

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan Kanaaldijk West 39 Schalkhaar

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-05-2023
Notanummer	: 2023-422
Datum	: 16-05-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Digilink Kanaaldijk West 39.docx, Ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan.docx

Parafering

02-05-2023: Teammanager Beleid

Agendering

* 10-05-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

17-05-2023

B & W d.d.: 16-05-2023

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk-West 39
2. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39'
3. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-raadsbesluit 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' te publiceren en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De eigenaren van het perceel Kanaaldijk West 39 te Schalkhaar willen een aantal ontwikkelingen op hun perceel realiseren. Op het perceel zijn momenteel een karakteristieke woning, een karakteristiek bijgebouw en een aantal verouderde en landschapsontsierende schuren en overkappingen aanwezig. Een deel van het materieel, stro en dergelijke staat buiten opgeslagen. De wens is om de verouderde schuren te slopen en te vervangen door een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 400 m². De bestaande karakteristieke schuur wordt omgebouwd naar een woning met daarbij een klein bijbehorend bijgebouw. Daarmee kan de karakteristieke schuur behouden blijven. Onderdeel van de nieuwe inrichting is een plan voor de landschappelijke inpassing en natuurinclusief bouwen.

De gewenste ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan vanwege de omvang van het nieuwe bijgebouw. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook nodig om de ontwikkelingen mogelijk te maken. Het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkelingen mogelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van landschapsontsierende en verloederende bebouwing en het beëindigen van buitenopslag. Het vergroten van de landschappelijke waarden en de biodiversiteit door uitvoering van het landschapsplan en de maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. Het behoud van een karakteristiek bijgebouw door deze een woonbestemming te geven.

Kader

Wet ruimtelijke ordening. Algemene wet bestuursrecht. Omgevingsverordening Overijssel.

Betrokken partijen en participatie

Het plan is in het kader van het vooroverleg en de buurtparticipatie besproken met het waterschap, de provincie en de burens. Alle reacties op het plan waren positief.

Argumenten voor en tegen

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk-West 39;

Op het perceel aan de Kanaaldijk West 39 staat een karakteristieke woonboerderij met een karakteristiek bijgebouw. Op het perceel staan ook een aantal verouderde en landschapsontsierende schuren en wordt veel materieel, stro en dergelijke buiten opgeslagen. De eigenaren hebben een verzoek ingediend om de landschapsontsierende bebouwing te verwijderen en te vervangen door een nieuwe schuur met een oppervlakte voor 400 m² en een hogere goot- en dakhoogte dan gebruikelijk. De schuur is gewenst vanwege de hobbymatige agrarische activiteiten. Daarnaast willen de eigenaren de bestaande karakteristieke schuur verbouwen tot een woning. In het bestemmingsplan buitengebied is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt om een karakteristiek bijgebouw om te bouwen naar een woning. De gewenste oppervlakte van de nieuwe schuur komt overeen met de huidige oppervlakte bijgebouwen. De hogere goot- en dakhoogte zijn gewenst om het agrarisch materieel en materiaal en het vee goed te kunnen stallen. Door de toegepaste uitstraling (o.a. kleurgebruik, gevelindeling) van de schuur, de ligging van de schuur ten opzichte van de weg, overige bebouwing en het bosje valt de schuur weg.

Omdat de nieuwe schuur niet past in het bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan nodig waarbij ook de omzetting van de karakteristieke schuur naar een woning wordt meegenomen. De nieuwe, vervangende, schuur wordt 400 m² groot en is daarmee groter dan wat met de zogenaamde 'hobbyboerenregeling' is toegestaan. Bij de nieuwe woning in de karakteristieke schuur wordt juist een kleiner bijgebouw dan gebruikelijk toegestaan (namelijk 40 m² in plaats van 100 m²). De nieuwe woning is ook beperkt van omvang omdat deze binnen de bestaande contouren van de karakteristieke schuur wordt gerealiseerd en daarmee kleiner dan de gebruikelijke maat van 750 m³ voor een woning in het buitengebied. De voorgestelde beeldkwaliteit van de nieuwe schuur en de tot woning om te bouwen schuur worden als aanvullende welstandseisen opgenomen in de besluitvorming.

Met een aantal landschapsmaatregelen en maatregelen voor natuurinclusief bouwen

worden de landschappelijke en natuurlijke waarden op en om het erf versterkt.

In totaal vindt er een kwaliteitsverbetering op het erf plaats die voldoet aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Het plan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving op de relevante milieuaspecten. Het plan voldoet ook aan de natuurwetgeving. Bij de sloop en overige werkzaamheden worden volgens het (geaccordeerde) flora- en faunaonderzoek geen beschermde soorten (of hun verblijfplaatsen) aangetast. De uitgevoerde Aeriusberekening laat geen toename van de stikstofdepositie zien.

2. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39';

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet het ontwerpbesluit tot vaststelling voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

3. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-raadsbesluit 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' te publiceren en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven en gebruikelijke wijze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de eigenaren. Met de eigenaren is een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee het verhaal van de gemeentelijke kosten is geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief eventuele planschade, komen voor rekening van de eigenaar.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan 'een ieder' een zienswijze indienen. Na afloop van de terinzagelegging wordt het bestemmingsplan, met de beantwoording van eventuele zienswijzen, voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Aanpak en uitvoering

Na het besluit van uw college wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze in het digitale Gemeentebblad en op de gemeentelijke website gepubliceerd. In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan 'een ieder' een zienswijze indienen. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan, met de beantwoording van eventuele zienswijzen, voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39'
Voorstelnummer	pm
Raadstafel d.d.	pm
Raadsvergadering	pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' vast te stellen;
-	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;
-	bijlage 8 en 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Kanaaldijk West 39.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39'		
Agendapunt		Portef.houder:	Grijssen
Voorstelnummer:	[xxxxxx]	BenW-besluit d.d.:	pm
Team:	PRO		

Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' vast te stellen;
- 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;
- bijlage 8 en 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Kanaaldijk West 39.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39" met bijbehorende beeldkwaliteitseisen vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een herziening van het bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het perceel Kanaaldijk West 39 te Schalkhaar, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- Landschapsontsierende bebouwing te slopen en vervangen door een nieuwe schuur voor de opslag van materiaal en materieel en stalling van dieren te realiseren;
- Een karakteristiek bijgebouw een woonbestemming te geven en daarmee het karakteristieke gebouw te kunnen behouden.

Met de daarbij behorende landschappelijke inpassing en maatregelen ten behoeve van natuurinclusief bouwen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 14 februari 2023 door het college van B&W vastgesteld (nota 2022-1170) en op 1 maart 2023 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P410-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan

De eigenaren van het perceel Kanaaldijk West 39 te Schalkhaar willen een aantal ontwikkelingen op hun perceel realiseren. Deze ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan moet daarom aangepast worden. Op het perceel zijn een karakteristieke woning, een karakteristiek bijgebouw en een aantal verouderde en landschapsontsierende schuren en overkappingen aanwezig. Een deel

ONTWERP RAADSVOORSTEL

van het materieel, stro en dergelijke staat en ligt nu buiten opgeslagen. De wens is om de verouderde en verloederende schuren te slopen en te vervangen door een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 400 m² en een hogere goot- en nokhoogte dan gebruikelijk om voldoende hoogte te bereiken om de opslag 'onder dak' te krijgen. Door de toegepaste uitstraling (o.a. kleurgebruik, gevelindeling) van de schuur, de ligging van de schuur ten opzichte van de weg, overige bebouwing en het bosje valt de schuur weg in het straatbeeld. De huidige buitenopslag wordt beëindigd. De bestaande karakteristieke schuur wordt omgebouwd naar een woning met daarbij een klein (40 m²) bijbehorend bijgebouw. Daarmee kan de karakteristieke schuur behouden blijven. De nieuwe woning is ook beperkt van omvang omdat deze binnen de bestaande contouren van de karakteristieke schuur wordt gerealiseerd. Onderdeel van de nieuwe inrichting is een plan voor de landschappelijke inpassing en natuurinclusief bouwen.

Het landschapsplan en de maatregelen in het kader van het natuurinclusief bouwen zijn door de genoemde gemeentelijke adviseurs goedgekeurd. Het flora- en faunaonderzoek is geaccordeerd door gemeentelijk ecoloog. Er worden geen beschermde soorten aangetast. Uit de Aeriusberekening blijkt dat er geen sprake van een toename van de stikstofdepositie.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de plannen, en ook niet vanuit andere aspecten.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

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 initiatiefnemers 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 initiatiefnemers gelegd.

Besluitpunt 3: Aanvulling redelijke eisen van welstand

Het is gewenst de beeldkwaliteitseisen die worden gesteld aan de nieuwe bebouwing te borgen. Daarom wordt voorgesteld om de voorgestelde beeldkwaliteit van de bouwplannen plan die zijn uitgewerkt en afgestemd, vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Hierdoor kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

Ketenpartners/participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. De burens zijn door eigenaren benaderd en hebben allen hun handtekening gezet en aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkelingen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft de uitgevoerde milieuonderzoeken beoordeeld en goed bevonden.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel het opstellen als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Dit geldt ook voor eventuele 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:

- bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled;
- 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. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' (toelichting, regels, verbeelding)

De link naar de digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P410-OW01>