

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39'

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-09-2023
Notanummer	: 2023-706
Datum	: 5-09-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar bestemmingsplan Kanaaldijk West 39.docx

Parafering

31-08-2023: Teammanager Beleid31-08-2023: Wethouder

Agendering

* 01-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 31-08-2023: Directeur

Definitieve akkoord

6-09-2023

B & W d.d.: 5-09-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' ongewijzigd vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

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 400m². 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. Op 16 mei 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 25 mei tot en met woensdag 5 juli. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad. Uw college wordt dan ook voorgesteld het

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 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).

Betrokken partijen en participatie

In het kader van vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beide partijen zijn akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Ook hebben de initiatiefnemers een omgevingsdialoog georganiseerd met omwonenden, waarbij omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling. Verder zijn er enkele milieuonderzoeken uitgevoerd en deze zijn getoetst en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst IJsselland.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan en raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststellen.

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 van 400m² met een hogere bouwhoogte (max. 8 meter) en goothoogte (max. 5,5 meter) dan gebruikelijk. De schuur is gewenst vanwege de hobbymatige agrarische activiteiten, zijnde stalling van (agrarisch) materieel en vee. 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. Vanwege de toegepaste uitstraling (o.a. kleurgebruik, gevelindeling) van de schuur, de ligging van de schuur t.o.v. de weg, overige bebouwing op het perceel en het aanwezige 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 400m² 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 (n.l. 40m² i.p.v. 100m²). De nieuwe woning is ook beperkt van omvang, omdat deze binnen de bestaande contouren van de karakteristieke schuur wordt gerealiseerd en daarmee kleiner is dan de gebruikelijke maat van 750m³ 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.

Procedure:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 3: de stukken aanbieden aan de raad.

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

Financiële consequenties en dekking

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website van de gemeente Deventer en in het digitale Gemeentebblad.

Aanpak en uitvoering

* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39'
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2023-706
Datum B en W besluit	: 5-09-2023
Team	: DEV-PRO

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 400m². 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. Op 16 mei 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van donderdag 25 mei tot en met woensdag 5 juli. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' ongewijzigd 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. 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 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 te vervangen door een nieuwe schuur voor de opslag van 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 behoeven 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 '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 van 400m² met een hogere bouwhoogte (max. 8 meter) en goothoogte (max. 5,5 meter) dan gebruikelijk. De schuur is gewenst vanwege de hobbymatige agrarische activiteiten, zijnde stalling van (agrarisch) materieel en vee. 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. Vanwege de toegepaste uitstraling (o.a. kleurgebruik, gevelindeling) van de schuur, de ligging van de schuur t.o.v. de weg, overige bebouwing op het perceel en het aanwezige 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 400m² 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 (n.l. 40m² i.p.v. 100m²). De nieuwe woning is ook beperkt van omvang, omdat deze binnen de bestaande contouren van de karakteristieke schuur wordt gerealiseerd en daarmee kleiner is dan de gebruikelijke maat van 750m³ 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.

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 specifiek aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan, tenzij het verhaal van de plankosten 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 het document waarin de beeldkwaliteit van het te ontwikkelen plan is beschreven, 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 beeldkwaliteitseisen.

Betrokken partijen en participatie

De Provincie Overijssel heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta 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.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Dit geldt ook voor eventuele planschade. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad.
- * 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,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39'
Voorstelnummer : 2023-706
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5-09-2023, nummer 2023-706

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39' ongewijzigd 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. 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

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P410-VG01>