

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Avergoorsedijk 5
Voorstelnummer 2021-2249
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 13 oktober 2021

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2021, nummer 2021-2249.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan "Avergoorsedijk 5" vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 3 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Avergoorsedijk 5";
- 4 Paragraaf 3.4, onder 'Bebouwing', van het Ruimtelijk kwaliteitsplan, bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nader invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 oktober 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp BP Avergorsedijk-5 VG

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-002249

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijzen

21 september 2021

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Avergorsedijk 5" vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
3. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Avergorsedijk 5";
4. Paragraaf 3.4, onder 'Bebouwing', van het Ruimtelijk kwaliteitsplan, bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan, vast te stellen als nader invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie.

Kern van het raadsvoorstel

Aan de Avergorsedijk 5 te Schalkhaar is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit akkerbouw (extensieve tak) en het houden van varkens (intensieve veehouderij). De eigenaar neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij. Voorwaarde daarbij is dat hij op korte termijn de productiecapaciteit voor de varkenshouderij saneert. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid een intensieve veehouderij te exploiteren, geschrapt.

Eigenaar wil de te slopen stallen inbrengen in de Rood voor Rood-regeling. Aangezien hij op locatie geen nieuwe woning wenst, gaan de sloopmeters naar de Sloopbank. Op het erf staan twee bedrijfswoningen. Een van deze bedrijfswoningen is in het nieuwe bestemmingsplan aangewezen als plattelandswoning, nu het agrarisch bedrijf in omvang afneemt.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan voor de locatie Avergorsedijk 5 te Schalkhaar, waarin de intensieve veehouderij (varkenshouderij) en bijbehorende bebouwing geschrapt zijn en de 2^e bedrijfswoning wordt aangeduid als plattelandswoning.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingsverordening Overijssel.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P398-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Aan de Avergorsedijk 5 te Schalkhaar is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. Het bedrijf bestaat uit akkerbouw (extensieve tak) en het houden van varkens (intensieve veehouderij). De eigenaar neemt deel aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderij. Voorwaarde daarbij is dat hij op korte termijn de productiecapaciteit voor de varkenshouderij saneert. In het bestemmingsplan moet de mogelijkheid een intensieve veehouderij te exploiteren, geschrapt worden.

Eigenaar wil de te slopen stallen inbrengen in de Rood voor Rood-regeling (Kansen uit buiten). Aangezien hij op locatie geen nieuwe woning wenst, gaan de sloopmeters naar de Sloopbank. Op het perceel wordt 1.670 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ten behoeve van het voort te zetten akkerbouwbedrijf wordt een schuur van ca. 400 m² nieuw gebouwd. Het resterende sloopoppervlak, 1.270 m², wordt ingebracht in de Sloopbank. Dit sloopoppervlak kan op een later moment voor andere ontwikkelingen ingezet worden.

Doordat het agrarisch bedrijf in omvang afneemt, is er (waarschijnlijk) geen rechtvaardiging meer voor de tweede bedrijfswoning op het perceel. Daarom wordt deze aangeduid als plattelandswoning, zodat deze ook bewoond kan worden als de huidige bewoner niet meer bij het agrarisch bedrijf betrokken is. Zowel de exploitant van het bedrijf als de bewoner van de woning hebben hiermee ingestemd. Daartoe is de bewoner ook partij bij de overeenkomst.

Voor de inrichting van het erf en de beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. De uitvoering hiervan is als verplichting in de overeenkomst opgenomen, en zal ook als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen het plan. Met het staken van de intensieve veehouderij zal de omgeving er milieutechnisch waarschijnlijk op vooruit gaan. Om een toename van stikstofdepositie in de toekomst tegen te gaan, zal in het bestemmingsplan geregeld worden dat alleen akkerbouw, fruitteelt e.d. op het perceel zijn toegestaan. Geen veehouderij, ook niet extensief. Deze inperking sluit een klein aantal hobbymatig gehouden dieren overigens niet uit.

Uit oogpunt van bereikbaarheid, archeologie etc. zijn er geen bezwaren tegen het plan.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

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

Besluitpunt 4: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Bouwplannen worden aan de Welstandsnota gemeente Deventer (2014) getoetst. Voor het bestemmingsplan 'Avergoorsedijk 5' zijn mede op grond van de welstandsnota enkele specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld voor de realisatie van nieuwe bebouwing. Deze beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van het Ruimtelijk Kwaliteitsplan dat als bijlage 2 bij de planregels is gevoegd en vormt een aanvulling op de welstandsnota.

Ketenpartners/ participatie

Afstemming met de provincie heeft tijdens de fase van de planuitwerking plaatsgevonden. De provincie is akkoord met het plan. Afstemming met het waterschap heeft plaatsgevonden door middel van de digitale watertoets. Vanuit het waterschap zijn er geen bezwaren tegen het plan. Initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen. Daarbij is niet van bezwaren tegen de plannen gebleken.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Dit omvat ook eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König