

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 5-09-2023
Notanummer	: 2023-712
Datum	: 5-09-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'.docx, ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'.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. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'
2. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'
3. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-raadsbesluit 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' te publiceren en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Huidige situatie

Aan de Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar bevindt zich een karakteristieke voormalige Sallandse boerderij. In de huidige situatie is het hoofdgebouw opgesplitst in twee wooneenheden, die middels een tussenstuk met elkaar verbonden zijn. Naast de woonboerderij zijn momenteel op het erf diverse schuren, een paardenbak, een tredmolen, een hooimijt en is in naastliggend weiland een veldopstelling van zonnepanelen aanwezig.

Toekomstige situatie

Bestaande Sallandse boerderij en bijgebouw

Met voorgestelde ontwikkeling wordt beoogd de karakteristieke kenmerken van de

bestaande woonboerderij in ere te herstellen. Initiatiefnemers wensen de woningsplitsing terug te draaien, waarbij de tweede wooneenheid weer een bijgebouw wordt. Hierbij wordt de verbinding tussen de karakteristieke woonboerderij en het bijgebouw verwijderd, waarbij wordt teruggegaan naar de oorspronkelijke verhouding. Om het beheer voor de toekomst rendabel te houden kunnen in het bijgebouw tot maximaal 5 plattelandskamers worden gerealiseerd.

Nieuwe schuurwoning en bijgebouwen

Aan de zuidzijde van het perceel wordt een nieuwe levensloopbestendige, energie neutrale, schuurwoning gerealiseerd. Vanwege het eerder genoemde terugdraaien van de woningsplitsing van de bestaande woonboerderij wijzigt het aantal woningen op het perceel hierbij niet. Bij de nieuwe schuurwoning wordt de oorspronkelijke hooimijt teruggebouwd als bijgebouw. Verder wordt er een kapschuur gerealiseerd voor gemeenschappelijk gebruik van beide woningen, voor het beheer van omliggende gronden. Deze bijgebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 250m². Meer dan 1ha aan omliggende grond is in beheer van de initiatiefnemer, zodat gebruik kan worden gemaakt van de hobbyboerregeling.

Ruimtelijke kwaliteit

In ruil voor de hierboven geschetste toekomstige situatie wordt 330m² aan landschapontsierende gebouwen (deels met asbestdak) gesloopt. Ook wordt erfverharding, een garage, een stapmolen en een paardenbak verwijderd van het perceel. De bestaande karakteristieke woonboerderij, de nieuw te bouwen schuurwoning en bijgebouwen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. Tot slot worden omliggende gronden (ruim 1 ha) met landschapselementen landschappelijk heringericht, waarbij tevens rekening is gehouden met ecologische waarden.

Zonnepanelen

Aan de oostzijde van het perceel liggen zonnepanelen in het weiland. Nadat de kapschuur is gerealiseerd zullen de zonnepanelen verplaatst worden naar het dak van de kapschuur.

Bestemmingsplan

De Hietbergsweg 6-6a is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' geldt'. De locatie kent hierin de bestemming 'Wonen', maar op basis van de vigerende regels is het niet toegestaan om twee vrijstaande woningen te realiseren. Hierom is een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om de hierboven geschetste toekomstige situatie mogelijk te maken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Voorgestelde ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- * het behoud van een karakteristieke boerderij;
- * de sloop van 330m² landschapontsierende bebouwing;
- * de sanering van erfverharding en voorzieningen;
- * het versterken van de landschappelijke kwaliteit, door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Verder kan het plangebied bijdragen aan het recreatieve element van het buitengebied van de gemeente Deventer door de mogelijkheid om tot 5 plattelandskamers te realiseren in een bijgebouw op te nemen in het bestemmingsplan.

Kader

Betrokken partijen en participatie

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beide partijen zijn akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Ook heeft de initiatiefnemer voorgestelde ontwikkeling besproken met direct omwonenden (Hietbergsweg 1, Hietbergsweg 4 en Kanaaldijk Oost 28a), die aan hebben gegeven geen bezwaren te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling. Tot slot is aan de Spanjaardsdijk 71 op 180 meter van het plangebied een materieellogistiek centrum van Defensie gelegen. Defensie heeft ook aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

1. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'

Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat twee vrijstaande woningen zijn toegestaan op het perceel. De bestaande karakteristieke boerderij blijft behouden en 1 van de 2 aaneengebouwde woningen wordt een bijgebouw, waarbij het niet-oorspronkelijke tussenlid wordt verwijderd. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in dit bijgebouw tot maximaal 5 plattelandskamers tot maximaal 50m² per eenheid kunnen worden gerealiseerd. Mede aan de hand van de Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis zijn hiervoor de planregels opgesteld. Door in dit karakteristieke bijgebouw plattelandskamers te realiseren wordt een extra inkomstenbron gecreëerd, zodat het beheer van de gronden voor de toekomst rendabel wordt gehouden. De plattelandskamers zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Permanente bewoning is niet toegestaan in de plattelandskamers. Verder wordt aan de zuidzijde van het perceel een schuurwoning gerealiseerd en worden tevens een kapschuur en een hooimijt gerealiseerd. De hooimijt en de kapschuur krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 250m², conform hobbyboerregeling. Bestaande landschapsontsierende gebouwen (330m²) worden gesloopt en erfverharding gesaneerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats. Ook worden omliggende gronden (ruim 1 ha) met landschapselementen landschappelijk heringericht, waarbij tevens rekening is gehouden met ecologische waarden. Verder is momenteel een veldopstelling van zonnepanelen aanwezig. Na realisatie van de kapschuur zullen deze verplaatst worden naar het dak van de kapschuur. Middels voorwaardelijke verplichtingen is in het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, natuurinclusief bouwen, de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het verplaatsen van de zonnepanelen naar het dak van de kapschuur geborgd.

Voorgestelde ontwikkeling is uitgewerkt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO), waarbij de KGO-balans als positief is beoordeeld. Het erf en de omliggende gronden worden landschappelijk ingepast in het Sallandse landschap, waarbij tevens rekening is gehouden met ecologische waarden. Voorgestelde ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van de gemeente Deventer, neergelegd in het gemeentelijk beleidsstuk 'Kansen uit buiten'. Verder is voorgestelde ontwikkeling milieutechnisch uitvoerbaar en zijn in het participatietraject geen personen of organisaties naar voren gekomen die bezwaar hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

2. In te stemmen met het ontwerp-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'

De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Voordat het

bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage worden gelegd.

3. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-raadsbesluit 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' te publiceren en voor zes weken ter inzage te leggen

Het ontwerpbestemmingsplan 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 ligt 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 RAADSBSLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a
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, omgeving Hietbergsweg 6-6a' 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 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'

Agendapunt

Portef.houder:

Wijnhoud

Voorstelnummer: [xxxxxx]

BenW-besluit d.d.: pm

Team: PRO

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' 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 1 van de toelichting van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar.

Kern van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' 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 Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Het behoud van een karakteristieke boerderij;
- De sloop van 330m² landschapsontsierende bebouwing;
- De sanering van erfverharding en voorzieningen;
- Het versterken van de landschappelijke kwaliteit, door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Verder kan het plangebied bijdragen aan het recreatieve element van het buitengebied van de gemeente Deventer door de mogelijkheid om tot 5 plattelandskamers te realiseren in een bijgebouw op te nemen in het bestemmingsplan.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 14 december 2022 door het college van B&W vastgesteld (nota 2022-823) en op 11-01-2023 door de burgemeester en de perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P412-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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat twee vrijstaande woningen zijn toegestaan op het perceel. De bestaande karakteristieke boerderij blijft behouden en 1 van de 2 aaneengebouwde woningen wordt een bijgebouw, waarbij het niet-oorspronkelijke tussenlid wordt verwijderd. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in dit bijgebouw tot maximaal 5 plattelandskamers tot maximaal 50m² per eenheid kunnen worden gerealiseerd. Mede aan de hand van de Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis zijn hiervoor de planregels opgesteld. Door in dit karakteristieke bijgebouw plattelandskamers te realiseren wordt een extra inkomstenbron gecreëerd, zodat het beheer van de gronden voor de toekomst rendabel wordt gehouden. De plattelandskamers zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Permanente bewoning is niet toegestaan in de plattelandskamers. Verder wordt aan de zuidzijde van het perceel een schuurwoning gerealiseerd en worden tevens een kapschuur en een hooimijt gerealiseerd. De hooimijt en de kapschuur krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 250m², conform hobbyboerregeling. Bestaande landschapsontsierende gebouwen (330m²) worden gesloopt en erfverharding gesaneerd. De locatie wordt landschappelijk ingepast en er vinden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen plaats. Ook worden omliggende gronden (ruim 1 ha) met landschapselementen landschappelijk heringericht, waarbij tevens rekening is gehouden met ecologische waarden. Verder is momenteel een veldopstelling van zonnepanelen aanwezig. Na realisatie van de kapschuur zullen deze verplaatst worden naar het dak van de kapschuur. Middels voorwaardelijke verplichtingen is in het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing, natuurinclusief bouwen, de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het verplaatsen van de zonnepanelen naar het dak van de kapschuur geborgd.

Voorgestelde ontwikkeling is uitgewerkt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO), waarbij de KGO-balans als positief is beoordeeld. Het erf en de omliggende gronden worden landschappelijk ingepast in het Sallandse landschap, waarbij tevens rekening is gehouden met ecologische waarden. Voorgestelde ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van de gemeente Deventer, neergelegd in het gemeentelijk beleidsstuk 'Kansen uit buiten'. Verder is voorgestelde ontwikkeling milieutechnisch uitvoerbaar en zijn in het participatietraject geen personen of organisaties naar voren gekomen die bezwaar hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

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.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Ketenpartners/ participatie

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beide partijen zijn akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Ook heeft de initiatiefnemer voorgestelde ontwikkeling besproken met direct omwonenden (Hietbergsweg 1, Hietbergsweg 4 en Kanaaldijk Oost 28a), die aan hebben gegeven geen bezwaren te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling. Tot slot is aan de Spanjaardsdijk 71 op 180 meter van het plangebied een materieellogistiek centrum van Defensie gelegen. Defensie heeft ook aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorgestelde ontwikkeling.

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 van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

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

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

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

M. Kossen

R.C. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a' (toelichting, regels, verbeelding)

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P412-OW01>