

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

mei 2021

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING	3
1.1	Huidige situatie	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Nieuwe situatie	5
2	HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	7
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	7
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	8
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	9
	2.3.2 <i>Conclusie</i>	15
2.4	Gemeentelijk beleid	15
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	15
	2.4.2 <i>Bestemmingsplan</i>	15
	2.4.3 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	16
	2.4.4 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	17
	2.4.5 <i>Werkwijze ecologie</i>	17
	2.4.6 <i>Woonvisie 2018</i>	18
	2.4.7 <i>Conclusie</i>	18
3	HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Natuurwaarden	19
3.3	Archeologische en cultuurhistorische waarden	19
3.4	Verkeer	21
3.5	Water	21
3.6	Conclusie	22
4	HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	23
4.3	Geur	23
4.4	Bodem	24
4.5	Geluid	25
4.6	Luchtkwaliteit	25
4.7	Hoogspanningslijnen	26
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
4.10	Duurzaamheid	27
4.11	Conclusie	27
	BIJLAGEN	28
Bijlage 1	Watertoets	28
Bijlage 2	Toelichting erfinrichtingsplan en bouwplan Kanaaldijk West 27	29
Bijlage 3	Schetsplan woning en bakhuis	30

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Bijlage 4	Erfinrichtingsplan	31
Bijlage 5	Beeldkwaliteitsplan	32

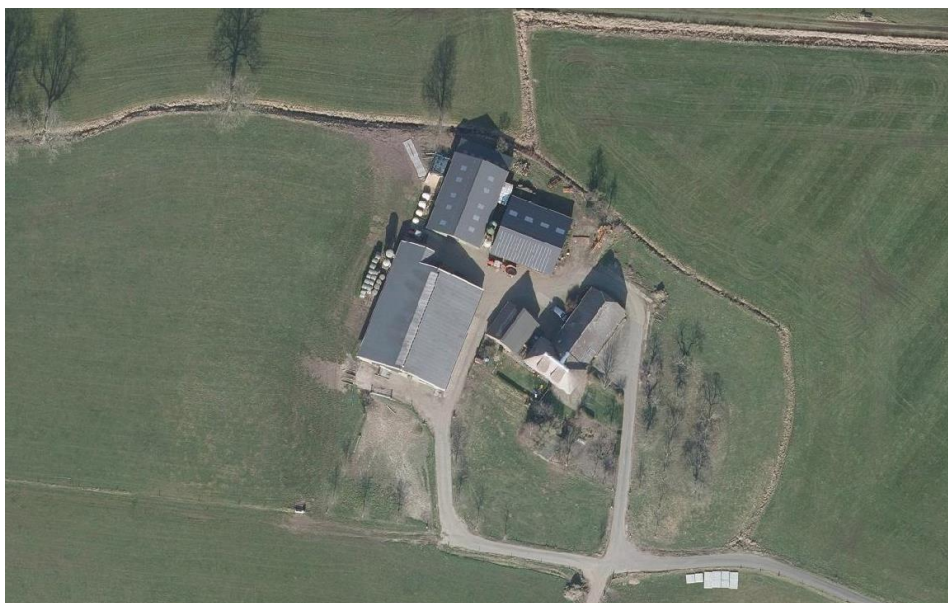
Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Huidige situatie

Aan de Kanaaldijk West 27 te Schalkhaar bevindt zich een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning.

Vader en zoon hebben in maatschap een melkveehouderijbedrijf op deze locatie. Beide zijn getrouwd en wonen op de boerderij. Er is te weinig woonruimte, graag willen zij de deel verbouwen tot een zelfstandige wooneenheid. Het plan sluit aan bij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, die woningsplitsing van karakteristieke panden mogelijk maakt.

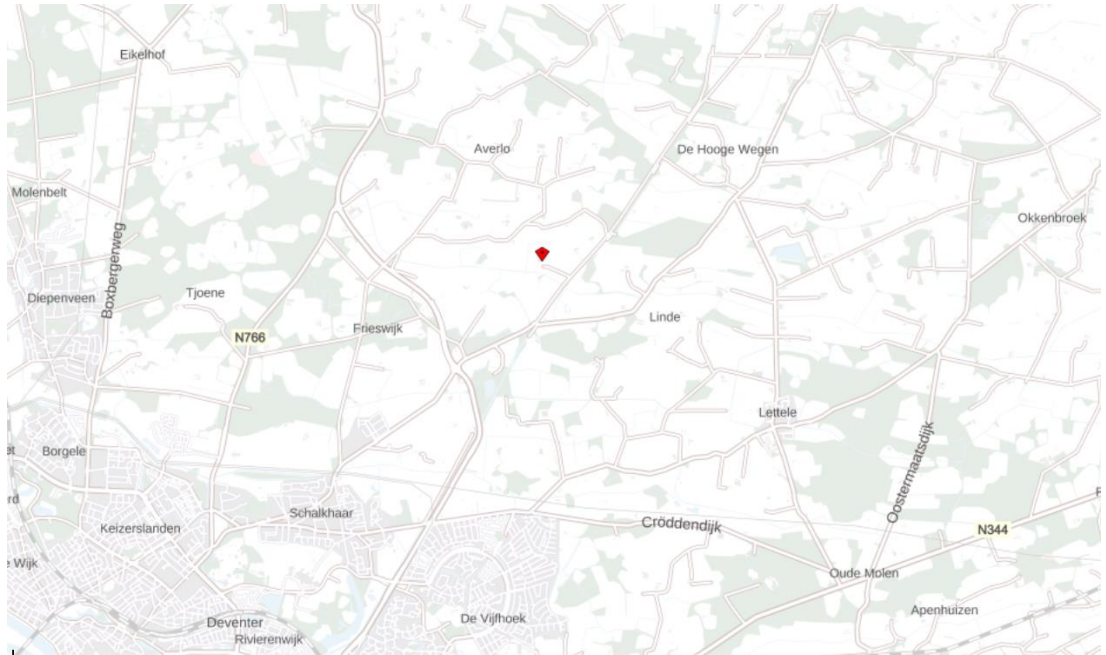


Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie

1.2 Ligging plangebied

De ligging van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27



Figuur 2: Ligging plangebied (rode marker)

Het plangebied betreft Kanaaldijk West 27 te Schalkhaar, de locatie ligt in het buitengebied van Deventer, ten noorden van Colmschate.

1.3

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals in figuur 2 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied tevens de "Parapluherziening parkeereisen" geldt. Deze ziet uitsluitend toe op de planologische verankering van parkeerregels in de gemeente Deventer. Ten aanzien van het planologisch kader ter plaatse van het plangebied is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van belang.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie

Het plangebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden”. Het perceel heeft de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 4” en deels “Waarde - archeologie 3”. Het perceel heeft de dubbelbestemming “Waterstaat – Intrekgebied”. De planlocatie is met een koppeling verbonden aan het ten zuiden gelegen perceel. Op het zuidelijk deel is een klein bouwvlak, waar een kapschuur staat. Het plangebied heeft de bouwaanduiding “karakteristiek”. De planlocatie heeft de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt 2 wooneenheden aan de Kanaaldijk West 27 juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.4

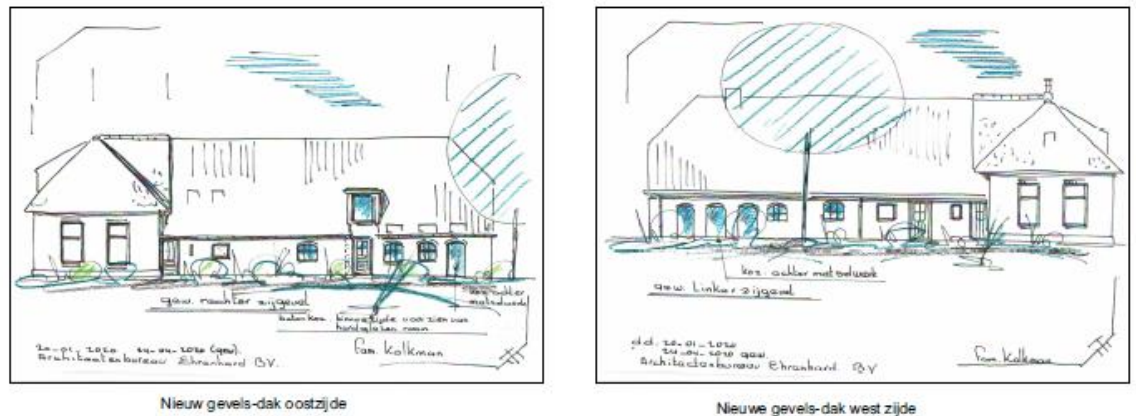
Nieuwe situatie

Het bestemmingsvlak “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” blijft ongewijzigd. Er komt een aanduiding waardoor er twee wooneenheden worden toegestaan. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voor karakteristieke panden van meer dan 1.000 m³, zie hiervoor paragraaf 2.4.2.

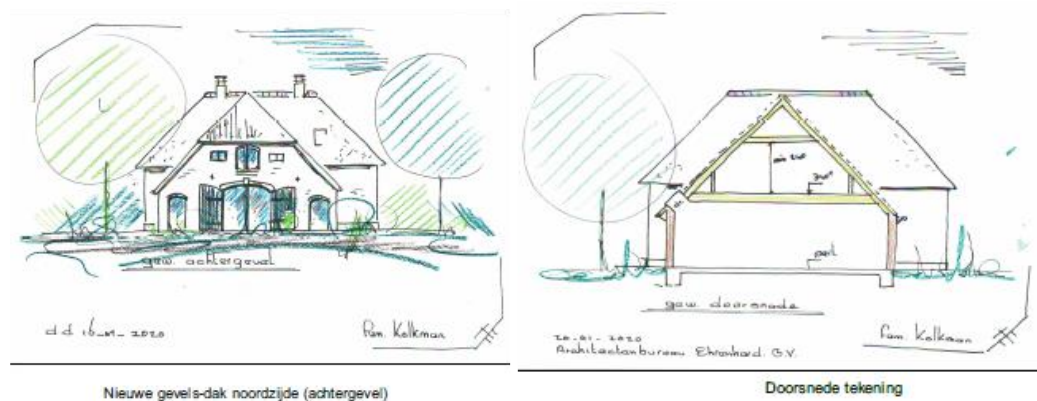
Om de situatie te beoordelen is er een erfbezoek door een afvaardiging van de gemeente geweest. De uitgangspunten die ter plaatse zijn besproken met de landschapsadviseur en architect, zijn weergegeven in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Nadrukkelijk zijn hierbij de cultuurhistorische waarden onderzocht en waar mogelijk worden deze weer terug gebracht in het nieuwe plan.

Van de nieuwe situatie is een impressie en een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Deze zijn hieronder en respectievelijk in bijlage 3 en 5 van deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27



Figuur 4: Impressie van de gevels van de aangepaste boerderij



Figuur 5: Impressie van de aangepaste boerderij

De inrichting rondom de boerderij is goed en blijft behouden en wordt versterkt door middel van landschapsmaatregelen (zie bijlage 2 en 4). De erfstructuur, het voor- en achtererf, is duidelijk herkenbaar en passend bij de karakteristieke boerderij. Aan de oostzijde ligt een oude hoogstam boomgaard met veel oude appel- en perensoorten, soorten van de IJsselstreek. Ook staan er diverse fruitbomen in de voortuin van de hoeve. Ook is de groentetuin nog aanwezig en functioneel. Op het erf en langs de koepaden zijn recent eikenbomen aangeplant.

Het erf heeft een drietal 'open' veestallen. Erfvogels zoals zwaluwen en musen zijn in groten getale aanwezig. Op het erf zijn vele mogelijkheden om te kunnen foerageren voor vogels. Een belangrijke plaats op het erf is hierbij de oude boomgaard aan de oostzijde op het erf. Aan de voorzijde op het erf liggen drie zeer extensieve kalverweitjes, deze dragen in hoge mate bij aan de biodiversiteit en foeragemogelijkheden van erfvogels. Het bouwplan heeft geen invloed op erfflora en -fauna. Er hoeven dus geen extra voorzieningen te worden toegevoegd.

2 Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

2.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.
- stedelijke ontwikkeling: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” is noodzakelijk bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er sprake is van toevoeging van één wooneenheid binnen de bestaande bebouwing;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling
- Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

2.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR, de ladder voor duurzame verstedelijking en het Barro, geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld. Daarna hebben er een aantal actualisaties plaats gevonden, de laatste is "Actualisatie Omgevingsverordening 2019/2020", deze is 1 september 2020 in ontwerp vastgesteld.

2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een agrarische bestemming, waarbij de woonbehoefte wordt geoptimaliseerd. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. Door de extra wooneenheid op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het voorliggende plan betreft een plan waarbij aan een agrarische bestemming (met landschapswaarden) een wooneenheid wordt toegevoegd.

Hierbij wordt ingehaakt op de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan voor karakteristieke panden van meer dan 1.000 m³, zie hiervoor paragraaf 2.4.2.

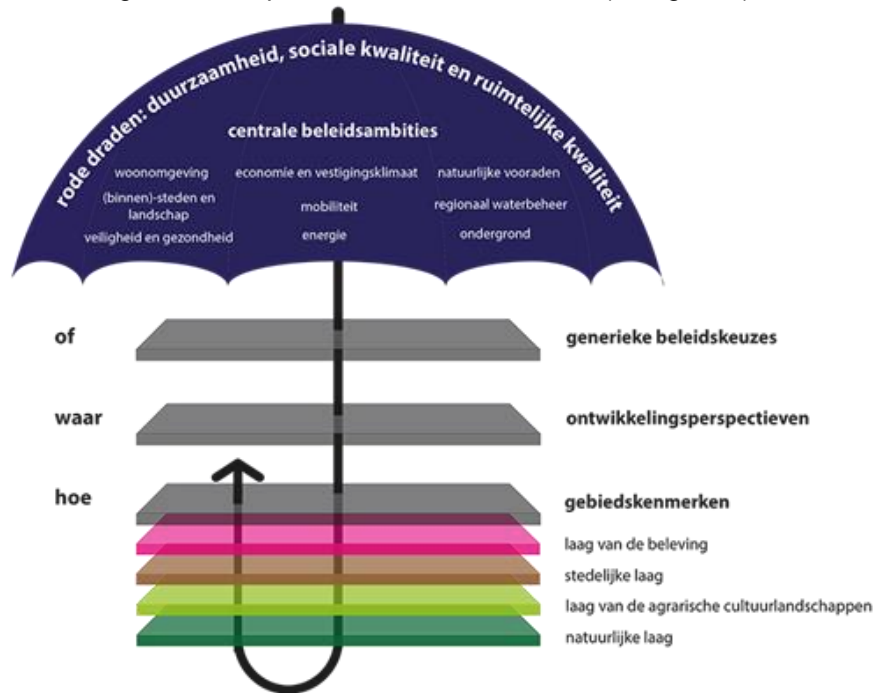
Onderdeel van het voornemen is het landschappelijk inpassen van het geheel binnen het landschap. Tevens wordt een voormalig bakhuis in ere hersteld. Eén en ander is beschreven in bijlage 2 bij deze toelichting en is verbeeld op een erfinrichtingsplan dat is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

De hiervoor genoemde kwalitatieve investeringen maken dat het voornemen in overeenstemming is met het provinciale KGO-beleid.

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het toevoegen van een wooneenheid in een karakteristiek pand. Hierbij wordt behoud van de bestaande (karakteristieke) woning gewaarborgd. Er zijn in en om het plangebied verder geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. Dit blijkt uit de toets aan het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

2. Ontwikkelingsperspectieven (de waar vraag)

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 7).

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27



Figuur 7: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij aan een wooneenheid wordt toegevoegd op een agrarisch erf, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een agrarisch bedrijf met twee gezinnen sluit qua functie goed aan op de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied.

3. Gebiedskenmerken (de hoe vraag).

De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De planlocatie ligt in het dekzandvlakte en ruggengebied (zie figuur 8). De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap.

Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27



Figuur 8: Weergave 'Natuurlijke laag', plangebied en omgeving

Normerend:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Met het voorliggende plan wordt het huidige reliëf niet gewijzigd.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

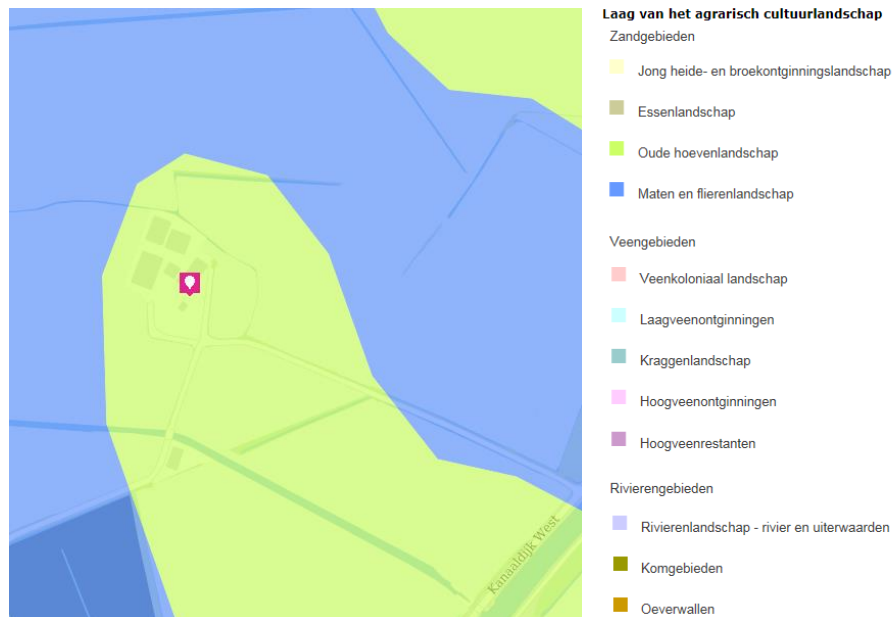
Bij dit plan is een toelichting op de landschappelijke inpassing opgesteld. Dit licht het behoud van de karakteristieken van dit landschap toe.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. De planlocatie ligt in een oude hoevenlandschap (figuur 9).

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27



Figuur 9: 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap', plangebied en omgeving

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

De essen en esjes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen:

- de erven met erfbeplanting;
- open es(je); beekdal; voormalige heidevelden;
- de mate van openheid en kleinschaligheid.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De openheid van het gebied wordt niet aangetast. Het erf aan de Kanaaldijk West te Schalkhaar met de verbouwde boerderij, past prima in dit landschap. Er is sprake van continuering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit wordt geborgd door de bestemming 'Agrarisch met Waarden-Landschapswaarden' op te nemen.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Stedelijke laag

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt.

De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd: verbouw van de bestaande historische boerderij.

Laag van de beleving

In deze laag valt het plangebied in de “Ijssellinie inundatieveld”, zie hierna.



Figuur 10: Laag van de beleving, plangebied en omgeving

De Ijssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

In het plangebied worden de cultuurhistorische waarden versterkt, de karakteristieke boerderij wordt verbouwd en opgewaarderd. Hierdoor heeft het een positieve invloed op het plan, dit past in de laag van de beleving.

De aanpassing in de bestemming past dus goed binnen deze laag.

2.3.2 Conclusie

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

Het voorliggende relatief kleinschalige plan past binnen de Structuurvisie. Zo biedt de Structuurvisie ruimte voor kleinschalige woonerven, welke landschappelijk worden ingepast. In de Structuurvisie is aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

2.4.2 Bestemmingsplan

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 49.1), waarbij aan karakteristieke panden een wooneenheid kan worden toegevoegd. De bijbehorende voorwaarden worden hierna getoetst.

- a. *woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- b. *de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt als bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;*

de locatie heeft de aanduiding 'karakteristiek' en is opgenomen in deze bijlage.

- c. *woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;*
- d. *het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;*

het perceel is niet gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding.

- e. *er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;*

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

het karakteristieke pand wordt geheel gerenoveerd en hersteld, zie bijlage 2 en 3.

f. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;

de cultuurhistorische waarde van het pand wordt hersteld en versterkt.

g. woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;

h. woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;

de boerderij wordt gesplitst in twee woningen, de inhoud bedraagt ruim 1.000 m³.

i. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;

de aanduiding wordt aan het plan toegevoegd.

j. het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;

hier wordt aan voldaan.

k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;

dit is niet van toepassing. Opgemerkt wordt dat, in het kader van de karakteristieke uitstraling, het voormalige bakhuis in ere hersteld wordt (zie bijlage 2 en 3).

l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

de geluidsbelasting aan de gevel wordt niet overschreden.

Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan wordt dus voldaan.

2.4.3

Landschapsonwikkelingsplan Salland

In het Landschapsonwikkelingsplan van de gemeente Deventer valt het erf in het landschapstype 'Weteringenlandschap', zie de weergave hierna.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27



Figuur 11: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

Dit landschap heeft een half open karakter. Door houtwallen en doorgaande laanbeplantingen ontstaan kleine en grotere groene kamers. De Kanaaldijk West zelf heeft een nagenoeg aaneensluitende laanbeplanting. Het perceel ligt in een relatief grote open ruimte, erven liggen in directe omgeving op relatief grote afstand van elkaar (200 tot 300 meter). Het perceel grenst aan de zuidzijde aan de Soestwetering. Uitgangspunt voor een ontwikkeling is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plan is getoetst aan de plaatselijke landschappelijke voorwaarden dat eveneens tegemoet komt aan de uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsonwikkelingsplan, zie bijlage 2.

2.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

2.4.5 Werkwijze ecologie

Het erf heeft een drietal 'open' veestallen. Erfvogels zoals zwaluwen en mussen zijn in grote getalen aanwezig. Eveneens is het erf als leefgebied. Op het erf zijn vele mogelijkheden om te kunnen foerageren. Een belangrijke hierbij te noemen is de oude boomgaard aan de oostzijde op het erf. Aan de voorzijde op het erf liggen drie zeer extensieve kalverweitjes, deze dragen in hoge mate bij aan de biodiversiteit en foerageermogelijkheden van ervogels. Het bouwplan heeft geen invloed op erfflora en fauna. Er hoeven dus geen extra voorzieningen te worden toegevoegd.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

2.4.6 Woonvisie 2018

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een toevoeging van een wooneenheid op een bestaand erf, binnen bestaande bebouwing, waarbij vader en zoon op het erf blijven werken en wonen. Dat draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied en dit boerenerf in het bijzonder.

2.4.7 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is getoetst aan bovenstaand gemeentelijk beleid en is hiermee in lijn.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

3 Hoofdstuk 3 Waardentoets

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

3.2 Natuurwaarden

Als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling wordt een klein 'schuurtje' gesloopt. De te slopen bebouwing wordt, gelet op de staat van de bebouwing, alsmede de bouwkundige eigenschappen als ongeschikte verblijfplaats voor beschermde soorten beschouwd. Voor het overige wordt opgemerkt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

Voor het overige ziet het voornemen uitsluitend toe op de functiewijziging van bestaande bebouwing.

Gelet op het vorenstaande is voor de locatie geen nader ecologisch onderzoek uitgevoerd.

De locatie maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. In de omgeving liggen diverse onderdelen van het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van 7,2 kilometer ligt het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Omdat er geen werkzaamheden aan de Kanaaldijk West 27 worden uitgevoerd, is er geen onderzoek naar stikstofdepositie gedaan. Voor het gebruik (het houden van vee) is een geldige vergunning Wet natuurbescherming aanwezig. De bestemmingswijziging heeft geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied.

3.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied geldt dat er voor een gedeelte een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en een

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

gedeelte een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' van toepassing is, zie de weergave hierna (het uitgelichte deel).



Figuur 12: Dubbelbestemmingen Waarde Archeologie

Ter plaatse van een aantal kleine delen in het plangebied geldt de beleidswaarde 0. Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. De archeologische waarden 0 en 1 worden niet opgenomen, conform de bestaande planologische situatie.

Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 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 200 m² en 500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 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.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 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 100 m² en 200 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Het woonhuis zal in pandig worden verbouwd tot 2 woningen. Ook wordt het schuurtje aan de voorkant van het perceel gesloopt om het oude bakhuis te herbouwen. Bij de inrichting van het erf worden een erfbosje met inheemse struiken, een beukenhaag en een walnootboom geplant. Bij het planten van de struiken zal het plantgat maximaal 0,4 m diep worden uitgegraven, dit valt binnen de vrijstellingsgrens. Voor het planten van de walnootboom is een groter gat nodig van minimaal 0,75 m in doorsnede en diepte. De te verstoren oppervlakte blijft binnen de 100 m², de vrijstellingsoppervlakte voor waarde 4. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Culthuurhistorie

Het erf en de panden aan de Kanaaldijk West 27 te Schalkhaar hebben de bouwaanduiding karakteristiek.

Met het voorgenomen plan wordt de uitstraling van het erf versterkt. De boerderij wordt gerenoveerd en hersteld, geheel conform de vroegere opbouw en stijl. Het voormalige, historische bakhuisje wordt weer in ere hersteld. Om deze redenen staat het de bestemmingswijziging niet in de weg.

3.4 Verkeer

De planlocatie ligt aan een rustige buitenweg met een zeer lage verkeersintensiteit. Hoewel er een wooneenheid bij komt, zal de verkeersstroom niet wijzigen. Vooral omdat de agrarische functie gewoon in tact blijft.

De maximumsnelheid ter hoogte van de planlocatie is 60 km/uur.

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de lage verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

3.5 Water

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Op basis van deze digitale toets kan gesteld worden dat er geen waterbelang is.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

3.6 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Wet milieubeheer en afstanden

Richtafstanden

Voor de toets milieuzonering is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009. Volledigheidshalve is hier wel al te vermelden dat door de VNG recent de handreiking milieuzonering Nieuwe stijl is gepubliceerd, waarmee wordt voorgesorteerd op de verbrede reikwijdte en beoordelingssystematiek bij ruimtelijke plannen onder de Omgevingswet. Deze handreiking vervangt de VNG handreiking 2009. Voor dit plan kan nog gebruik worden gemaakt van de VNG handreiking 2009. In bijlage 1 van de VNG handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieu categorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer deze woningen of gevoelige bestemmingen zijn gelegen in een gemengd gebied met bedrijvigheid of in de nabijheid van hoofdinfrastructuur, kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar de richtafstand behorend bij de eerst onderliggende categorie (VNG § 2.3). Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden.

Dit plan is niet gelegen binnen richtafstanden of wettelijke afstanden. Bedrijven in de omgeving worden, door de toekenning van een extra wooneenheid bij een agrarische bestemming, niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling.

Conclusie richtafstanden

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de aangevraagde woning.

4.3 Geur

Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen.

Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Situatie plangebied

De in het plan geprojecteerde woningen zijn een geurgevoelig object. Het plan is gelegen buiten de bebouwde kom.

Het plan is niet gelegen binnen de vaste afstand van 50 meter tot een ander veehouderijbedrijf waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor. De afstand 50 meter geldt niet voor de eigen inrichting waarvan beide bedrijfswoningen onderdeel uitmaken.

Binnen directe omgeving van de het plan zijn geen intensieve veehouderijen gelegen met dieren met geuremissiefactor.

Binnen een straal van 1 km van het plan zijn geen bedrijven gevestigd met dieren met geuremissiefactor met een dusdanige omvang dat nog een geuronderzoek nodig is om vast te stellen of voor de norm voorgrondbelasting en achtergrondbelasting wordt voldaan.

Conclusie geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4

Bodem

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

De bestaande bebouwing wordt gebruikt om een wooneenheid mogelijk te maken. Daarom is er geen bodemonderzoek nodig.

Conclusie Bodem

Voor de wijziging van deze bestemming is geen bodemonderzoek vereist.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

4.5 Geluid

De huidige agrarische bedrijfswoning is geluidgevoelig, er komt met dit plan één geluidgevoelig object bij. De planlocatie ligt aan een rustig gelegen weg, die ongewijzigd blijft. De verkeersstroom zal gelijk blijven, omdat de agrarische functie blijft zoals die nu ook is.

Wegverkeer

Voor de nieuwe wooneenheid geldt in principe dat de geluidbelasting wegverkeer op deze woning moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde L_{den} 48 dB. Wordt niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan, dan kan een besluit hogere grenswaarde worden genomen tot maximaal L_{den} 53 dB voor woningen die liggen in het buitengebied.

De maximumsnelheid ter hoogte van de planlocatie is 60 km/uur. De Kanaaldijk West is een lokale gebiedsontsluitingsweg met lage verkeersintensiteit. De afstand van de nieuwe wooneenheid tot aan de openbare weg is 350 meter.

Op basis van deze informatie is het voldoende aannemelijk dat de geluidbelasting wegverkeerlawaai op de nieuwe woning ruim voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet nodig.

Industrielawaai en railverkeer

De planlocatie is op grote afstand gelegen van bedrijven en spoorwegen. Aan VNG richtafstanden ten aanzien van geluid wordt ruim voldaan

Conclusie geluid

Geluid vormt geen belemmering voor wijziging van de bestemming aan de Kanaaldijk West 27 te Schalkhaar.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Externe werking effecten van het plan

Het plan is beperkt van omvang. Bij de wijziging van agrarische bedrijf bestemming naar woonbestemming wordt één woning toegevoegd. Ten opzichte van voormalig agrarisch gebruik is zelfs sprake van een afname van emissie. Gelet op de aard en omvang van dit project, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Interne werking op het plan

Van belang is te beoordelen of voor aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woonfunctie. In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen industriële luchtmissiebronnen van betekenis. Voor de achtergrondwaarden kan gebruik worden gemaakt van "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland". Uit de kaart blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO_2) voor het vierkante km vak waarin het plan ligt in basisjaar 2019 uitkomt op $12,52 \mu g/m^3$.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Dit is ruim onder de grenswaarde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van de Wet milieubeheer, bijlage 2 voorschrift 2.1. De achtergrondconcentratie fijnstof PM_{10} is $15,73 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit is ruim onder grenswaarde PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van de Wet milieubeheer, bijlage 2 voorschrift 4.1. De achtergrondconcentratie fijnstof $\text{PM}_{2,5}$ voor plangebied is $9,41 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor fijn stof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde.

Conclusie luchtkwaliteit

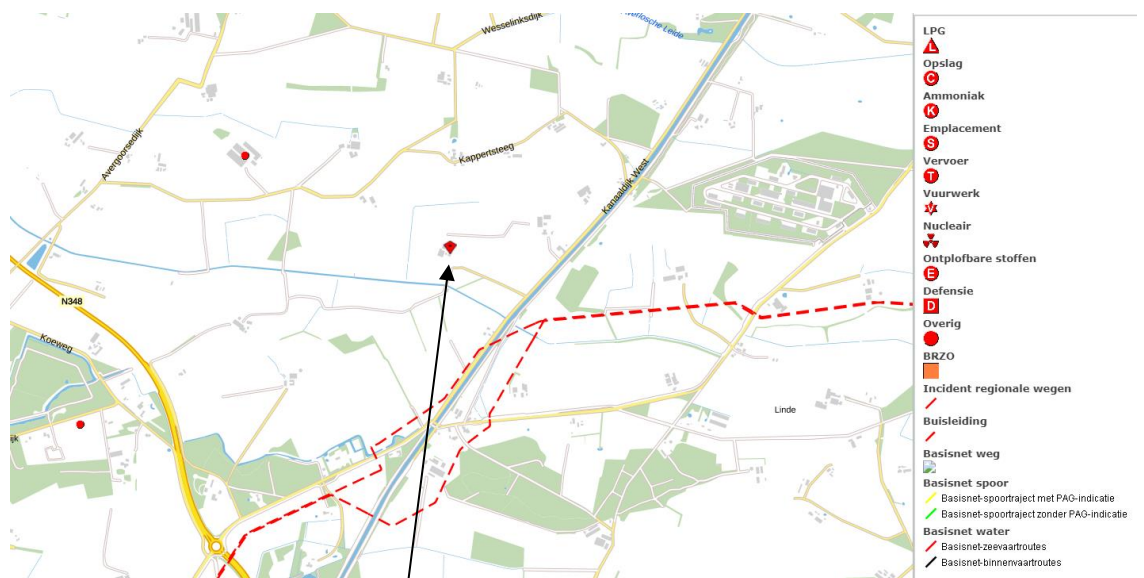
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de toekenning van een extra wooneenheid. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 Hoogspanningslijnen

Het plangebied is niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (μT). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

4.8 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel een gasbuisleiding ligt (zie figuur 13).



Figuur 13: Risicokaart met plangebied (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Plaatsgebonden risico

De (beperkt) kwetsbare objecten in het plan zijn niet gelegen binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico $\text{PR}10^{-6}$ van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Groepsrisico

Het plan is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie. Het plan voldoet aan het ambitieniveau uit het beleid van de gemeente.

4.9 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan omvat het toevoegen van een wooneenheid bij een agrarische bestemming. Op basis van de uitkomsten in deze toelichting is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu.

Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een m.e.r.-beoordeling.

4.10 Duurzaamheid

Door deze erftransformatie wordt de boerderij, door het toevoegen van een extra wooneenheid, effectief benut. Hiermee wordt levensloopbestendigheid van de woning geoptimaliseerd en heeft deze een duidelijke toekomstwaarde.

4.11 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets

datum 17-4-2020
dossiercode 20200417-59-23055

Geachte Harry ten Have,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Kolkman Schalkhaar.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

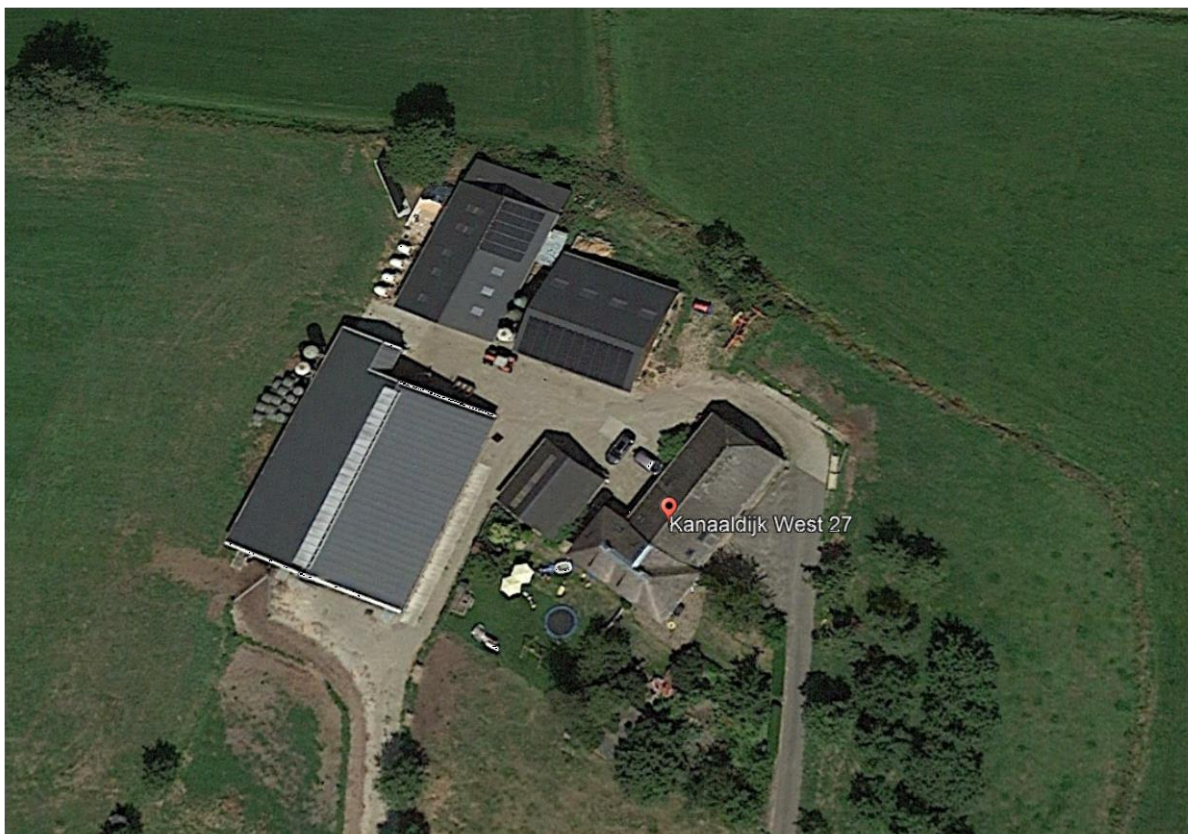
www.dewatertoets.nl

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Bijlage 2 Toelichting erfinrichtingsplan en bouwplan Kanaaldijk West 27

Toelichting bouwplan en erfinrichtingsplan Kanaaldijk West 27 Schalkhaar

Toevoeging van woning aan erf met agrarische bestemming



28 april 2020

Opdrachtgever:

Gemachtigde:

Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Eigenaren hebben in maatschap een melkveehouderijbedrijf aan de Kanaaldijk West 27 te Schalkhaar. Beide zijn getrouwd en wonen op de boerderij. Er is te weinig woonruimte, graag willen zij de 'deel' verbouwen tot een zelfstandige wooneenheid.

Het erf heeft 'Agrarische' bestemming. Voor deze ontwikkeling moet de bestemming worden gewijzigd van 'Agrarisch met een wooneenheid' naar 'agrarisch met twee wooneenheden'.

Splitsing van de boerderij is mogelijk indien kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Deventer. In het bestemmingsplan heeft de boerderij aanduiding karakteristiek en de inhoud is ruim meer dan 1.000 m³. De informatie over de locatie uit het bestemmingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Erfbezoek gemeente Deventer

In november 2019 zijn naar een erfbezoek van ambtenaren van de gemeente, de volgende suggesties en aandachtspunten aangegeven voor herstel en behoud van de karakteristieke waarden.

- Om een nieuwe woning te legitimeren voor dit perceel wordt splitsing van de bestaande hoofdboerderij beoogd. Om dat mogelijk te maken kijken wij naar de karakteristieke waarde van de boerderij, zowel vanuit het gebouw als vanuit het landschap. Uitgangspunt is daarbij een versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarde.
- Afhankelijk van het nog uit te voeren asbestsaneringsonderzoek wordt gekeken of de betonnen hoofdconstructie van de boerderij te redden is. Daar hebben wij een sterke voorkeur voor vanuit de karakteristieke waarde geredeneerd;
- Initiatiefnemer kiest voor zijn woonconcept bewust voor een lichtgewicht houtbouwconstructie. Hoewel dit architectonisch een fraaie woning kan opleveren, geeft het ingediende plan geen rekenschap aan de karakteristieken van de wederopbouwboerderij. Daar komt bij dat wij verwachten dat een dergelijk concept moeilijk verenigbaar is met de karakteristieken van een gemetselde en uit beton opgetrokken wederopbouwboerderij. Een respectvolle omgang met de aanwezige cultuurhistorische waarden vereist mogelijk een andere denkrichting;
- Een alom aanwezige schoorsteen is ruimtelijk gezien erg dominant en gaat ten koste van de hiërarchie tussen voorhuis en deel. Wij adviseren een eventuele schoorsteen in de deel dan ook zo bescheiden mogelijk vorm te geven;
- Nader overleg in het kader van asbestsanering is noodzakelijk om te achterhalen of de betonnen hoofdconstructie gehandhaafd kan blijven of niet. Wij hebben er een sterke voorkeur voor dat de hoofdconstructie voor zover mogelijk behouden kan blijven, ook omdat de andere geveldelen nog in goede staat verkeren. Met name de kap is nog in erg goede staat;
- De T-vorm van de boerderij is essentieel voor de karakteristiek van de boerderij. Het voorhuis dient in alle gevallen breder te zijn dan de deel;
- In de zijgevels van de deel bevinden zich voor de wederopbouw kenmerkende betonnen vensters. Deze bezitten hoge cultuurhistorische waarde. Wij adviseren deze te behouden, dan wel te herplaatsen in een eventueel nieuw volume. Imitatie is vanuit monumentenzorg bezien niet hetzelfde als hergebruik;
- Wij adviseren dat de bestaande staldeuren bij voorkeur herplaatst worden, inclusief de smeedijzeren duimen en duimhengen;
- De kap verkeert nog in uitstekende staat. Behoud van de kap is afhankelijk van de uitkomsten van het asbestonderzoek.
- Bij behoud van de hoofdconstructie en daarmee van de kap: Wij adviseren dat nieuwe dakramen bij voorkeur worden geplaatst tussen de sporen in een logische ritmiek in het dakvlak. Bij voorkeur zo smal mogelijk gedimensioneerd;
- Bij nieuwbouwwolume: Wij adviseren zoveel mogelijk nog goede sporen te hergebruiken bij de vormgeving van een nieuwe kap. Ook in het kader van de duurzaamheidsgedachte;
- Wij adviseren bij een nieuwbouwwolume zoveel mogelijk in te spelen op de gevelindelingen van de bestaande boerderij en deel. Die karakteristiek zit hem in:
 - De sterk symmetrische opzet van de achtergevel;
 - Een enigszins ingetogen uitstraling van de woning in het schuurgedeelte van het complex;
 - De Wolfseindkap;
 - De T-vorm van het totaalvolume;
 - Hergebruik van de karaktervolle en waardevolle betonnen ramen, in elk geval in de gevelzijde die richting de weg gericht is;
 - Het hergebruiken van de nog goede onderdelen van de boerderij, waaronder nog goede houten sporen en eventueel nog goede metselstenen;
 - Eventueel is het toevoegen van daglicht zoveel mogelijk te realiseren aan de erfzijde van het erf. Deze zijde is niet op de weg gericht. Mocht er de wens bestaan om meer daglicht te realiseren aan de wegzijde, dan adviseer ik het te zoeken in de volgende volgorde:
 - Meer glas in de gevel aan de erfzijde die niet zichtbaar van de weg
 - Nieuwe dakramen die de woning van bovenaf van licht voorzien (vide-gedachte)
 - Meer glas in de gevelopening ter plaatse van de staldeuren. De staldeuren kunnen bijvoorbeeld 'open' worden gezet en al dan niet tegen de gevel worden gefixeerd.
 - Eventuele nieuwe glazen vensters aan de onderzijde van de betonnen vensters.

- *Eventueel is het verlies van karakteristieke waarde te compenseren door een goede landschappelijke inrichting. De erfinrichting kent al meerdere waardevolle elementen waaronder de aanwezige hoogstamboomgaard. Aanknopingspunten voor een versterking van de landschappelijke inrichting kan bestaan uit het vervangen van de bestaande buxushaag door een haag met streekeigen beplanting rondom het voorhuis. Op het erf kan gekeken worden waar kansen liggen om de biodiversiteit op het erf te versterken (aanplant streekeigen beplanting, toevoegen nestgelegenheden in de nieuwbouw of op het*

Op basis van bovenstaande suggesties en aandachtspunten zijn een bouwplan en een erfinrichtingsplan gemaakt. Deze zijn als bijlagen bijgevoegd.

Toelichting bouwplan

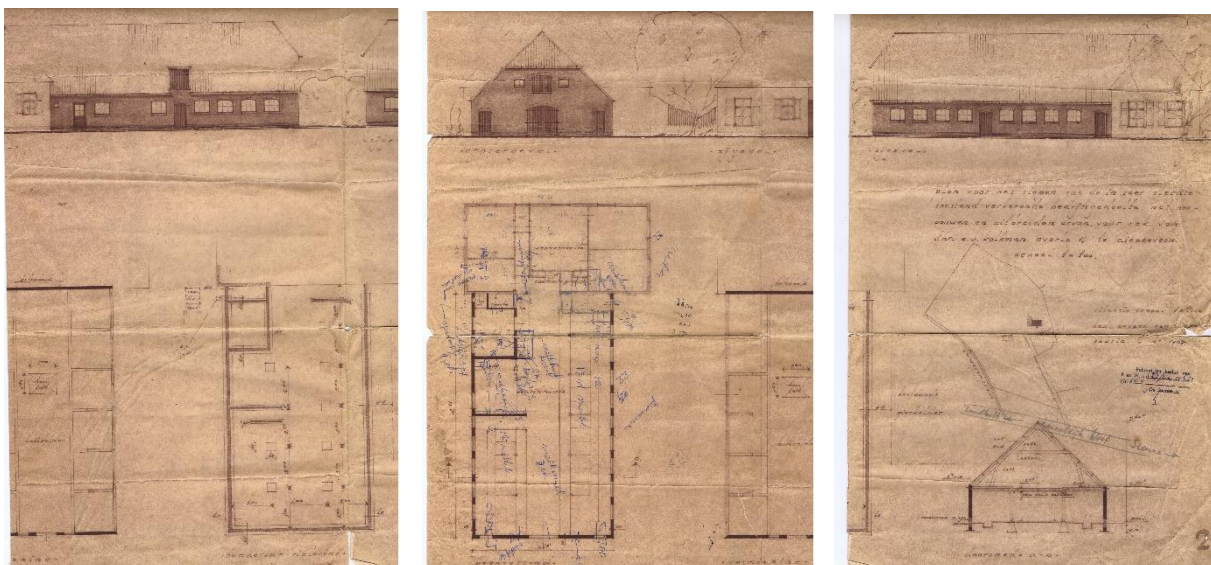
Door architect Harry Ehrenhard is een schetsplan gemaakt voor de nieuwe woning in het achterhuis. Dit plan is als bijlage bijgevoegd. In april 2020 is overleg geweest met bouwbedrijf Tibben uit Mariënheem. De volgende vraag is voorgelegd: "hoe kunnen we de stal verantwoord verbouwen met maximaal behoud van het karakteristiek"?

Het oorspronkelijke bouwplan 1963 en het asbestinventarisatierapport zijn de vertrekpunten.

In verband met de inpandige asbest, te lage plafondhoogte/verzakkingen en beperkte isolatie mogelijkheden gaat het plan uit van een forse verbouw. De buitengevels blijven behouden, ter plaatse van de wijzigingen in de gevel wordt dit zorgvuldig bouwkundig aangepast. Aanpassingen met gelijke steen en voeg. Voor de verbouwing worden de dakpannen en de houten kap verwijderd, zodat de verdiepingsvloer kan worden uitgezaagd en hierna worden/kunnen de asbesthoudende materialen/elementen worden verwijderd. Er wordt een nieuwe kapconstructie geplaatst uit staal en hout, waarbij de verdiepingsvloer in de dakspanten hangt zodat voldoende plafondhoogte op de begane grond gecreëerd kan worden. De bestaande dakpannen worden hergebruikt. Het hout uit de kap wordt eveneens zoveel mogelijk hergebruikt in de kapconstructie.

Hergebruik van nog bruikbare materialen is op een boerenerf in Salland al eeuwen gewoonte 'boerenzuinigheid' en ook hier nog steeds van toepassing.

De betonramen blijven behouden en worden voorzien van een hardglazen voorzet ramen aan de binnenzijde. De overige nieuwe kozijnen worden achter het buitenblad geplaatst. In het oorspronkelijke bouwplan heeft het achterhuis een hooiluik. Deze is een aantal jaren geleden verwijderd. In het verbouwplan wordt dit luik weer aangebracht. Zie bijlage schetsplan.



Figuur 1, afbeeldingen van de oorspronkelijke bouwtekening

Toelichting erfinrichtingsplan

De erfstructuur, het voor- en achtererf, is duidelijk herkenbaar en passend bij de karakteristieke boerderij. Aan de oostzijde ligt een oude hoogstam boomgaard met veel oude appel- en perensoorten, soorten van de IJsselstreek. Ook staan er diverse fruitbomen in de voortuin van de hoeve. Ook is de groente tuin nog aanwezig en functioneel. Op het erf en langs de koepaden zijn recent eikenbomen aangeplant.



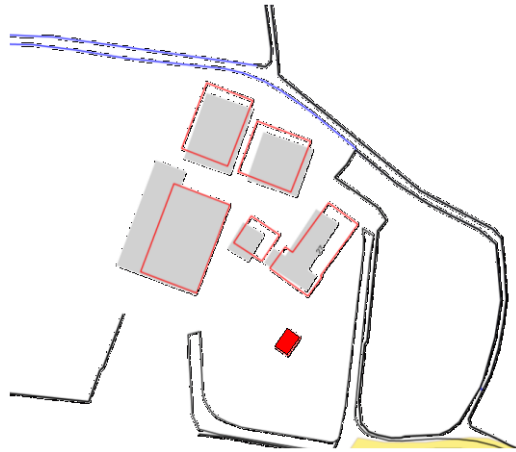
Figuur 2, overzicht van het erf

Flora en fauna op het erf

Het erf heeft een drietal 'open' veestallen. Erfvogels zoals zwaluwen en mussen zijn in grote getalen aanwezig. Eveneens is heeft een uit het erf als leefgebied. Op het erf zijn vele mogelijkheden om te kunnen foerageren. Een belangrijke hierbij te noemen is de oude boomgaard aan de oostzijde op het erf. Aan de voorzijde op het erf liggen drie zeer extensieve kalverweitjes, deze dragen in hoge mate bij aan de biodiversiteit en foerageermogelijkheden van erfvogels. Hett bouwplan heeft geen invloed op erf flora en fauna. Er hoeven dus geen extra voorzieningen te worden toegevoegd.

Ter versterking/aanvulling van de ruimtelijk kwaliteit worden de volgende voorstellen gedaan:

1. Vervangen van de buxushagen door een beukenhaag;
2. Aanplant van een walnoot op het achtererf;
3. Aanplant van een erfbosje aan de noordzijde;
4. Slopen van een oude schuur in de voortuin en herbouwen van het oorspronkelijke bakhuis.



Figuur 4, BGT kaart met situering schuur in de tuin van de boerderij



Figuur 3, foto van de te slopen schuur

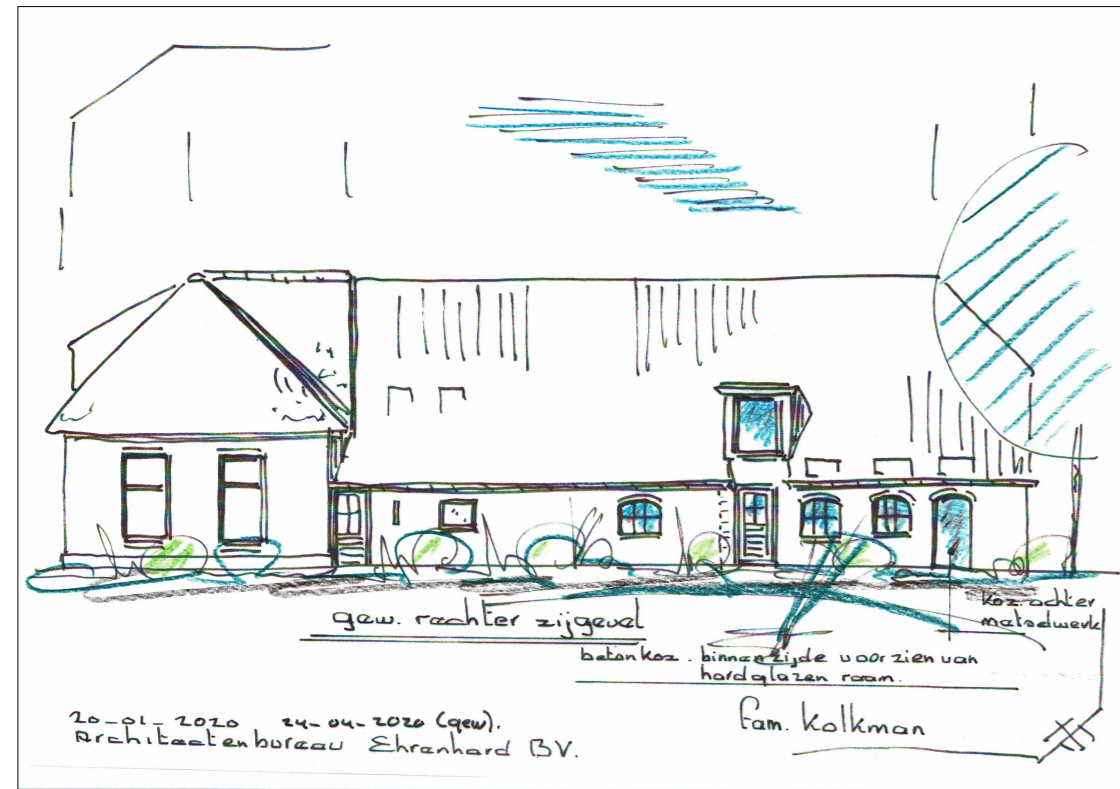
Bijlagen:

1. Schetsplan verbouw van het achterhuis en herbouw van bakhuis
2. Erfinrichtingsplan

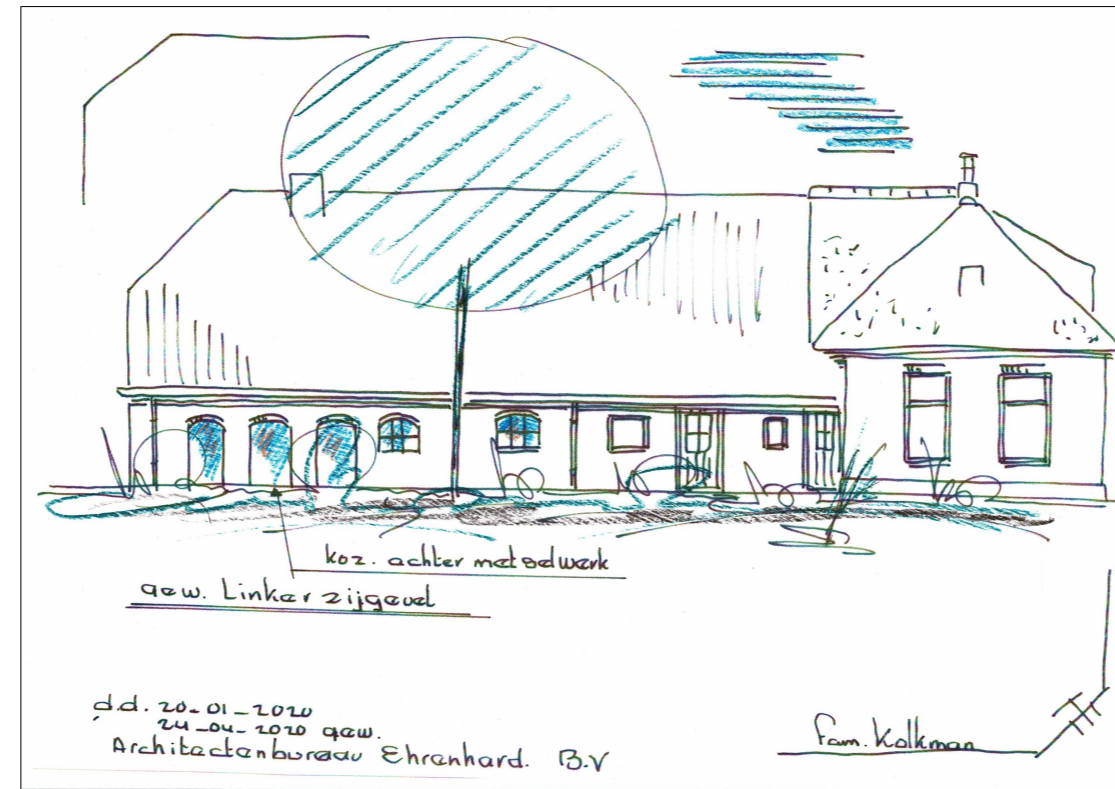
Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Bijlage 3 Schetsplan woning en bakhuis

Schetsplan woning in het achterhuis



Nieuw gevels-dak oostzijde



Nieuwe gevels-dak west zijde



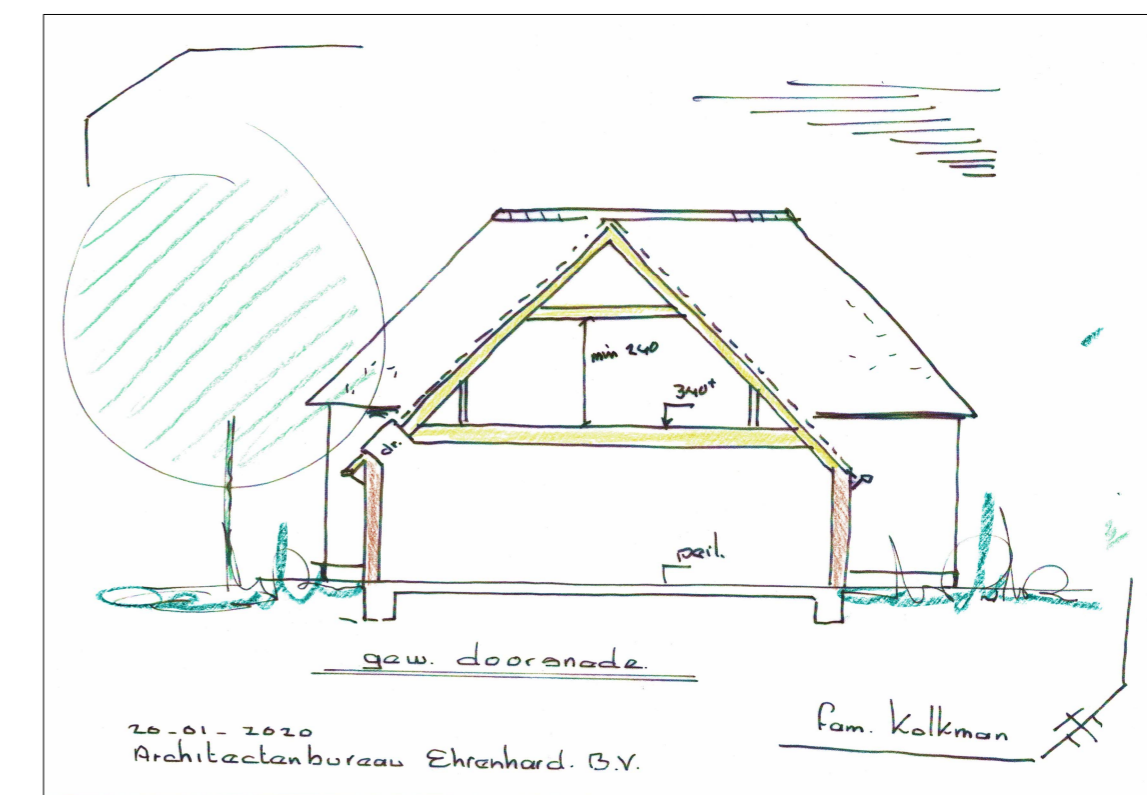
Nieuwe gevels-dak noordzijde (achtergevel)



Bestaande gevel-dak oostzijde



Bestaande gevels-dak noordzijde westzijde



Doorsnede tekening

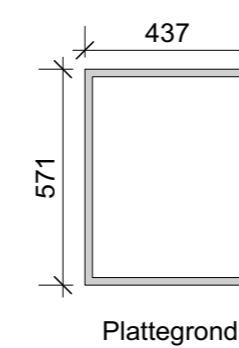
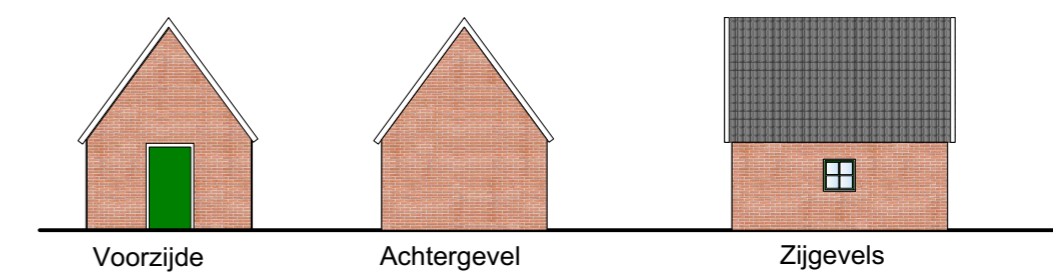
Schetsplan bakhuis



Bestaande situatie schuur in de voortuin



Foto van oorspronkelijke bakhuis in de voortuin



Schetsplan verbouw achterhuis en herbouw bakhuis
Erf Kanaaldijk West 27 Schalkhaar

Schaal: 1:200, A2 formaat
Datum: 28 april 2020

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Bijlage 4 Erfinrichtingsplan



Beplantingsplan erfbosje
 Te beplanten oppervlakte: 175 m2
 Plantafstand 125x125 cm
 Aantal planten: 110 st
 Plantwijze: vrije keus
 Leveringskwaliteit plantmateriaal:
 bosplantsoen 80-120 cm (2+1)

Sortiment:	aantal/st
10% Rosa rubiginosa, egelantier	10
10% Rosa carmina, hondсроос	10
10% Ligustrum vulgare, liguster	10
10% Corylus avellana, hazelaar	10
10% Amelanchier lamarckii, krent	10
10% Sorbus aucuparia, lijsterbes	10
20% Viburnum opulus, gelderse roos	20
20% Prunus spinosa, sleedoorn	20

Bestaande kalverweide met
 hoogstam fruitbomen

Erfinrichtingsplan Kanaaldijk West 27 Schalkhaar

Schaal 1: 500 , A3 formaat
 Datum: 3 februari 2020

Onderleggers; kadastrale kaart en BGT kaart

GroenAdviesbureau
H.A. ten Have
 Harry ten Have
 Tuin- en Landschapsadviseur

Spanjaardsdijk 53
 7433 PW SCHALKHAAR
 Tel. 0570 532 000
 Fax 0570 532 465
 Mobiel 0651 346 628

E-Mail info@harrytenhave.nl
 Internet www.harrytenhave.nl

Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk West 27

Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan

Kanaaldijk West 27

Beeldkwaliteitplan april 2021

Versie 0.1

Inleiding

De bestaande boerderij aan de Kanaaldijk West 27 wordt gesplitst in twee wooneenheden. Dit is mogelijk indien de karakteristieke cultuurhistorische waarden hierbij worden behouden en versterkt. Dit betreft zowel de waarden van het gebouw als van het erf. Om dit behoud te waarborgen is dit beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het achterhuis, nu nog bedrijfsgedeelte, wordt gewijzigd in een wooneenheid. Het beeldkwaliteitplan ziet daarom op dit deel van het gebouw.

Beeldkwaliteit

Hoofdvorm

- De boerderij is een typisch voorbeeld van een dwarshuisboerderij, ook wel T-boerderij genoemd. Deze hoofdvorm wordt behouden. Het voorhuis dient daarom te allen tijde een dwarshuis te blijven.
- Belangrijk aspect van de karakteristiek is het verschil tussen het voorhuis, dat van oorsprong het woonhuis bevatte, en het functioneel vormgegeven achterhuis, dat de werkruimtes van de boerderij bevatte. Dit onderscheid dient daarom afleesbaar te blijven.
- Bij eventuele herbouw van (delen van) de boerderij worden nok- en goothoogtes gehandhaafd en blijven de gevels op dezelfde plaats.
- Het wolfeind wordt gehandhaafd.
- Behoud van de hoofddraagconstructie heeft de voorkeur. De mogelijkheid hiertoe wordt bepaald door de resultaten van het asbestonderzoek.
- Geen dakkapellen op de dakvlakken van het achterhuis.
- Eventuele grote glasvlakken voor een eigentijdse lichttoetreding kunnen eventueel worden aangebracht in het gebouwdeel dat van de openbare weg is afgekeerd.

Gevelindeling

- De ritmiek van gevelopeningen in de zijgevels is leidend voor een nieuwe gevelindeling. Raam- en deuropeningen mogen enigszins hierbij van plaats wisselen, mits het ritme herkenbaar blijft.
- De symmetrische opzet van de achtergevel blijft gehandhaafd.
- Behoud van de betonnen stalramen is uitgangspunt. Deze zijn een cultuurhistorisch zeer waardevol onderdeel van de wederopbouwarchitectuur en daarmee karakteristiek voor deze boerderij. Bij eventuele herbouw van (delen van) de gevels worden deze herplaatst.
- Bestaande staldeuren worden zo veel mogelijk gehandhaafd dan wel herplaatst, inclusief de smeedijzeren duimen en duimhengen.
- De grote staldeuropening in de achtergevel dient herkenbaar te blijven als opening. Een slank vormgegeven kozijn met beglazing is hier denkbaar.
- Kleine staldeurtjes kunnen worden opengezet en afgesloten met achter het metselwerk geplaatste kozijnen.
- Technisch goede geveldelen worden gehandhaafd. Vervanging van slechte delen vindt plaats met behoud van het oorspronkelijke beeld (steen, voeg, verband).

Kap

- Nieuwe dakramen worden tussen de sporen geplaatst in een logisch ritme. Aantallen blijven beperkt.
- Bij nieuwbouw van (delen van) de kap dienen goede sporen te worden hergebruikt.

- Het hooiluik wordt teruggebracht. Het oorspronkelijke bescheiden functionele karakter is uitgangspunt.

Detaillering

- Een (rookgas)afvoer op het achterhuis wordt zo onopvallend mogelijk gemaakt. In geen geval mag dit een beeldbepalende schoorsteen zijn.
- Toevoegen van detaillering of toepassing van specifieke materialen moet er niet toe leiden dat het achterhuis een rijkere uitstraling krijgt.
- Bestaande dakpannen worden hergebruikt. Slechte pannen worden vervangen door het gelijke type.
- Kenmerkende detaillering in de gevel en de kap wordt zoveel mogelijk behouden.