wethouders dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van Exploitanten.

Artikel 13: VERVALLEN (Zekerheidsstelling)

Artikel 14: Voorbehouden /Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- 14.1 De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze overeenkomst of invloed hebben op de voortgang van het project.
- 14.2 Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze overeenkomst niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met Exploitanten de inhoud van onderhavige overeenkomst aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst. De Gemeente is dan niet aansprakelijk zijn voor de gevolgen van de aanpassing.
- 14.3 Tijdens de planvorming kan door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen partijen goedgekeurde ontwerpresultaten, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden die de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken.
Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. In geval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" wordt in ieder geval verstaan belemmeringen die voortvloeien uit nog uit te voeren c.q. te beoordelen bodemonderzoeken en ecologische onderzoeken en belemmeringen die voortvloeien uit het verplichte vooroverleg met onder andere de diensten van de provincie in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 9.2.
- 14.4 Indien de door de gemeente op grond van het bepaalde in voorgaand lid verlangde wijzigingen de belangen van Exploitanten in ernstige mate schaden, heeft deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de arbiters in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 28 en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de overeenkomst te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27.2.

Artikel 15: VERVALLEN

Artikel 16: VERVALLEN

Artikel 17: VERVALLEN (Kwalitatieve verplichtingen)

Artikel 18: Kettingbedingen

- 18.1 Exploitanten zijn verplicht en verbinden zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in deze overeenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de Exploitatiegebieden, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, woordelijk op te nemen hetgeen is bepaald in deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete als bedoeld in artikel 26 ten behoeve van de Gemeente.
- 18.2 Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbinden Exploitanten zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst, als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 19: Baatbelasting

Partijen komen overeen dat indien deze overeenkomst onverkort wordt uitgevoerd, de Gemeente ter zake van het Exploitatiegebied geen baatbelasting in verband met de aan te leggen werken zal hoeven te heffen, nu deze kosten alsdan bij deze overeenkomst zullen zijn voldaan.

Artikel 20: VERVALLEN (Archeologie)

Artikel 21: Heffingen

Deze overeenkomst sluit niet uit, dat heffingen krachtens bepaalde wetten of verordeningen (zoals de legesverordening) alsnog geheven zullen worden. Deze komen ten laste van Exploitanten, ook indien deze op naam van de Gemeente zijn gesteld.

Artikel 22: Ondeelbare verbintenissen

De uit deze overeenkomst voor beide partijen voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 23: VERVALLEN (Aansprakelijkheid)

Artikel 24: Overdracht contractpositie

- 24.1 Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen mag het Exploitatiegebied niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door de Gemeente toestemming is gegeven welke niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. De voorwaarden kunnen in elk geval betrekking hebben op garanties op de uitvoering van de afspraken zoals overeengekomen in deze overeenkomst.
- 24.2 Voorts zijn Exploitanten, zolang nog niet met de bouw van de nieuwe woning(en) is aangevangen, niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente. Aan een toestemming kan Gemeente voorwaarden verbinden.
- 24.3 Het bepaalde in voorgaande leden is niet van toepassing ingeval vóór de ondertekening van deze overeenkomst door de Gemeente schriftelijk is ingestemd met een zodanige doorverkoop of overdracht van de contractpositie.

Artikel 25: Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partij aan wiens zijde zich een onvoorziene omstandigheid voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Artikel 26: Niet nakoming en boetebeding

- 26.1 Wegens het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst kan de gemeente besluiten Exploitanten een boete op te leggen van € 50.000,- bij de niet nakoming betrokken inrichting van het gebied, met de bevoegdheid van de gemeente om eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 26.2 Ingeval het niet, niet tijdig of niet behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze overeenkomst zich voordoet, wordt voorafgaande aan het opleggen van een boete als bedoeld in artikel 26.1 de Exploitanten in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van Gemeente aan Exploitanten.
- 26.3 De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven waarin de boete is opgelegd.
- 26.4 Naast de bedoelde boete kan de Gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal € 500,00 per dag bedragen.
- 26.5 Onverminderd het hiervoor gestelde behoudt de Gemeente het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze overeenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 27: Ontbinding

- 27.1 Deze overeenkomst kan naast in geval van toerekenbare tekortkoming worden beëindigd in de volgende gevallen:
- a. in het geval bedoeld in artikel 14.4 kan de overeenkomst worden beëindigd in de aldaar gegeven omstandigheden en op aldaar vermelde wijze.
 - b. Indien partijen, in het geval bedoeld in artikel 4, niet binnen drie maanden na het tijdstip waarop het college van burgemeester en wethouders haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - c. Ingeval Exploitanten in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, is de Gemeente gerechtigd om deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
 - d. in geval de benodigde planologische maatregel ten behoeve van de plannen als bedoeld in artikel 1 niet kan worden genomen of er zich andere omstandigheden voordoen die de realisering van het bouw- dan wel inrichtingsplan onmogelijk hebben gemaakt zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
- 27.2 Indien het geval van artikel 27.1 onder a en/of b zich voordoet behouden beide partijen zich het recht voor deze overeenkomst te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal drie en maximaal zes maanden, nadat dit voornemen

schriftelijk aan de wederpartij kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.

- 27.3 In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij zulks wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van Exploitanten over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat ter zake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
- 27.4 Aan een ontbinding op grond van dit artikel zullen Exploitanten geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten bedoeld in artikel 12.4 van deze overeenkomst.

Artikel 28: Geschillen

Geschillen omtrent de uitvoering van deze overeenkomst zullen aan de te Deventer bevoegde rechter worden voorgelegd.

Artikel 29: Bevoegd orgaan gemeente

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 30: Openbaarheid overeenkomst

- 30.1 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na sluiten van onderhavige overeenkomst verplicht is in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad kennis te geven van het feit dat onderhavige overeenkomst is gesloten.
- 30.2 Exploitanten zijn ermee bekend dat de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van de onderhavige overeenkomst een document met een zakelijke beschrijving van de inhoud van de openbare onderdelen van de overeenkomst van de overeenkomst ter inzage moet leggen.

Artikel 31: Bijlagen

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Exploitatiegebied;
Bijlage 2: Inrichtingsplan, bestaande uit het Ontwikkelplan Malbergerweg 2 van september 2018, waarop invulling is gegeven aan de uitgangspunten van de Nota van Uitgangspunten;
Bijlage 3: Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling erf Malbergerweg 2-2a, Schalkhaar
Bijlage 4: Te slopen bebouwing Malbergerweg 2-2a

Aldus in drievoud overeengekomen en getekend te Deventer op

DE GEMEENTE,
Wethouder mevrouw E.G. Grijsen,

.....

EXPLOITANT 1
De heer W.J.J. Groot Lipman

.....

EXPLOITANTEN 2
De heer K. Groot Lipman

Mevrouw L. Kabbedijk

.....

.....

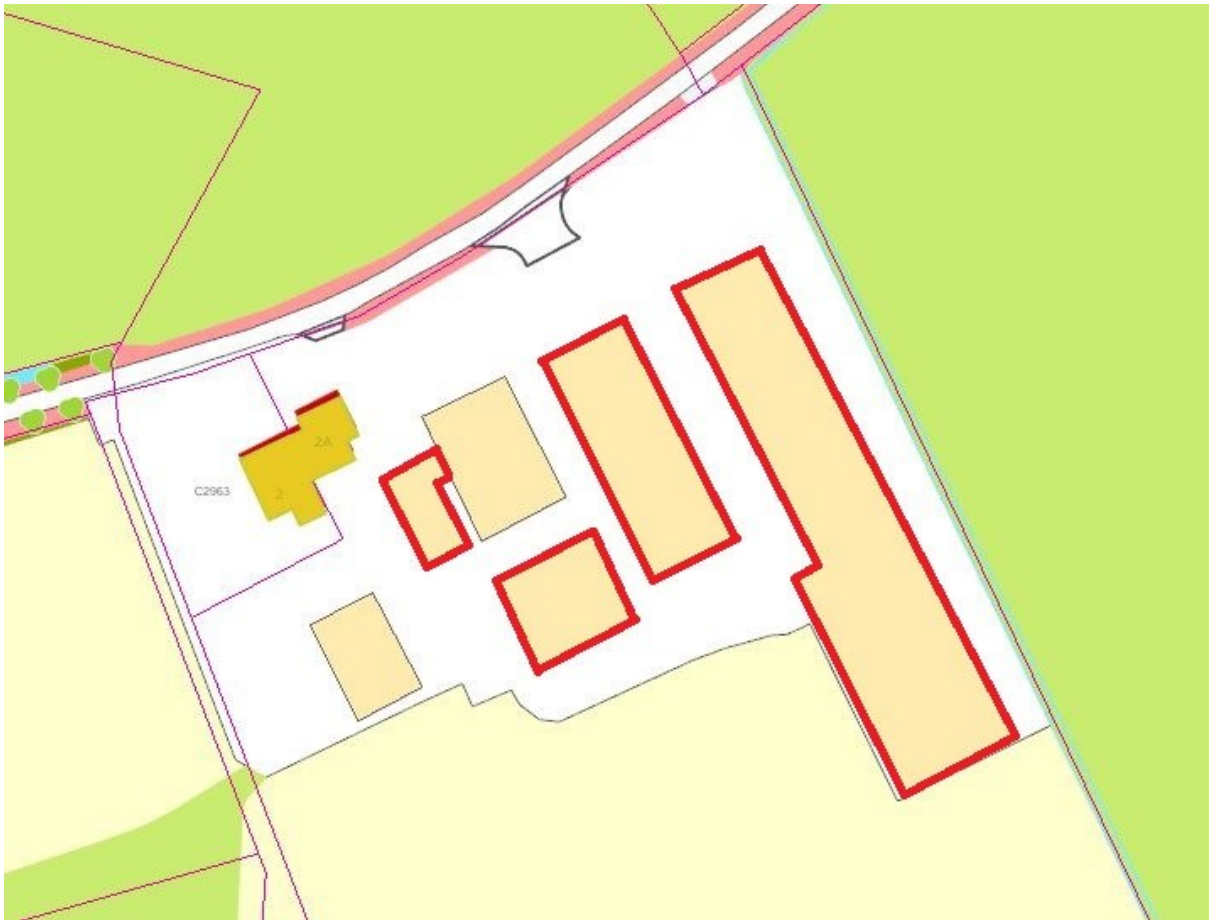
Bijlage 1. Exploitatiegebied



Bijlage 2. Inrichtingsplan Malbergerweg 2-2a

**Bijlage 3. Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling erf Malbergerweg 2-2a,
Schalkhaar**

Bijlage 4. Te slopen bebouwing Malbergerweg 2-2a





Erf Malbergerweg 2 Averlo

Ontwikkelen met ruimte voor kwaliteit, Groot Lipman



Eelerwoude

kleurt het landelijk gebied



Gericht aan:

Gemeente Deventer
Grote Kerkhof 1
7411 KT Deventer

Opdrachtgever:

Familie Groot Lipman
Malbergerweg 2
7433 RR Averlo

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Mossendamsdwarsweg 3
Tel.: 0345-727000
Fax:0345-727010
e-mail: info@eelerwoude.nl
www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 8188
Datum: september 2018
Projectleider: Mark Elshof
Opgesteld: Jantine Schinkelshoek
Gecontroleerd: Marjon Gelink

Erf Malbergerweg 2 Averlo

Ontwikkelen met ruimte voor kwaliteit, Groot Lipman





INHOUD

WAT LEERT HET LANDSCHAP ONS ...	7
VISIE: TWEE ZONES OP HET ERF	12
BEELDKWALITEITPLAN	14
BEPLANTINGSADVIES	22
BIJLAGE: VOORBEELDUITWERKING	32

Afbeelding 2. <- Links: Historische kaart 1950



WAT LEERT HET LANDSCHAP ONS



Familie Groot Lipman is voornemens om de agrarische activiteiten aan de Malbergerweg 2/2a te beëindigen. Ze willen gebruik maken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Zij bouwen twee nieuwe woningen op het erf en handhaven twee woningen in het huis aan de weg samen met de bijbehorende schuur. Hiervoor slopen de landschapontsierende schuren. Daarnaast laten zij de historische schuur restaureren/herbouwen en richten zij het erf landschappelijk in.

Gemeente Deventer is ter plekke geweest en wil meewerken met het initiatief, mits de KGO flexibel toe te passen is, zonder afbreuk te doen aan de beoogde kwaliteitsimpuls. Dus ongeacht welke koper zich aandient voor de nieuwe woonplekken, ongeacht zijn voorkeuren of smaak, de kwaliteitsimpuls is haalbaar.



Afbeelding 3. Zicht op het erf de Malbergerweg vanaf de Raalterweg

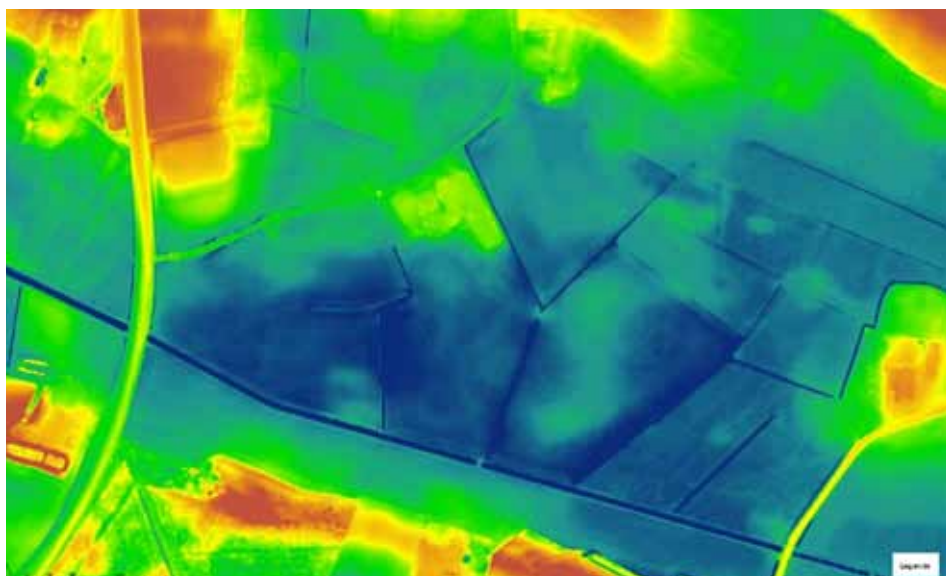
Afbeelding 4. <- Links: Luchtfoto van het erf



Afbeelding 5. Historische kaart 1904: kleinschalig landschap, erf was nog niet gebouwd



Afbeelding 6. Historische kaart 2005



Afbeelding 7. Hoogtekaart: het erf ligt op de overgang van hoog (es, noorden) en laag (rond de Averlosche Leide ten zuiden)



Afbeelding 8. Bodemkaart: Het erf ligt aan de rand van een es op een beekerdgrond (waarop het maten- en flierenlandschap is ontstaan)

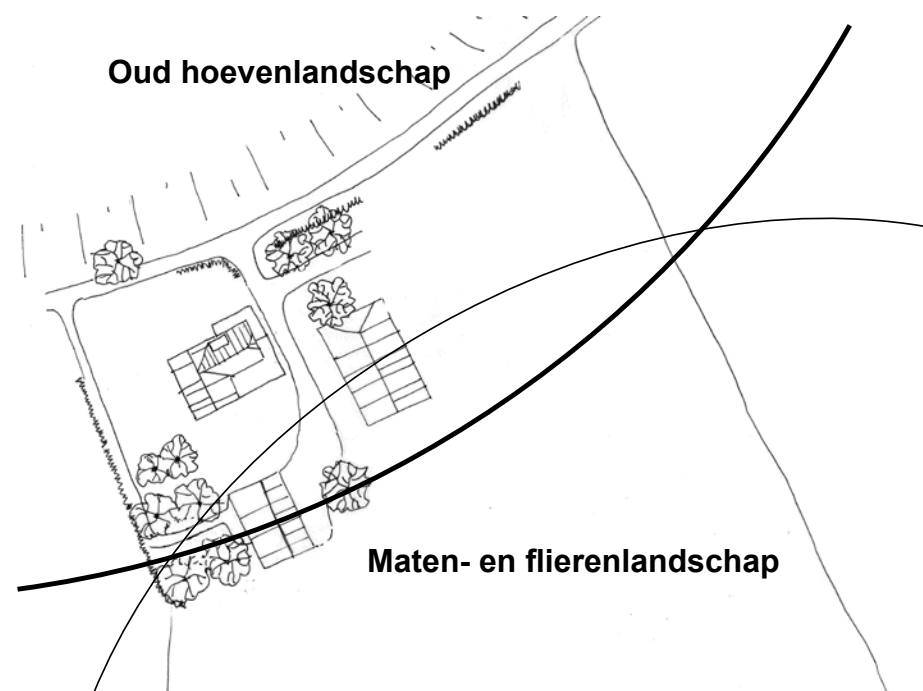
Leren van de landschapsopbouw

Het erf is begin vorige eeuw gebouwd aan de rand van de es in een kleinschalig landschap van bospercelen, bomenrijen en golvende perceelsgrenzen (zie afbeelding 5). Officieel wordt het landschap ten noorden van de Malbergerweg aangemerkt als oud hoevenlandschap en het landschap ten zuiden van de weg als maten- en flierenlandschap.

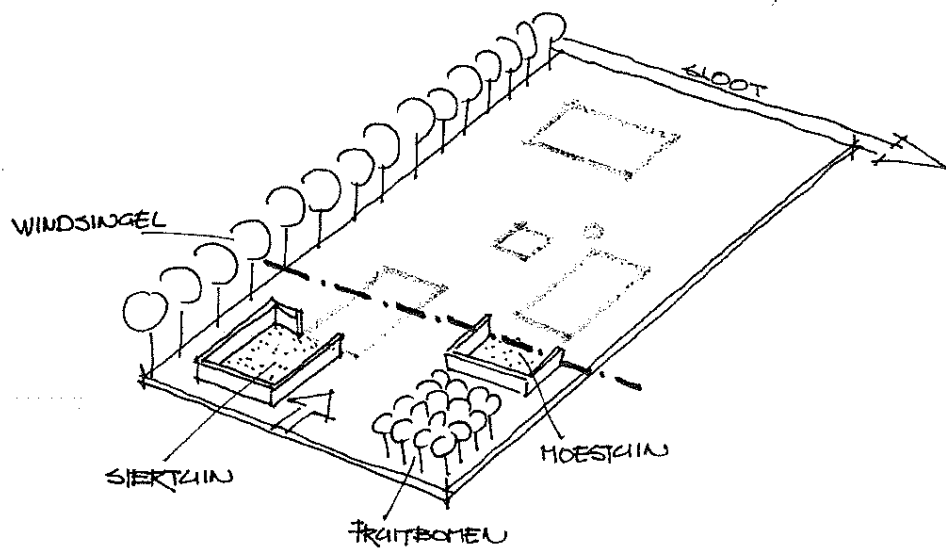
De samenhang tussen de twee types is groot. Erven lagen op de flanken van de es, naar de natte laagtes. Dit is terug te herkennen in de Malbergerweg. De erven liggen als een krans om de es en de infrastructuur ligt als een spinragstructuur naar de omliggende gronden.

Die spinragstructuur was eerder (zie historische kaart van 1904) sterker aanwezig. Aan de oostkant van het erf liep een beplante weg richting Schalkhaar/Fryswijk. De bomenrij aan de westgrens van het erf stond ook haaks op de Malbergenweg. Het landschap was veel kleinschaliger dan het huidige landschap.

Leerpunt: De landschappelijke kwaliteitsimpuls versterkt het verschil in landschapskarakteristiek tussen oud hoevenlandschap en het maten- en flierenlandschap en de spinragstructuur.



Afbeelding 9. Een deel van het erf ligt in het oud hoevenlandschap en het landschap ten zuiden van de weg als maten- en flierenlandschap.



Afbeelding 10. Oorspronkelijke opbouw van een agrarisch erf. Deze opbouw is nog zeer goed herkenbaar op hedendaagse erven. Deze opbouw kan als inspiratie gebruikt worden voor het erfontwerp, zonder historiserend te zijn.

Leren van de historische erfsituatie

Een erf bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en bestrating. De indeling van deze elementen kent -historisch gezien- overeenkomsten in Nederland en daarbuiten.

Algemene karakteristieken die golden voor Saksische erven zijn hieronder opgesomd:

- Verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie;
- Combinatie van gebouwen en beplanting;
- Onderverdeling in een voor- en achtererf*;
- Oude erven en het landschap zijn sterk met elkaar verweven.

* Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

(Bron: Traditie en vernieuwing – Inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen)

Leerpunt: Behandel het voorerf anders dan het achtererf.

Leren van de Overijsselse erfopbouw

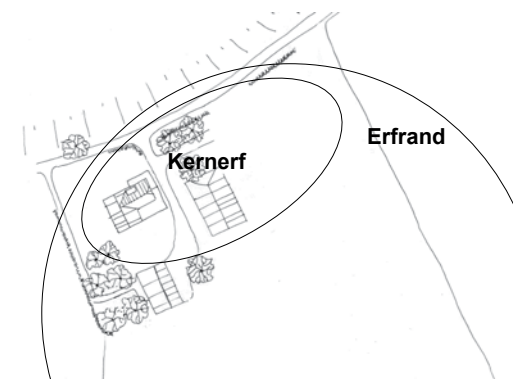
In Overijssel zijn boerenerven niet typisch Overijssels, maar typisch Twents, Sallands of typisch voor het open landschap. Wel is op alle boerenerven het verschil duidelijk te zien tussen het voor- en achtererf, zoals de historische erfkarakteristiek. Hagen, boomgaarden en leibomen, grote solitaire bomen als linde, beuk, paardekastanje en inlandse eik sieren de voortuin. Vooral dat laatste is kenmerkend voor de erven in Overijssel: Er staan altijd wel meerdere grote bomen op het voorerf. Dat kunnen vruchtbomen zijn, maar ook paardekastanje, beuk, linde en eik sieren het aanzicht van veel boerderijen. Die grote bomen op het voorerf bepalen in sterke mate het silhouet van het boerenerv.

(Bron: Het natuurlijke erf - praktische handleiding voor aanleg en onderhoud)

Leerpunt: Om het landschap herkenbaar te houden, is het wenselijk ook nieuwe ontwikkelingen te stoelen op oude en streekeigen kenmerken. Zoals hierboven geschetst, hoef je hiervoor niet historiserend te bouwen of de historische erfsituatie te kopiëren. Al met het plaatsen van de hagen, gebouwen of grote bomen op de juiste plek, draagt de nieuwe ontwikkeling al bij aan de herkenbaarheid van het landschap.



Afbeelding 11. Vervlechten van erf in het landschap: Door geclusterde bebouwing te combineren met opgaand groen en het erf niet te sterk te omranden naar het landschap toe ontstaat een rafelig silhouet.



Afbeelding 13. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand' (schematisch).

Afbeelding 12. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.

VISIE: TWEE ZONES OP HET ERF



Op basis van de landschapsanalyse wordt in dit hoofdstuk een visie geformuleerd. De visie bestaat uit een beschrijving van de methodiek die leidt tot de gewenste opbouw van het erf.

Inrichting baseren op tweedeling

De tweeledige landschapsopbouw (oud hoevenlandschap - maten- & flierenlandschap) en de historische opbouw van erven is de basis geweest om op het erf aan de Malbergerweg ook in twee zones te verdelen: een 'kernerf' en de 'erfrand'.

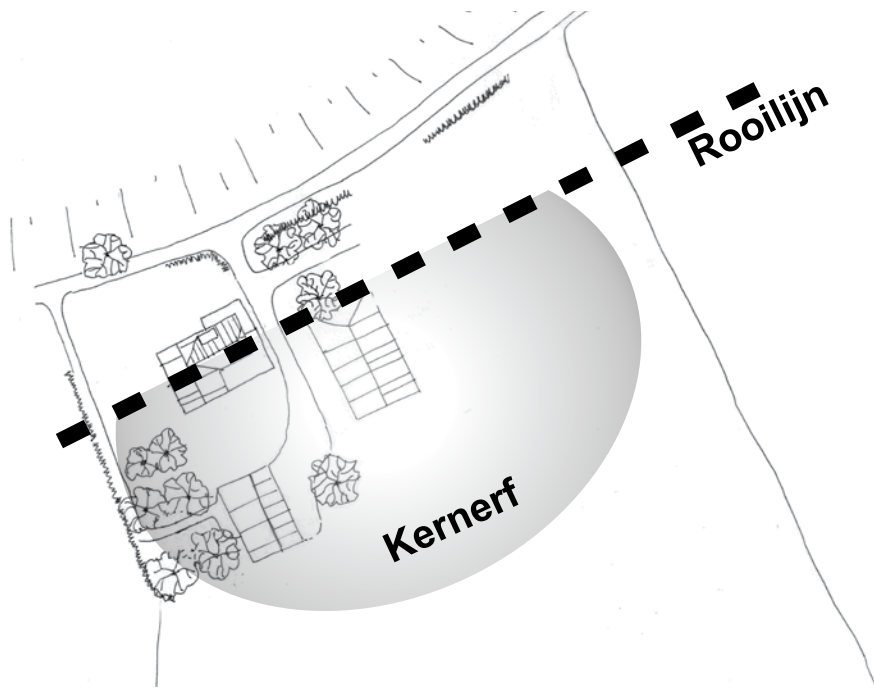
Het 'kernerf' versterkt de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap en kent overeenkomsten met het historische 'voor erf'.

De 'erfrand' kent overeenkomsten met het historische 'achter erf' (zie analyse hoofdstuk 1, afbeelding 10).

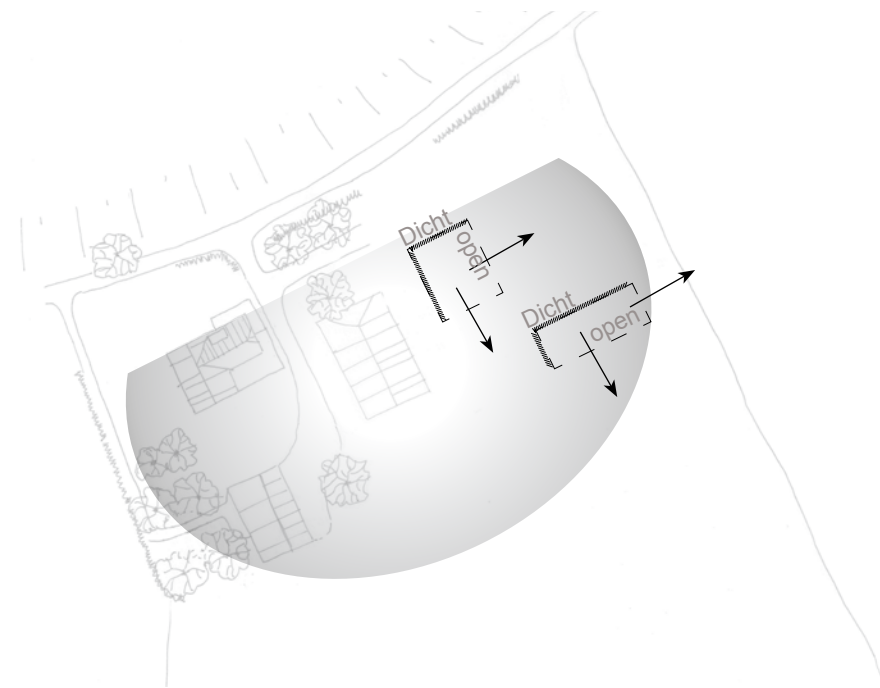
Deze tweedeling zorgt ervoor dat -binnen de vrijheid van de uitwerking van de KGO-gestoeld is op een herkenbare en streekeigen opbouw. Hierdoor zal het erf, dankzij de functieverandering, waarde behouden voor haar omgeving. Het erf is nu alleen niet meer door haar agrarische functie van waarde, maar door de 'agrarische' uitstraling, haar bijdrage aan ecologie, landschap en architectuur.

Zonering zorgt voor juiste plaatsing erfelementen

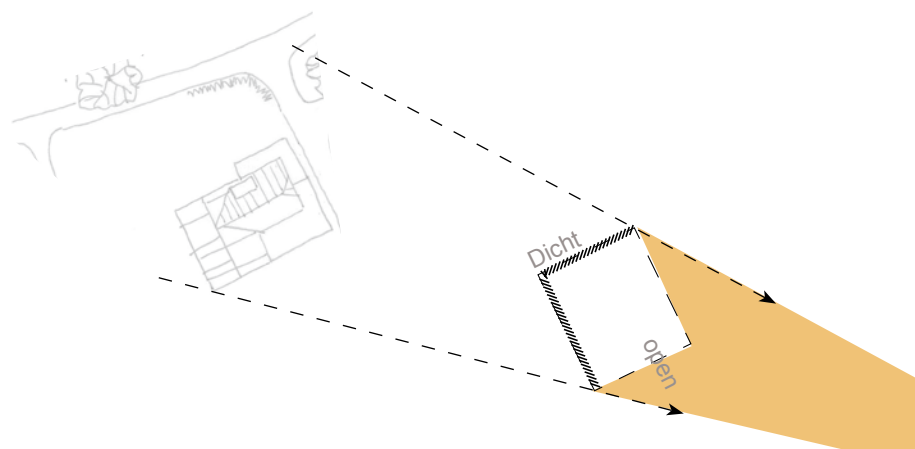
De tweedeling zorgt voor een heldere verdeling van erfelementen op het erf, zoals de verdeling van bebouwing. Deze dient geplaatst te worden op het kernerf. De erfrand biedt meer ruimte voor landschappelijke structuren. Per zone zijn typische erfelementen opgesomd. Uit deze opsomming kunnen toekomstige bewoners hun erfinrichting samenstellen. Spreekt een moestuin een initiatiefnemer aan? Dan zal hij er plaats voor moeten zoeken op het kernerf. Door de elementen in de juiste zone op het erf te plaatsen, bereiken we het streefbeeld van een compact erf wat geleidelijk over gaat in het landschap.



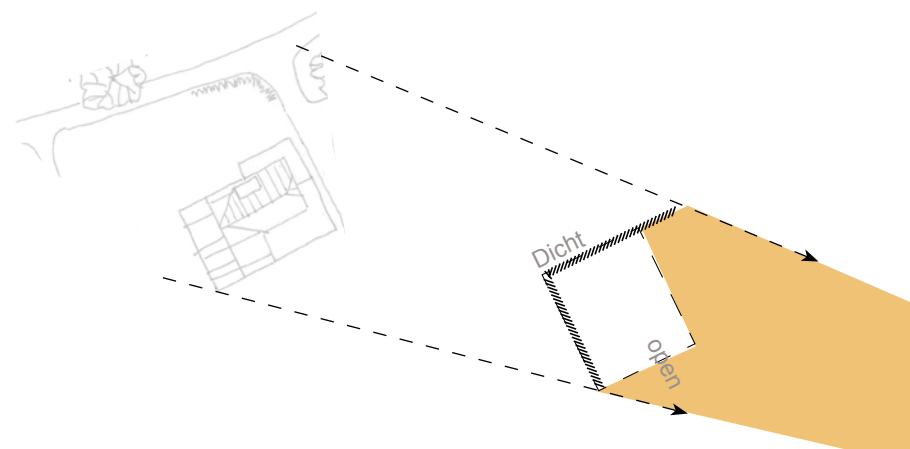
Afbeelding 14. Rooilijn achter voorgevel bestaande woning, ten zuiden van deze lijn mag in het kernerf gebouwd worden



Afbeelding 15. Gevelkant van nieuwe gebouwen hebben naar de kant van de hoofd woning en wegkant een gesloten karakter. Naar het landschap toe, is er meer vrijheid in gevelvormgeving



Afbeelding 16. Achter de nieuwe gebouwen (de oranje zone, globaal genomen) is plaats voor een siertuin, terras, clico's en andere tuinachtige elementen, zo staan ze uit het zicht.



Afbeelding 17. De oranje zone wordt vergroot, wanneer de gevel verbreed wordt. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor tuinachtige elementen. Dit is een voorbeeld van creatief met de spelregels omgaan waarin kwaliteit voorop staat.



Het erf aan de Malbergerweg ondergaat een enorme transformatie: van groot, praktisch agrarisch erf naar een woonerf waar in de toekomst 5 gezinnen een plek vinden. Deze transformatie biedt veel kansen voor al deze gezinnen. Maar door de schaal van de veranderingen, is het wenselijk om de streekeigenheid, landschapskarakteristiek en erfkarakteristiek als basis te nemen voor de ontwikkeling. Deze basis zorgt ervoor dat het nieuwe erf de sfeer van een erf blijft uitstralen en niet een nieuwe woonvorm aan het landschap toevoegt met onherkenbare vormgeving, massa en verdwenen samenhang.

Wanneer er een nieuwe bewoner zich aandient, passen zijn de bouwplannen binnen de spelregels vanuit het landschap en vanuit architectonisch oogpunt. De spelregels vanuit het landschap en vanuit architectonisch oogpunt zijn opgesomd in dit hoofdstuk en vormen samen het beeldkwaliteitplan. De spelregels zijn in dit hoofdstuk opgesomd en verbeeld.

Spelregels Landschap

Vervlechten met landschap

- Herstellen historische landschapsstructuren in erfrandzoals, eikenlaan rond de es of bomenrij langs veldwegen (spinragstructuur);
- Meerdere grote bomen op het voorerf (kenmerk Overijsselse erven).

Karakteristiek van de plek

- Orthogonale structuur aanhouden in plaatsing nieuwe gebouwen;
- Sterke relatie tussen kernerf en landschap;
- Vanaf de weg verspringende rooilijn, maar alle nieuwe gebouwen liggen achter de voorgevel van de bestaande 'hoofdwoning' en oude boerderij;
- Positie van de bebouwing is variabel (lange kant naar de weg of korte kant naar de weg is beiden mogelijk);
- Het erf vormt van afstand een rafelig silhouet van daken en groen (bomen en heesters zijn vervlochten met het erf);
- In het ontwerp zijn er in de toekomst maar twee inritten verhard en zichtbaar in plaats van de huidige 4 inritten.

Compact erf realiseren

- Bouwen op kernerf;
- Erf is kleiner in omvang dan het huidige;
- Ontsluiting clusteren op maximaal drie uitritten (ipv de huidige vier);
- Waar mogelijk schuren delen;
- Bijgebouwen integreren in woning;
- Parkeren en tuinelementen zijn niet zichtbaar vanaf de weg of vanuit de huidige woning. Zij hebben een plaats op de landschapskant van de gebouwen of in het bouwvolume zelf (zie afbeelding 16).

Bijdrage aan biodiversiteit van uitheemse beplanting vs inheemse beplanting

WIST U DAT?



Amerikaanse eik (uitheemse soort)

VS



Zomereik (inheemse soort)

Inheemse bomen en struiken binden de meeste dieren en planten aan zich. Door de eetbaarheid van de vruchten of door de zaden die ze produceren. Maar ook door de beschutting die ze bieden en de positieve uitwerking die ze op het bodemleven hebben. Het aantal organismen wat rond en op inheemse planten groeit is substantieel hoger dan wat rond en op uitheemse planten groeit. Zo kunt u door enkel uw soortkeuze te overwegen al een grotere bijdrage leveren aan de biodiversiteit en de natuurwaarden om uw erf.

Inheemse bomen en struiken worden bedreigd met uitsterven door ontbossing, stadsuitbreiding en efficiëntie van de landbouw. Het is uiterst belangrijk dat ze blijven bestaan. Daarnaast zijn inheemse bomen zijn perfect aangepast aan ons klimaat en andere groeifactoren en zijn daardoor minder ziekte gevoelig dan exoten.



Afbeelding 18. Referentiebeeld veldesdoorn als kleine inheemse solitaire boom met mooie herfstkleur die ook dicht bij de bebouwing toegepast kan worden



Afbeelding 19. Referentiebeeld nieuwe poel met ruigte en boom aan rand van het open weiland



Afbeelding 20. Referentie raster (gladde draad) met houten palen als erfbegrenzing in de erfrand

Hiërarchie in bebouwing

Hoofdhuis met zichtbare siertuin (naar weg gericht). Andere gebouwen geen zichtbare siertuin naar de weg of hoofdhuis gericht;
Bijgebouwen en nieuwe woningen zijn ondergeschikt qua schaal, volume en positie op het erf aan oude boerderij.

Wooncomfort

Alle woningen privacy op het zuiden.

Materiaalgebruik

Verharding van ontsluiting en erf uitvoeren in samenhangende materialisering.

Duurzaamheid

Gebruik inheems plantmateriaal in Erfrand;
Erfverharding bestaat vooral uit halfverharding;
Dakwater infiltreren;
Realiseer bloemenweide;
Zuidgevels worden door kleine boombeschaduwde.



Afbeelding 21. Referentie schuurwoning met open kant gericht op het landschap, dichte kant gericht op de historische boerderij (beeld: Dubbele woning te Wesepe, ontwerp Franz Ziegler).



Afbeelding 24. Referentiebeeld schuurwoning, zonder siertuin, terras aan open landschap (Beeld: woning te Delden, ontwerp Schippers Douwes)



Afbeelding 22. Schetsimpressie massa en gevelopzet (beeld O1 Architecten)



Afbeelding 23. Schetsimpressie massa en gevelopzet (beeld O1 Architecten)

Spelregels Architectuur

Er worden maximaal twee nieuwe woningen en een bijgebouw gebouwd. Deze woningen kunnen overal in het kerngebied gebouwd worden, mits aan de spelregels voldaan wordt.

Karakteristiek van de plek

- Optimaal benutten monumentale bebouwing door middel van functiewijziging;
- Orthogonale structuur aanhouden;
- Vanaf de weg verspringende rooilijn.

Hiërarchie in bebouwing

- Hoofdhuis (bestaande woning) heeft meeste detaillering;
- Aan weg gerichte zijde heeft geen dakkapellen, serres en uitbouwen;
- Aan weg gerichte zijde heeft een meer gesloten gevel (weinig zichtbare ramen, nader toegelicht op pagina 21, onderschrift afbeelding 33).

Gevels en dak

- Nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak;
- Dakvlak is beeldbepalend;
- Gevels en dak zijn georiënteerd naar het landschap;
- Rustige vormgeving van het dak en de gevels (weinig diversiteit in materiaal of kleur en structuur van gevel);
- Lage goot- en nokhoogte.

Volume en vorm

- Bebouwing is familie van elkaar, maar niet gelijk aan elkaar;
- Nieuwe bebouwing is eenvoudig van vorm;
- Kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling;
- Het nieuwe gebouwen bestaan uit één hoofdmassa;
- Nieuwe woningen worden gebouwd onder vernieuwende architectuur.

Materiaal- en kleurgebruik

- Ingetogen materialisering (bij gebruik van steen kies voor menging van rode, bruine of grijze tinten. Bij houtgebruik kies voor zwart gebeitst, natuurlijk of grijstinten);
- Of kies natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken);



Afbeelding 25. Referentiebeeld schuurwoning (Beeld: woning te Olst, ontwerp Frans Ziegler)



Afbeelding 26. Referentiebeeld schuurwoningen in combinatie met historische boerderij: materialisatie en detaillering op elkaar afgestemd. (Beeld: woning te Deventer, ontwerp Frans Ziegler)



Afbeelding 27. Referentiebeeld: Hout wordt toegepast in de gevel van het landhuis, bijvoorbeeld door de zichtbaarheid van de gebinten (door Maas Architecten).



Afbeelding 30. Referentiebeeld schuurwoning, terras geïntegreerd aan landschap (Beeld: woning te Okkenbroek, ontwerp Goen+Schild)



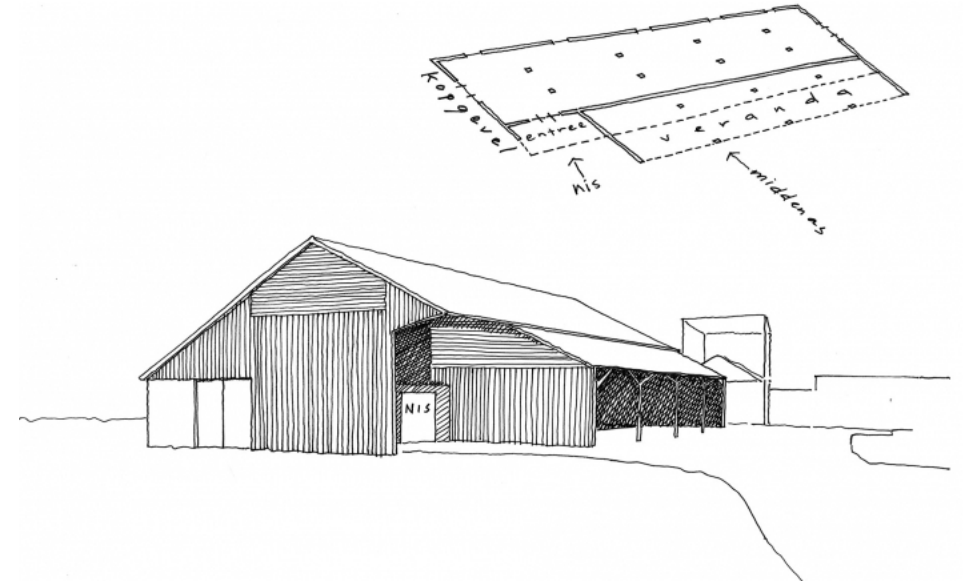
Afbeelding 28. Referentiebeeld: Hout in gevels mag donker gebeitst zijn (door: 52 Noord)



Afbeelding 29. Referentiebeeld: Schuur met dichte en open kant waar ook auto's uit het zicht worden onttrokken



Afbeelding 31. Referentiebeeld: Woning met hout in gevels en schuurvorm (beeld woning te Olst, ontwerp door Franz Ziegler)



Afbeelding 32. Referentiebeeld: Woning met subtiel detaillering en eenvoudig materiaalgebruik (beeld woning te Olst, ontwerp door Franz Ziegler)

Afbeelding 33. Referentiebeeld: Hoe ramen toe te passen in een 'dichte wand'. Het beeld geeft weer hoe de ramen onopgemerkt blijven vanaf buitenaf door de toepassing van lamellen ervoor van hout. Een subtiel toepassing voor de dichte wand richting de bestaande boerderij en weg.

Erfrand

Kernerf

Kernerf

Elementen:

- Bebouwing
- Siertuin/stijl tuin
- Boomgaard
- Moestuyn/nuttuin
- Haag (jaarlijks snoeien)
- Eiken hakhout/Eikengard
- Solitaire boom (bijvoorbeeld noot)
- Meerstammige boom
- Leiboom
- Uitheimse beplanting
- Silo
- Hekwerk
- Muur
- Houtstapels, houtmijt, takkenrillen of broeihopen
- Gevelbeplanting
- Verlichting.

Erfrand

Elementen:

- Bomenrij
- Bloemenweide
- Verwilderingsbollen
- Hakhout/geriefbosje
- Solitaire boom
- Boomgroepen
- Muizenruiter
- Huiszwaluwentil
- Houtsingel/houtwal
- Knotboom
- Heg (losse haag, eens in de twee jaar snoeien)
- Inheimse beplanting
- Poelen
- Gevelbeplanting
- Geen kavelbegrenzing, zoals schuttingen e.d.

BEPLANTINGSADVIES



De tweedeling in het erf wordt gerealiseerd door specifieke erfelementen op de juiste plek te plaatsen en karakteristiek groen op de juiste plek te planten.

In dit hoofdstuk worden handvatten gegeven om de beplanting te kiezen die past bij de gebruikerswensen, maar ook past bij de plek op het erf, het kernerf of de erfrand.

Specifieke elementen voor zowel het kernerf als de erfrand zijn opgesomd. Per element wordt in dit hoofdstuk benoemd welke boom-, heester- of bolsoorten het element gestalte kunnen geven. De soorten passen bij de bodemgesteldheid van het erf (zie afbeelding 35). De soorten zijn inheems, of typisch voor een boerenerf.



Afbeelding 35. Bodemkaart: Het erf ligt aan de rand van een laarpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand) en beekkeerdgrond (Lemig fijn zand)

Afbeelding 34. <- Links: Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.

Kernerf

Elementen:

- Bebouwing
- Siertuin/stijl tuin
- Boomgaard
- Moestuin/nuttuin
- Haag (jaarlijks snoeien)
- Eiken hakhout/Eikengard
- Solitaire boom (bijvoorbeeld noot)
- Meerstammige boom
- Leiboom
- Uitheemse beplanting
- Silo
- Hekwerk
- Muur
- Houtstapels, houtmijt, takkenrillen of broeihopen
- Gevelbeplanting
- Verlichting.



Afbeelding 36. Verbeelding van het 'kernerf'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.

Landschapselement

Heesterborders

Vasteplanten border

Boomgaard/Fruitgaard

Solitaire sierheester in de voortuin

Hagen (ook om moestuin, om fruitgaard)

Eiken hakhout/eikengard

Solitaire bomen

Bijenbomen (bomen die in het voorjaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)

Bijenbomen (bomen die in het najaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)

Meerstammige boom

Gevelbeplanting

Leilindes aan de zonkant (zuid of westkant)

Bolgewassen in het gazon

Beplantingsadvies

Hulst, lijsterbes, vlier, kamperfoelie, framboos, haagbeuk, krentenboompje en/of Gelderse roos;

-

Autochtoon plantmateriaal

Magnolia, sering, moerbij, of een meerstammig krentenboompje.

Beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn, buxus, taxus of hulst.

Zomereik (*Quercus robur*).

Okkernoot, lijsterbes, ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik of beuk.

Esdoorn (*Acer*), paardekastanje (*Aesculus*), appel (*Malus*), meidoorn (*Craetaegus*), mispel (*Mespilus*), kers (*Prunus spinosa* of *Prunus avium*), wilg (*Salix*).

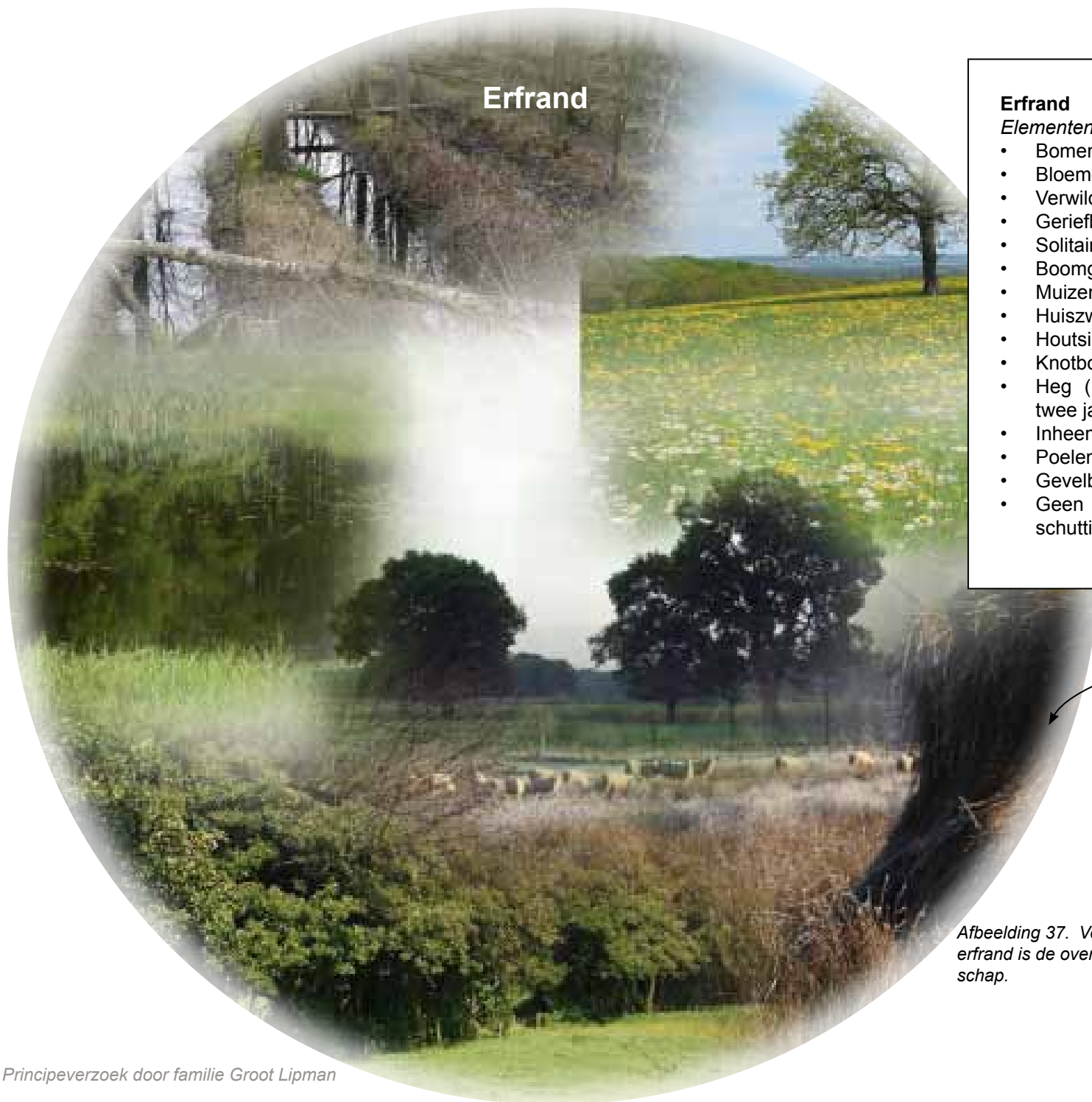
Linde (*Tilia*), tulpenboom (*Liriodendron*), tamme kastanje (*Castanea*), trompetboom (*Catalpa*), bijenboom (*Euodia*), lederboom (*Ptelea*), honingboom (*Sophora*), kornoelje (*Cornus*).

Krent (*Amelanchier*), esdoorn (*Acer*), berk (*Betula*), kornoelje (*Cornus*), zakdoekenboom (*Davidia*), blazenboom (*Koelreuteria*), magnolia (*Magnolia*), kers (*Prunus*).

Klimrozen, stokrozen en druiven e.d.;

Leilindes

Holwortel (*Corydalis*), herfststijloos (*Colchicum*), kievitsbloem (*Fritillaria meleagris*), zomerklokje (*Leucojum*), zelfvermeerderende tulp (*Tulipa sylvestris*), sneeuwkllokjes (*Galanthus*), anemoon (*Anemone*), winteraconiet (*Eranthis hyemalis*), daslook (*Allium ursinum*), boshyacint (*Hyacinthoides hispanica*), bluebells, blauwe druifjes (*Muscari*), oude wijfjes (*Ipheion*).



Erfrand

Erfrand

Elementen:

- Bomenrij
- Bloemenweide
- Verwilderingbollen
- Geriefbosjes
- Solitaire bomen
- Boomgroepen
- Muizenruiter
- Huiszwaluwentil
- Houtsingel/houtwal
- Knotboom
- Heg (losse haag, eens in de twee jaar snoeien)
- Inheemse beplanting
- Poelen
- Gevelbeplanting
- Geen kavelbegrenzing, zoals schuttingen e.d.

Afbeelding 37. Verbeelding van de 'erfrand'. De erfrand is de overgang van het erf naar het landschap.

Landschapselement

Bomenrij (aan de weg)

Bomenrij (aan de landweg)

Bloemenweide

Verwilderingsbollen

Geriefbosjes

Solitaire bomen

Bijenbomen (bomen die in het voorjaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)

Bijenbomen (bomen die in het najaar bijdragen aan voedselvoorziening van bijen)

Boomgroepen

Houtsingel/houtwal

Knotboom

Heg (losse haag, eens in de twee jaar snoeien)

Gevelbeplanting

Beplantingsadvies

Zomereik (*Quercus robur*)

Koningslinde (*Tilia europaea* 'Pallida')

Bloemenweidemengsel

Sneeuwkllokjes (*galanthus*), anemoon (*anemone*), winteraconiet (*Eranthis hyemalis*), daslook (*Allium ursinum*), boshyacint (*Hyacinthoides hispanica*. bluebells), blauwe druifjes (*muscari*), oude wijfjes (*Ipheion*)

Zomereik, beuk, haagbeuk, lijsterbes, meidoorn, peer, linde, fladderiep.

Esdoorn (*Acer*), paardekastanje (*Aesculus*), appel (*Malus*), meidoorn (*Craetaegus*), mispel (*Mespilus*), kers (*Prunus spinosa* of *Prunus avium*), wilg (*Salix*).

Linde (*Tilia*), tulpenboom (*Liriodendron*), tamme kastanje (*Castanea*), trompetboom (*Catalpa*), bijenboom (*Euodia*), lederboom (*Ptelea*), honingboom (*Sophora*), kornoelje (*Cornus*)

Ruwe berk, wintereik, winterlinde, zomereik, haagbeuk, veldesdoorn

Boomvormers: Appel, boswilg, lijsterbes, peer, ruwe berk, wintereik, winterlinde
Heesterrand: Hulst, vuilboom, framboos, brem, vlier, taxus, *rosa canina/corymbifera/glauca*, wegedoorn

Wilg, elzen (afzetten ipv knotten)

Haagbeuk (*Carpinus*), meidoorn (*Crataegus*), hulst (*ilex*), liguster (*ligustrum ovalifolium*), iep (*ulmus*), zuurbes (*Berberis thunbergii*) in combinatie met *rosa canina*, kamperfoelie en framboos, wilde aardbei

Klimrozen, stokrozen en druiven e.d.;



Afbeelding 39. Verwilderende bolgewassen passen zowel op het Kernref als de Erfrand. Vroegbloeiende bolgewassen verlengen het eetseizoen van bijen en vlinders.



Afbeelding 38. Een meidoornheg (of gemengde heg) is een passend landschapselement in de Erfrand.



Afbeelding 40. Referentiebeelden beukenhaag met zomer- en winterbeeld. Een haag is een passend landschapselement op het Kernerf.



Afbeelding 42. Referentiebeeld eikengard als collectief groenelement in kernerf



Afbeelding 41. Referentiebeelden erfbomen hoogstamfruit (volgroeid): Prunus avium - Pyrus - Malus



Afbeelding 43. Referentie halfverharding erf van puin



Afbeelding 45. Referentie halfverharding erf van dolomiet lijkt op een zandpad (van bijvoorbeeld Graustabiel of Nobrecál)



Afbeelding 44. Referentie halfverharding erf van grasbeton



Afbeelding 46. Referentie halfverharding erf van fijn grind



Afbeelding 48. Referentiebeeld winterlinde



Afbeelding 47. Streefbeeld: Graspad tussen de akkers laat zien waar de historische veldweg liep

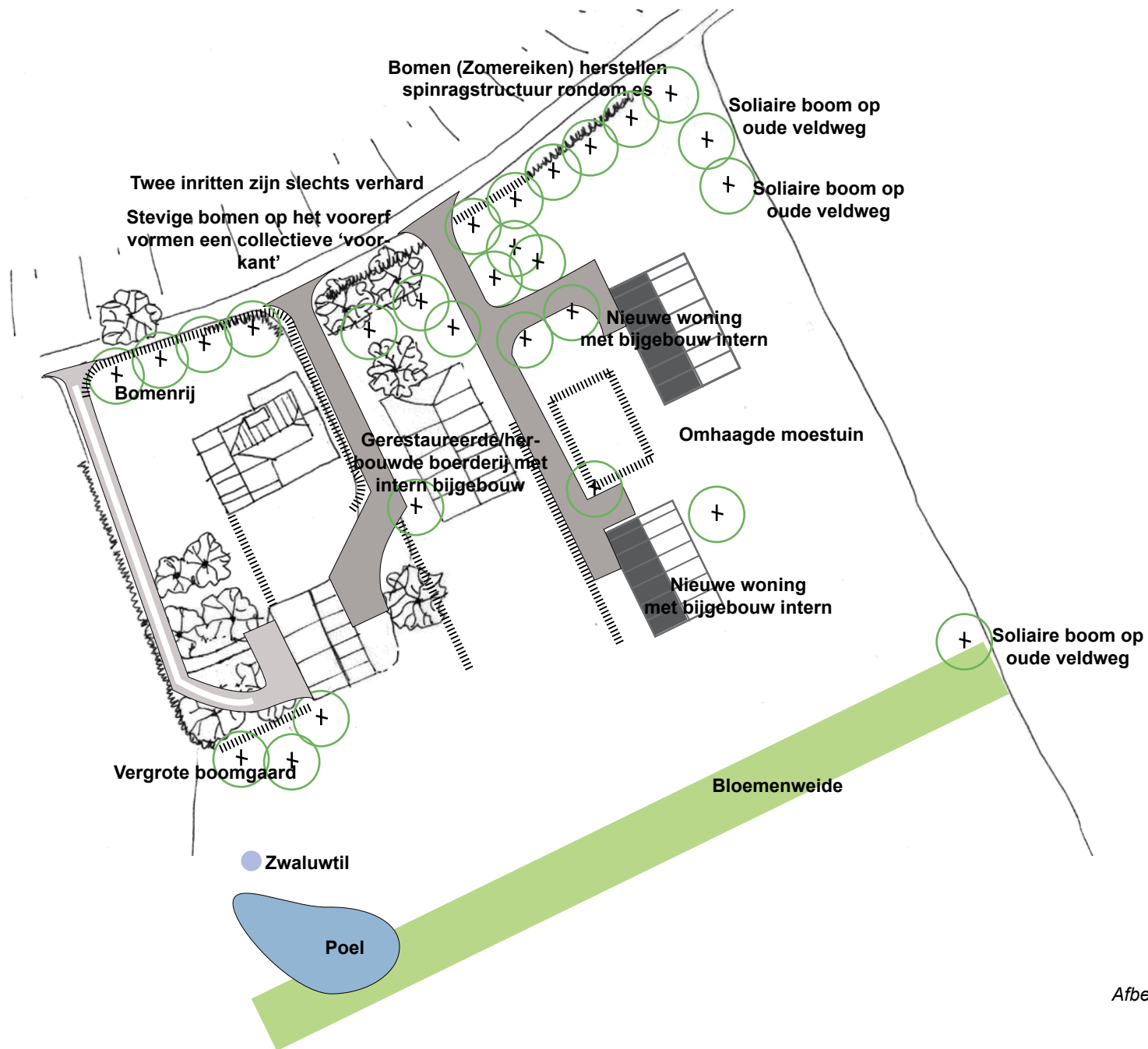


Afbeelding 49. Referentiebeeld winterlind (jonge aanplant)



BIJLAGEN

Bijlage I :Voorbeelduitwerking



Afbeelding 50. Voorbeelduitwerking



Om toekomstige initiatiefnemers een idee van de mogelijkheden te laten zien, is er een voorbeelduitwerking opgesteld. Deze uitwerking voldoet aan de spelregels en in de twee zones (kernerf en erfrand) zijn de passende elementen geplaatst.

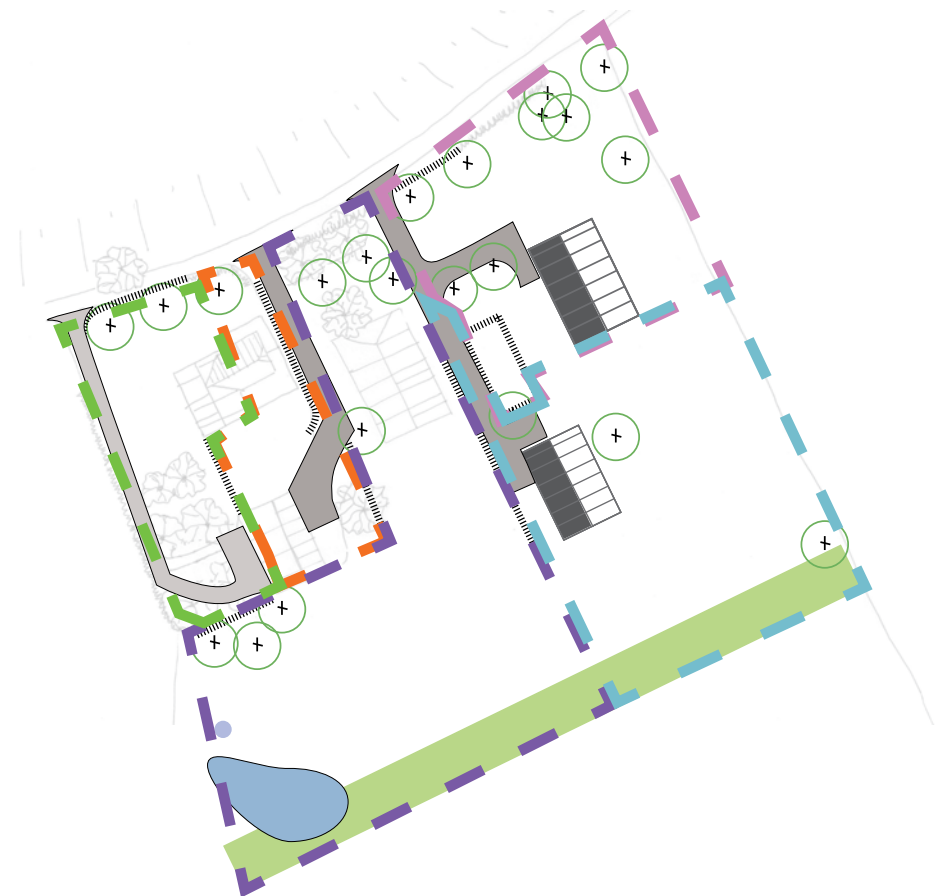
Voorbeelduitwerking

In de voorbeelduitwerking is er een duidelijke hiërarchie in de gebouwen, vanwege de eenvoudige kapvormen van de toegevoegde bebouwing. Alle nieuwe gebouwen liggen achter de rooilijn van de hoofdwoning (het huidige huis).

Ook voldoet het erf aan de eis dat het een compact erf moet zijn, want alle gebouwen staan op het kernerf. De bijgebouwen zijn bij drie woningen intern in de woningen opgenomen. Twee eigenaren delen hun schuur, althans, de schuren lijken één gebouw te zijn. Daarnaast kent het erf maar drie uitritten, geclusterd bij elkaar. Slechts twee inritten zijn verhard, één is opgeheven en de laatste is onverhard.

Het kernerf kent een erfscheiding van hagen. Solitaire bomen op het kernerf en boomgroepen aan de rand van het kernerf en de gebouwen vormen een rafelig silhouet van een afstand. Ook de laan aan de weg wordt hersteld, waardoor de spinragstructuur om de es wordt hersteld. De erfrand is open en luchtig gehouden. Hierin ligt een bloemenweide en een poel.

De uitwerking is een voorbeeld en hier mag dus vanaf geweken worden, mits de spelregels voor landschap en architectuur toegepast zijn.



Afbeelding 51. Kavelverdeling voorbeelduitwerking

Colofon

De KGO-rapportage is een uitgave van Eelerwoude.

Projectgegevens:

Project: 8416
Redactie: Eelerwoude
Vormgeving: Eelerwoude
Drukwerk: Eelerwoude, Goor
Bestandsnaam: 181704_8188_js_KGO_Malbergerweg_GrootLipman.indd

Projectteam Eelerwoude:

Projectleider: Mark Elshof
Ontwerper: Jantine Schinkelshoek
Projectsecretaresse: Marjon Gelink

Eelerwoude heeft vestigingen in Goor, Diever, Culemborg en Wassenaar.

© Eelerwoude 2017, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude, Mossendamsdwarsweg 3, 7470 AB Goor.

www.eelerwoude.nl

Herontwikkeling erf Malbergerweg 2-2a, Schalkhaar

Nota van Uitgangspunten



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	3
3. Planuitgangspunten en -visie	4
4. Relevant beleidskader	7
5. Milieu, ecologie, archeologie etc.	9
6. Uitvoering	14
7. Conclusie	15

1. Introductie

Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van Uitgangspunten bevat een beknopte weergave van de uitgangspunten voor de herontwikkeling van het erf Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar. Hiermee worden de voorwaarden beschreven waaronder de gemeente Deventer kan instemmen met, en planologische medewerking wil verlenen aan, de herontwikkeling van het erf.

Globale beschrijving project

Familie Groot Lipman is voornemens de agrarische activiteiten op het erf aan de Malbergerweg 2-2a te Schalkhaar te beëindigen. De agrarische schuren, met een oppervlakte van circa 2.222 m², worden gesloopt en het asbest wordt gesaneerd. Daarnaast wordt o.a. de erfverharding rond deze schuren verwijderd. Ter compensatie wil de familie Groot Lipman:

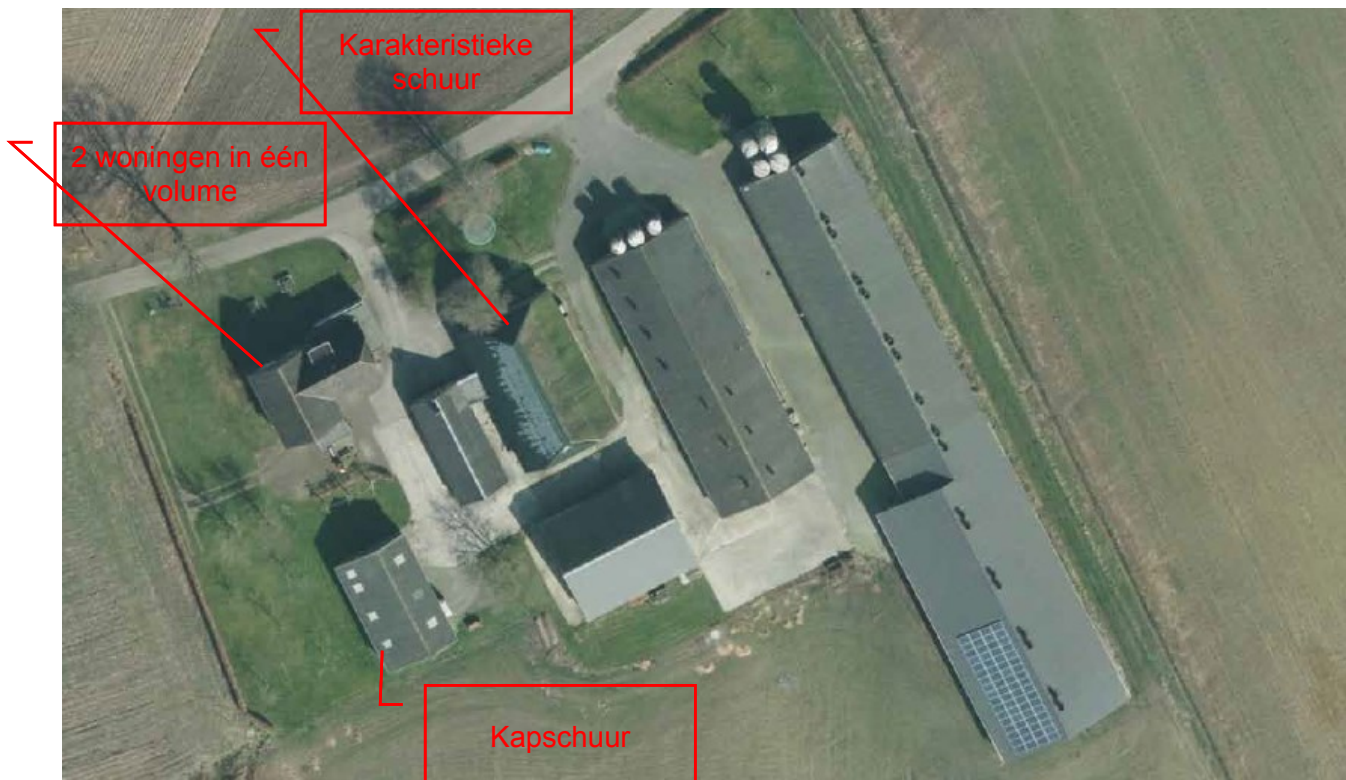
- twee nieuwe woningbouwkavels op het erf realiseren;
- de historische schuur (de voormalige woonboerderij) restaureren/herbouwen en hier de functie woning en berging aan geven;
- de twee bestaande woningen met kapschuur op het erf behouden;
- het gehele erf landschappelijk inrichten.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Hierbij moet voldaan worden aan de voorwaarden die voortvloeien uit de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

2. Huidige situatie

Het erf is begin vorige eeuw gebouwd aan de rand van de es in een kleinschalig landschap van bospercelen, bomenrijen en golvende perceelsgrenzen. Het landschap ten noorden van de Malbergerweg wordt beleidsmatig aangemerkt als oud hoevenlandschap en het landschap ten zuiden van de weg als maten- en flierenlandschap. De samenhang tussen de twee types is groot. Erven lagen op de flanken van de es, naar de natte laagtes. Dit is terug te zien in de Malbergerweg. De erven liggen als een krans om de es en de infrastructuur ligt als een spinragstructuur naar de omliggende gronden. Van oudsher is op de erven een indeling in 'voor' en 'achter' erf te herkennen. Dit is een functionele scheiding die in de tijd is ontstaan tussen de voorkant van het erf en de achterkant. Op het voorerf (en zijerf) speelde 'wonen' de hoofdrol. Hier is vaak nog steeds de siertuin, de moestuin en de boomgaard terug te vinden. 'Werken' speelde aan de achterkant een belangrijke rol. Hier vind je vaak de schuren, kapschuur en/of silo.

Het erf aan de Malbergerweg 2-2a bestaat uit een verzameling van gebouwen, erfbeplanting en veel bestrating. Het betreft twee woningen (aan de weg) in één volume, een kapschuur, een karakteristieke schuur (de voormalige woonboerderij) en enkele agrarische gebouwen.



Afbeelding 1: Luchtfoto met een weergave van de huidige situatie

3. Planuitgangspunten en -visie

Hierna volgen de uitgangspunten van het voorgenomen plan. De planvisie is vervolgens, op basis van de uitgangspunten van het plan, in te delen in twee componenten. De visie op de landschappelijke inrichting en de visie op de beeldkwaliteit van de bebouwing.

Uitgangspunten plan

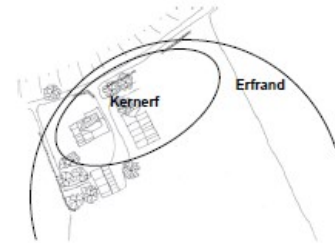
- de agrarische activiteiten worden gestaakt;
- de agrarische schuren, met een oppervlakte van circa 2.222 m², worden gesloopt en het asbest wordt gesaneerd;
- de erfverharding rond deze schuren wordt verwijderd;
- er worden twee nieuwe woningbouw kavels op het erf gerealiseerd;
- de karakteristieke schuur (de voormalige woonboerderij) wordt gerestaureerd/herbouwd en krijgt de functies woning en berging;
- de twee bestaande woningen en de achterliggende kapschuur blijven behouden;
- het gehele erf wordt landschappelijk ingericht en ingepast;
- de nieuwe gebouwen krijgen een passende beeldkwaliteit, in de vorm van schuurwoningen die passen in het erfensemble.

Visie op landschappelijke inrichting

De tweeledige landschapsopbouw (oud hoevenlandschap en maten- en flierenlandschap) en de historische opbouw van erven vormt de basis om het erf aan de Malbergerweg ook in twee zones te verdelen: een 'kernerf' en de 'erfrand'. Het 'kernerf' versterkt de kleinschaligheid van het oude hoevenlandschap en kent overeenkomsten met het historische 'voor erf'. De 'erfrand' kent overeenkomsten met het historische 'achter erf'. De tweedeling zorgt voor een heldere verdeling van erfelementen op het erf, zoals de verdeling van bebouwing.



Afbeelding 2: Verdeling erf in kernerf en erfrand



Afbeelding 13. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand' (schematisch).

Afbeelding 12. Verdeling van het erf in zogenaamd 'kernerf' en 'erfrand'. Het kernerf is het zoekgebied voor bebouwing.

Karakteristiek is het historische erf aan de enk, het 'kernerf' (het historische voorerf). Nieuwbouw dient hier achter de historische bebouwing geplaatst te worden en het erf dient compact te zijn, met bijbehorende beplanting die ook past bij een voorerf. Er dient een duidelijk hiërarchie te zijn. De 'erfrand' kent overeenkomsten met het historische 'achtererf'. Hier wordt geen bebouwing geplaatst en is de beplanting landschappelijker.

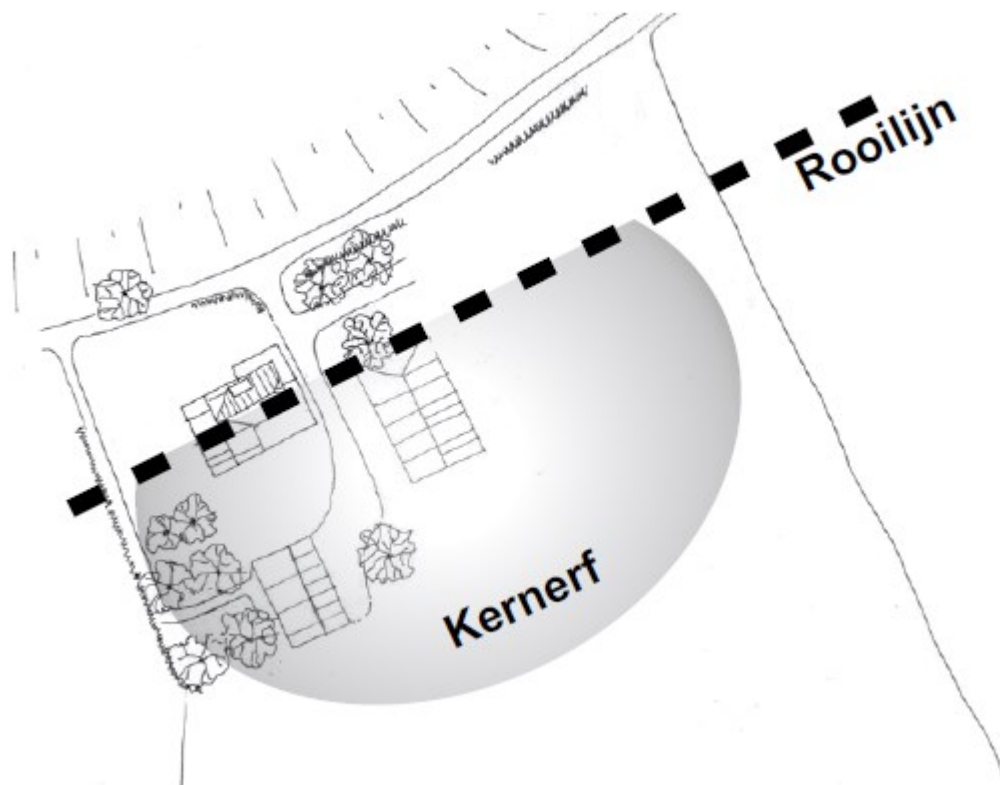
Het type erfbeplanting sluit aan op de gebiedskenmerken (oud hoevenlandschap en maten- en flierenlandschap). Per zone moeten in het op te stellen inrichtingsplan typische erfelementen worden opgesomd. Uit deze opsomming kunnen toekomstige bewoners hun erfinrichting samenstellen. Door de elementen in de juiste zone op het erf te plaatsen, wordt het streefbeeld van een compact erf wat geleidelijk over gaat in het landschap bereikt.

Er wordt gestreefd naar een minimaal aantal ontsluitingen. De zuidelijke ontsluiting (benodigd om de zuidelijke (te behouden) woning te bereiken) is en blijft ruimtelijke ondergeschikt. Dit betreft een graspad met betonspoor.

Visie op beeldkwaliteit bebouwing

De karakteristieke schuur wordt gerestaureerd/herbouwd en de bestaande woningen en de kapschuur blijven behouden. Er worden maximaal twee nieuwe woningen met bijgebouwen gebouwd. Deze woningen kunnen overal in het kernerf gebouwd worden (zie afbeelding 3 voor een afbakening van het kernerf), mits aan de volgende uitgangspunten voldaan wordt:

- Karakteristiek van het erf
 - optimaal benutten monumentale bebouwing door middel van functiewijziging;
 - orthogonale structuur aanhouden bij plaatsing gebouwen;
 - vanaf de weg verspringende rooilijn.
- Hiërarchie in bebouwing
 - Historische bebouwing voor op het erf, nieuwbouw er achter;
 - hoofdhuis (bestaande woning) heeft meeste detaillering;
- Gevels en dak
 - nieuwbouw heeft een traditioneel zadeldak;
 - dakvlak is beeldbepalend;
 - Rustige vormgeving van het dak en de gevels (weinig diversiteit in materiaal of kleur en structuur van gevel);
 - Aan weg gerichte zijde bij nieuwbouw heeft geen dakkapellen, serres en uitbouwen en weinig zichtbare ramen;
 - Lage goot- en nokhoogte.
- Volume en vorm
 - bebouwing is familie van elkaar, maar niet gelijk aan elkaar;
 - nieuwe bebouwing is eenvoudig van vorm;
 - kap met daaronder alle bebouwing is bepalend voor de uitstraling;
 - de nieuwe gebouwen bestaan uit één hoofdmassa;
 - nieuwe woningen worden gebouwd onder vernieuwende architectuur.
- Materiaal- en kleurgebruik
 - minder oppervlakteverharding dan in de huidige situatie;
 - ingetogen materialisering;
 - toepassing van natuurlijke materialen, gedekte tinten (geen felle kleuren en glanzende oppervlakken);
 - sobere detaillering en stijlkenmerken van bebouwing op agrarische erven in deze regio.



4. Relevant beleidskader

Provinciale verordening: KGO

Via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie in de Omgevingsverordening Overijssel 2017 (artikel 2.1.6) ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Groene Omgeving. De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Twee principes zijn leidend:

- Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
- De ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 4: KGO-balans

In het voorliggende plan worden twee nieuwe woningbouwkwavels gerealiseerd en krijgt de karakteristieke schuur een woonbestemming. Deze ontwikkelingsruimte moet, conform de principes van KGO, voldoende worden gecompenseerd door investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze investeringen in ruimtelijke kwaliteit op dit erf betreffen o.a. de sloop van circa 2.222 m² grotendeels landschapsontsierende agrarische bebouwing, de asbestsanering, de ontstening van het erf en de investeringen in de restauratie/herbouw van de karakteristieke schuur. In het op te stellen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan en de bijbehorende stukken moet worden aangetoond dat deze ontwikkeling voldoet aan de KGO-balans.

Provinciale verordening: ontwikkelingsperspectief

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.

Het plangebied aan de Malbergerweg 2- 2a is aangeduid met het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. De kwaliteitsambitie

‘voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen’ staat hierbij voorop. De provincie wil de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Uitgangspunten voor mixlandschappen zijn:

- Behouden en versterken van de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied;
- Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen;
- Ontwikkelingsmogelijkheden verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen.

Het voorgenomen plan voldoet aan het ontwikkelingsperspectief. Het plan beperkt geen omliggende functies, een vervallen karakteristieke woonboerderij wordt gerestaureerd/herbouwd, de ontwikkeling gaat gepaard met de ontwikkeling van passende landschappelijke elementen en het plan draagt bij aan de leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied.

Provinciale verordening: gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening. In het beleid is per gebiedstype aangegeven aan welke uitgangspunten het op te stellen inrichtingsplan moet voldoen.

De volgende gebiedskenmerken gelden voor het voorliggende plangebied, met betrekking tot de natuurlijke laag:

- Natuurlijke laag: ‘beekdalen en natte laagtes’, op de grens met ‘dekzandvlakte en ruggen’.

Hierbij horen de volgende uitgangspunten:

Normerend:

- Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richtinggevend:

- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat natuurlijke dynamiek.
- Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

In het op te stellen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan moet, voor zover relevant, worden aangetoond dat voldaan wordt aan deze uitgangspunten.

De volgende gebiedskenmerken gelden voor het voorliggende plangebied, met betrekking tot de laag van het agrarische cultuurlandschap:

- Laag van het agrarische cultuurlandschap: ‘essenlandschap’, en op de grens met ‘maten- flierenlandschap’.

Hierbij horen de volgende uitgangspunten:

Normerend:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de huidige bodemkwaliteit en het huidige reliëf.
- Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen, een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van dit kleinschalige patroon.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

In het op te stellen inrichtings- en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan moet, voor zover relevant, worden aangetoond dat voldaan wordt aan deze uitgangspunten.

Gemeentelijk bestemmingsplan: Buitengebied Deventer

In het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het plangebied, en ook het gebied aan de zuidkant van het erf, heeft de aanduiding 'bouwvlak', de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2', de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. De functiewijziging van het erf, van agrarisch bedrijf naar woonerf, en het toevoegen van nieuwe woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden herzien. Hierbij dient ook het bouwvlak verkleind te worden. Wanneer aan het provinciaal beleid wordt voldaan, en onder de voorwaarden genoemd in het vervolg van deze Nota van Uitgangspunten, is de gemeente bereid planologische medewerking te verlenen aan het aanpassen van het bestemmingsplan.

Conclusie beleid

Het verzoek is passend binnen de relevante beleidskaders. Het plan kan daarom verder worden uitgewerkt, zodat het bestemmingsplan kan worden herzien.

5. Milieu, ecologie, archeologie etc.

In dit hoofdstuk wordt ten aanzien van milieuaspecten, ecologie, duurzaamheid, cultuurhistorie, archeologie, water en verkeer beoordeeld of en zo ja onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het plan.

Milieu

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De twee dichtstbijzijnde erven in de directe omgeving van het plangebied betreffen woonerven. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf in de omgeving ligt op meer dan 200 meter afstand van het erf aan de Malbergerweg 2-2a. Dit betreft geen intensieve veehouderij. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op ruim 360 meter. Deze afstanden zijn redelijkerwijs ruim voldoende. Ook liggen er diverse andere woonerven veel dicht bij deze agrarische bedrijven. Het voorgenomen plan beperkt geen omliggende (agrarische) bedrijven in hun ontwikkeling en anderszijds kan worden geconcludeerd dat er hier, op basis van een milieuzonering die voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Geluid

De Malbergerweg betreft een verkeersluwe weg (het betreft een doodlopende weg) en de dichtstbijzijnde nieuwe woonbebouwing (en de te restaureren/herbouwen schuur waar een woonfunctie in wordt gevestigd) ligt ook op meer dan 15 meter van deze weg (er dient achter de rooilijn te worden gebouwd, zoals weergegeven in afbeelding 3). De provinciale weg N348 ligt op circa 300 meter afstand van het plangebied. Deze weg heeft 2 rijstroken. Hier geldt een geluidszone van 250 meter, waaraan wordt voldaan.

Op de geluidkaart van Nederland (Atlas Leefomgeving) is aangegeven dat de geluidsbelasting binnen het plangebied, in de zone waar de nieuwe woningen gebouwd mogen worden, 45-50 dB bedraagt. Het plangebied ligt daarmee wel op de grens van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de Wet geluidshinder wordt in artikel 83 vermeld dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor woningen in buitenstedelijk gebied 53 dB bedraagt. Vanuit de Wet geluidshinder zijn er dan ook geen directe belemmeringen om nieuwe geluidsgevoelige objecten op het erf te vestigen.

In de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' is onderbouwd dat het voorliggende plan ook voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Dit betreffen ook richtlijnen m.b.t. geluid. Hiermee kan worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Bodem

Er dient in het kader van de bestemmingsplanherziening een historisch bureauonderzoek uitgevoerd te worden naar verdachte activiteiten m.b.t. bodem op deze plek. Op basis daarvan moet worden bepaald of verkennend bodemonderzoek t.b.v. ruimtelijke procedure nodig is.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Het voorliggende plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Aan de Malbergerweg betreft het de toevoeging van drie woningen. Drie woningen dragen volgens de Regeling (luchtkwaliteitseisen) niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Anderzijds voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarden (blijkt uit de luchtkwaliteitskaarten zoals weergegeven op www.atlasleefomgeving.nl).

Externe veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij onder andere: productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Op de risicokaart van de provincie Overijssel (zie afbeelding 5 voor een uitsnede van de kaart) is te zien dat er in de nabijheid van het plangebied aan de Malbergerweg 2-2a geen externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn. Voor wat betreft het aspect externe veiligheid zijn er daarmee geen bezwaren tegen het plan.



Afbeelding 5: Risicokaart provincie Overijssel (met zwarte pijl is het plangebied weergegeven)

Conclusie milieu

De initiatiefnemers van het plan dienen een historisch bureauonderzoek uit te voeren naar verdachte activiteiten m.b.t. bodem op deze plek. Op basis daarvan moet worden bepaald of verkennend bodemonderzoek t.b.v. ruimtelijke procedure nodig is. Onder de voorwaarde dat hier geen onoverkomelijke bezwaren uit blijken, vormt het aspect milieu geen belemmering voor het plan.

Ecologie

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming is o.a. geregeld in regelgeving voor Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Er is reeds een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat het het ruimtelijke plan geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden. Betreffende soortenbescherming dient een nader onderzoek plaats te vinden naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Ook dient nader onderzoek plaats te vinden op de aanwezigheid van nestplaatsen van huismussen. Deze nadere onderzoeken dienen uitgevoerd te worden en mogen geen onoverkomelijke belemmeringen laten zien, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Om schade aan broedsels te voorkomen wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te werken. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn. Tot slot dienen de werkzaamheden binnen het plangebied plaats te vinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, dient een deskundige te worden geraadpleegd. Deze aanbevelingen uit de quickscan dienen opgevolgd te worden.

In aanvulling daarop gelden de volgende in de nota "Werkwijze ecologie" neergelegde uitgangspunten:

- De nieuwe erfbepanting bestaat bij voorkeur uit streekeigen soorten zijnde planten, struik- of boomsoorten die vogels, vlinders en wilde bijen stimuleren;
- Bij nieuwbouw worden standaard kunstmatige nestgelegenheden voor de Huismus toegepast;
- Ongeacht de uitslag van de natuuronderzoeken, kunnen nestkasten voor Steenuil en/of Kerkuil worden opgehangen en vleermuisverblijfplaatsen in de nieuwbouw worden opgenomen.

Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, zal de gemeente die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo is een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkeld waarmee de potentie voor o.a. koude/warmte-opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor koude-warmte opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG-publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht.

Bouwrijp maken

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met bijvoorbeeld een BREAAAM quick scan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als het zoveel mogelijk gebruikmaken van passieve zonne-energie (oriëntatie), het gebruik overwegen van actieve zonne-energie, compacte (woning-)ontwerpen en toepassing van duurzame, vernieuwbare materialen. Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces. Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>. De initiatiefnemer heeft in ieder geval aangegeven op de te behouden kapschuur zonnepanelen te leggen.

Cultuurhistorie

Vanuit cultuurhistorie zijn er op voorhand geen bezwaren om planologische medewerking te verlenen aan het plan. De voormalige woonboerderij heeft cultuurhistorische waarde. Deze is nu in zeer slechte staat, en wordt met het voorliggende plan gerestaureerd/herbouwd. Door de herbouw/restauratie van de boerderij behoudt het erf zijn voormalige agrarische karakter, behoudt het de duiding van zijn ouderdom en blijft de ontstaansontwikkeling afleesbaar (mits de boerderij deels behouden kan blijven).

De volgende criteria zijn van belang en moeten nader worden uitgewerkt:

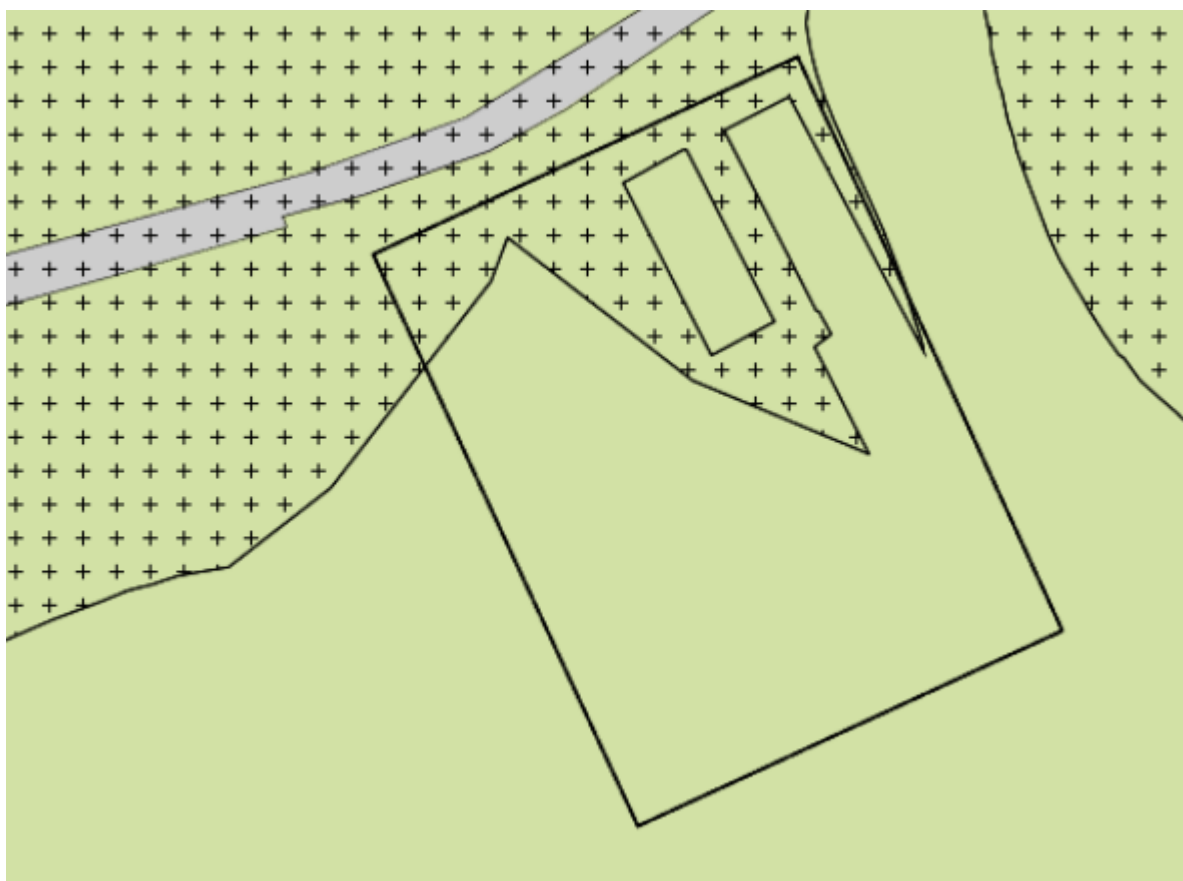
- Relatie met het landschap: De ligging van het object in het landschap met het accent op de relatie tussen de gebouwen en het landschap.
- Erfstructuur: De ligging van de hoofd- en bijgebouwen en de onderlinge samenhang van de bebouwing op het erf. Door de nieuwe woningen achter de rooilijn van de boerderij te leggen blijft de boerderij het belangrijkste gebouw op het erf.

- Erfinrichting: De nieuwe erfinrichting moet aansluiten op de geldende gebiedskenmerken. Bij nieuwe aanplant moet gebruik gemaakt te worden van inheemse soorten;
- Streekeigen verschijningsvorm: Typische hoofdvorm en detaillering die kenmerkend is voor het gebied.
- Herkenbaarheid en mate van gaafheid; blijft de voormalige agrarische functie nog herkenbaar?

Middels een herstel-/herbouwplan voor de boerderij moet inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre de cultuurhistorische doelen van deze ontwikkeling worden gehaald.

Archeologie

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' gedeeltelijk de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze indeling is gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer. Het betreft met name de voorzijde van het erf (zie de uitsnede van de verbeelding in afbeelding 6).



Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1^e herziening', waarbij met de arcering met plusjes de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is aangeduid.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m², en dieper dan 0,5 m, geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m², en dieper dan 0,5 m, dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Beoordeling

Vanuit het aspect archeologie zijn er op voorhand geen bezwaren tegen het plan. Voor zover bekend zijn er geen beschermde vindplaatsen in het gebied. Wel is er sprake van bescherming van het gebied door middel van een archeologische dubbelbestemming aan de voorzijde van het erf, maar dat hoeft geen belemmering te zijn voor het voorliggende plan.

De ingrepen ten behoeve van nieuwbouw zijn relatief klein. Dit betreffen enkele volumes (woningen met bijgebouwen) die aanmerkelijk kleiner zijn dan 1000 m². Op de plek waar de grote landschapsontsierende schuren worden gesloopt, geldt geen dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Van archeologisch onderzoek is op voorhand dan ook geen sprake. Ook werkzaamheden ten behoeve van de landschappelijke herinrichting van het erf kunnen leiden tot verstoring van het bodemarchief. Door ingrepen dieper dan 0,5 m zoveel mogelijk te beperken of te concentreren op het deel van het erf zonder dubbelbestemming archeologie kan waarschijnlijk worden voorkomen dat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek worden overschreden.

Water

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure dient een watertoets uitgevoerd te worden. Onder de voorwaarde dat uit de watertoets (in eventueel noodzakelijke afstemming met het waterschap) geen onoverkomelijke bezwaren blijken en de adviezen en voorwaarden uit de watertoets worden opgevolgd, kan medewerking worden verleend aan het plan.

Daarnaast dient onderzocht te worden of de 2 extra woningen voor de afvoer van vuilwater op de drukriolering kunnen worden aangesloten. Wat betreft regenwater moet een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein op gevangen kunnen worden. Dit betreft:

<i>Neerslagstatistiek</i>	<i>Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10</i>
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28

Verkeer

Het erf heeft momenteel vier ontsluitingen op de Malbergerweg. Dit aantal ontsluitingen dient teruggebracht te worden naar een minimaal aantal. Dit dienen overzichtelijke ontsluitingen te zijn, hoewel de Malbergerweg verkeersluw en doodlopend is. De ontsluitingen zijn noodzakelijk om de verschillende te realiseren woningen en bijgebouwen te bereiken, met behoud van privacy. De zuidelijke ontsluiting (benodigd om de zuidelijke (te behouden) woning te bereiken) is hierbij ruimtelijke ondergeschikt en betreft een graspad met betonspoor.

Op het erf dienen voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden, zodat niet langs de weg geparkeerd hoeft te worden en eventueel laden en lossen ook op het eigen erf kan plaatsvinden. Onder deze omstandigheden is er uit het oogpunt van verkeer geen bezwaar tegen het plan.

Conclusie

Er dient nog een historisch bodemonderzoek uitgevoerd te worden, een vlermuizenonderzoek en een onderzoek naar nestplaatsen van huismussen en een watertoets. Voor zover uit deze onderzoeken geen bezwaren blijken en voor het overige, is er geen belemmering om planologische medewerking te verlenen aan het plan.

6. Uitvoering

Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Hierin moet de agrarische bestemming van het erf aan de Malbergerweg 2-2a worden gewijzigd in een woonbestemming voor maximaal vijf wooneenheden. Tevens dient het bouwvlak verkleind te worden. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin onderbouwd wordt dat het plan voldoet aan het geldende beleid en dat er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren bestaan (goede ruimtelijke onderbouwing) ten aanzien van aspecten als milieu, ecologie, archeologie en water. Hierbij moeten de eindconclusies ten aanzien van nog openstaande aspecten opgenomen worden.

Het plan is alleen mogelijk door toepassing van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Voorwaarde hierbij is dat alle ruimtelijk relevante zaken ten aanzien van de KGO worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Doordat er drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt is op grond van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan verplicht. Deze plicht geldt niet indien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst wordt geregeld. Daarom wordt voorgesteld voorafgaande aan de ontwikkeling en de ruimtelijke procedure de anterieure overeenkomst aan te vullen met betrekking tot het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure en de planschade.

7. Conclusie

Uit het voorgaande is niet van onoverkomelijke bezwaren tegen het plan gebleken. Een aantal zaken moet echter nog geregeld of onderzocht en onderbouwd worden. Zo moet er een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld en dienen een historisch bodemonderzoek, een nader onderzoek naar vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, een nader onderzoek op de aanwezigheid van nestplaatsen van huismussen en een watertoets uitgevoerd te worden.

Indien het plan wordt uitgewerkt overeenkomstig de voorwaarden en een anterieure overeenkomst wordt gesloten is de gemeente bereid zich in te spannen een bestemmingsplan vast te stellen voor de ontwikkeling.

Wanneer het college van Burgemeester en Wethouders deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, geeft de ontwikkelende partij een vervolg aan de nog uit te voeren onderzoeken en op te stellen onderbouwingen. Er wordt door de gemeente een anterieure overeenkomst aangeboden aan de initiatiefnemers, waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van het kostenverhaal. Nadat de resterende onderzoeks- en andere verplichtingen zijn voldaan en de anterieure overeenkomst is gesloten, kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.

