

# Splitsing karakteristieke boerderij Spanjaardsdijk 58 Schalkhaar



Datum: 29 april 2016

**Opdrachtgevers:**

De eigenaren en bewoners van Spanjaardsdijk 58a

J.A.M. Timmer

A.G.M. Timmer-Ruiter

Tel 0570-676898

06-21429813

[timmer.angela@gmail.com](mailto:timmer.angela@gmail.com)

De eigenaren Spanjaardsdijk 58:

R.A.G Ruiter, A.G.T. Ruiter en A.G.M. Ruiter

**Gemachtigde:**

Groenadviesbureau H.A. ten Have

Spanjaardsdijk 53

7433 PW Schalkhaar

E-mail: [info@harrytenhave.nl](mailto:info@harrytenhave.nl)

Website: [www.harrytenhave.nl](http://www.harrytenhave.nl)

Telefoon: 0570-532000

Mobiel: 06-5134662

**Bijlagen:**

- inrichtingsplan
- verbouwplan

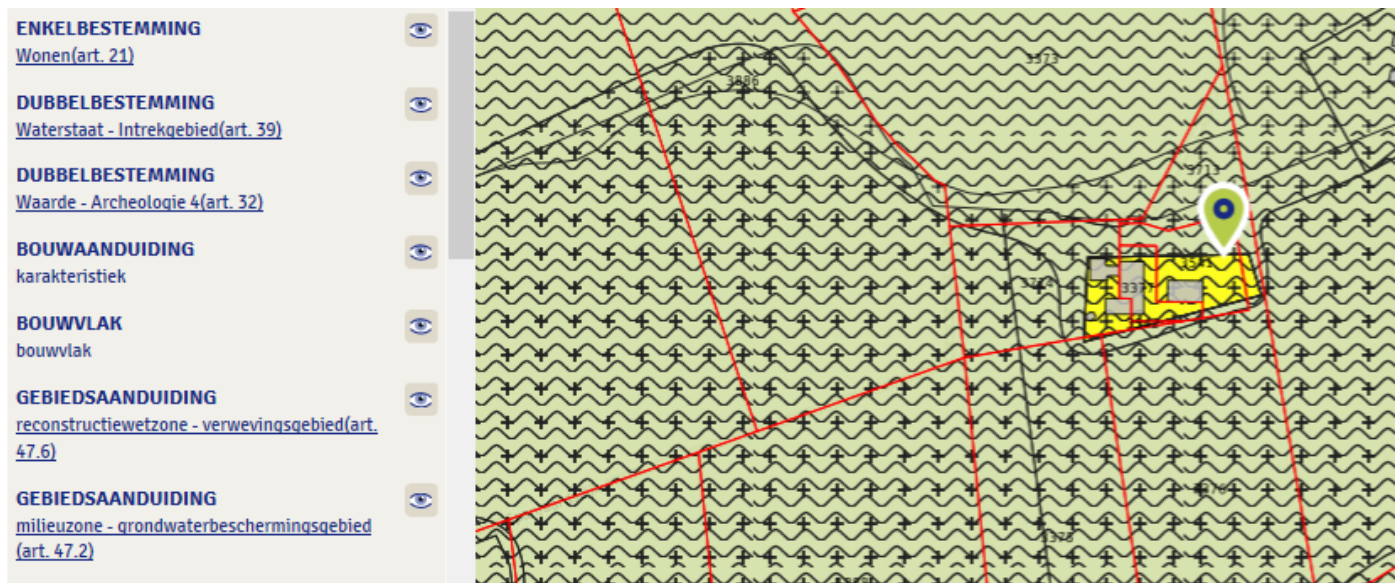
## Huidige situatie

In 1992 is het toenmalig agrarisch bedrijf gestopt en is de boerderij in twee delen verkocht aan de huidige eigenaren de heer en mevrouw Timmer en de heer en mevrouw Harleman. In 1992 is een gedeelte van de stal, met vergunningen, verbouwd tot woning, hierdoor zijn de huisnummers 58 en 58a ontstaan op deze locatie. De heer en mevrouw Harleman zijn overleden. De erven hebben aangegeven de woning, nummer 58, te willen verkopen. In het bestemmingsplan buitengebied Deventer is op deze locatie 1 woning toegestaan. De feitelijke situatie is dat er, vanaf 1992, twee zelfstandige woningen zijn Spanjaardsdijk 58 en 58a.

## Verzoek

Met dit plan verzoeken wij, het college van gemeente Deventer, medewerking te willen verlenen om met een wijzigingsplan het bestemmingsplan buitengebied aan te passen.

## Het vigerende bestemmingsplan Spanjaardsdijk 58 en 58a



Uitsnede bestemmingsplan Spanjaardsdijk 58 Schalkhaar

De voormalige boerderij heeft in het vigerend bestemmingsplan de bouwaanduiding karakteristiek en hierdoor is het mogelijk de boerderij met een wijzigingsverzoek te splitsen. In artikel 49.1 van het bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen voor woningsplitsing. Spanjaardsdijk 58 is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan, lijst karakteristieke panden.

### Tekst uit het bestemmingsplan

#### Artikel 49.1 Woningsplitsing karakteristieke panden

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:*

- a. *woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*
- b. *de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijktens bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;*
- 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;*
- e. *er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;*
- f. *de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;*
- g. *woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;*
- h. *woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;*

- 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;
- 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;
- k. bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;
- l. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

### Toelichting op het splitsingsplan

Voor de beoordeling van het plan is een verbouwplan en inrichtingsplan gemaakt. Deze plannen zijn als bijlage bijgevoegd.

### Toelichting op de situatie

De boerderij ligt aan de voet en noordzijde van het essencomplex De Baarlerhoek. De Baarlerhoek ligt noordelijk van het dorp Schalkhaar ten oosten van de Spanjaardsdijk.



Uitsnede topografische kaart



Luchtfoto 2014

De boerderij is in 1947, onder architectuur van architect Vosman, herbouwd in het kader van herstel oorlogsschade. In 1992 is de stal verbouwd tot een extra woning.



Ingemetselde steen in gevel van boerderij, herstel oorlogsschade



Ingemetselde steen met opschrift naam opdrachtgever en architect

## Splitsbaarheid erf

Na het toevoegen, in 1992, van een extra woning in de stal is het erf voor twee woningen ingericht. Het bijgevoegde inrichtingsplan is een weergave van de huidige situatie.

De inrichting is gedaan met landelijke duurzame materialen en meeste inheemse beplantingen. Robuuste landschappelijke elementen, zoals bomen en hagen, zijn voldoende aanwezig. Voor parkeren van auto's is op beide erven voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van gemeente Deventer. Het inrichtingsplan geeft de feitelijke situatie, de splitsing van de bijgebouwen, aan.



*Toegangsweg naar de boerderij vanaf de Spanjaardsdijk*



*Bestaande situatie westzijde, woonhuis met tuin*



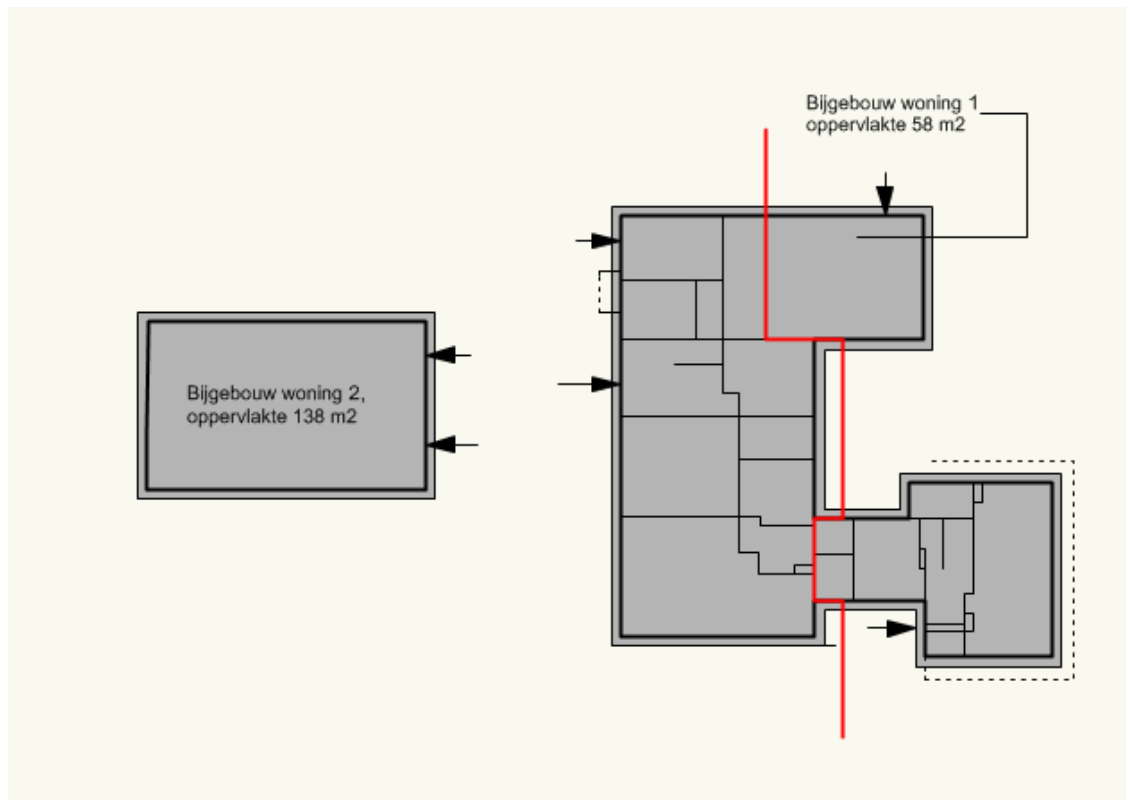
*Toegevoegde woning in de stal (bouwjaar 1992)*

## Spitsbaarheid boerderij

De boerderij heeft ruim 1000 kubieke meter inhoud en voldoet daarmee aan de voorwaarde met betrekking tot inhoud. Het bijgevoegde verbouwplan geeft de situatie van de splitsing aan en de aanpassingen die nodig zijn voor een goede bouwkundige splitsing volgens het bouwbesluit. Het verbouwplan van 1992 is zodanig uitgevoerd dat het karakteristiek behouden is gebleven alsmede de cultuurhistorische waarde.



Foto; noordzijde van de boerderij



Uitsnede plattegrondtekening van de splitsing