

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerp-wijzigingsplan Aarninksweg 6.

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-02-2023
Notanummer	: 2023-98
Datum	: 14-02-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: digilink Aarninksweg.docx, Ontwerp besluit vaststelling wijzigingsplan.docx

### Parafering

<li>10-02-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>10-02-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 07-02-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

15-02-2023

B & W d.d.: 14-02-2023

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan "Aarninksweg 6";
2. In te stemmen het met ontwerpbesluit vaststelling wijzigingsplan "Aarninksweg 6";
3. Het ontwerp-wijzigingsplan en het ontwerp-besluit voor vaststelling "Aarninksweg 6" te publiceren en voor zes weken ter inzage te leggen.

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

De eigenaren van het pand Aarninksweg 6 te Deventer willen de bestaande karakteristieke woonboerderij opsplitsen in twee wooneenheden. De niet-karakteristieke delen (zoals de dakkapellen en een houtopslag) die aan de woning zijn gerealiseerd worden verwijderd. De achtergevel wordt hersteld. Het perceel wordt landschappelijk ingepast en er worden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen maatregelen genomen. De inpassingsmaatregelen vinden zowel op het erf als buiten het erf plaats en bieden ook een goede impuls aan de biodiversiteit op het erf en om de woning.

In het geldende bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" heeft het perceel een woonbestemming. Op het adres Aarninksweg 6 is in dit bestemmingsplan één woning toegestaan. De woning is aangewezen als een karakteristiek pand. In de wijzigingsbevoegdheid die in geldende bestemmingsplan is opgenomen is de mogelijkheid voor het splitsen van karakteristieke woningen

opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden gekoppeld. Het plan voor de woningsplitsing voldoet aan deze voorwaarden. Het nu voorliggende wijzigingsplan maakt de gewenste woningsplitsing mogelijk.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het wijzigingsplan maakt de splitsing van een karakteristieke woonboerderij mogelijk. Door de splitsing wordt het eenvoudiger de onderhoudslasten van een dergelijke woning op te brengen waardoor instandhouding van de karakteristieke bebouwing wordt bevorderd. Daarnaast investeren de eigenaren in een flink aantal maatregelen die bijdragen aan de landschappelijke waarden en de biodiversiteit.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening. Bestemmingsplan Aarninksweg 6, 1e partiële herziening. Algemene wet bestuursrecht. Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W042-OW01 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**

Het plan is besproken met het waterschap en de provincie Overijssel. Beide organisaties hebben aangegeven dat de plannen passen in het beleid van de organisaties. De milieu-aspecten zijn getoetst door de Omgevingsdienst.

Het plan is besproken met de burens, zij hebben geen bezwaren tegen de plannen.

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1: instemmen met het ontwerp wijzigingsplan

Aan de Aarninksweg 6 staan twee boerderijen die samen 'de Aarnink' vormen. De oorspronkelijke en monumentale boerderij (circa 300 jaar oud) is in het verleden in ere hersteld en gesplitst in twee wooneenheden. In 1935 is de 'nieuwe' Aarnink gebouwd. Deze woning is aangemerkt als een karakteristieke woning. De eigenaren van deze boerderij zijn nu van plan om de bestaande boerderij in twee wooneenheden te splitsen. Hiervoor is een verbouwplan ingediend. De boerderij wordt in ere hersteld, onder andere door de dakkapellen en enkele aanbouwen te verwijderen. Ook de achtergevel wordt hersteld. Het plan draagt bij aan het behoud van de als karakteristiek aangewezen boerderij.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Onderdeel van het wijzigingsplan is een plan voor de landschappelijke inpassing van het erf en de naaste omgeving. Er worden onder meer een poel en een houtsingel aangelegd. Deze landschapsmaatregelen geven ook een impuls aan de biodiversiteit in het gebied. Deze elementen herstellen oude landschapsstructuren in het gebied. In het verleden lagen in de omgeving bijvoorbeeld ook poelen. Met een voorwaardelijke verplichting zijn de uitvoering en instandhouding van de landschaps- en natuurmaatregelen verplicht gesteld.

Het plan is getoetst aan de relevante milieuwet- en regelgeving. De conclusie is dat het plan hier aan voldoet. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat de bouwplannen niet zullen leiden tot negatieve gevolgen voor beschermde soorten die (mogelijk) in het plangebied voorkomen. Het plan moet nog doorgerekend worden op de mogelijke stikstofdepositie, dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Deze berekening moet nog worden uitgevoerd. Omdat dit plan, door zijn beperkte omvang en de grote afstand tot Natura2000-gebieden, naar alle redelijkheid geen negatieve gevolgen zal hebben voor Natura2000-gebieden, en omdat het op dit moment niet mogelijk is om op korte termijn een Aeriusberekening uit te laten voeren wordt de stikstofberekening bij het voorstel voor de vaststelling van het wijzigingsplan toegevoegd. Om de doorlooptijd van de procedure te versnellen kan dit onderzoek ook bij de vaststelling worden toegevoegd. Op advies van de ecoloog wordt nog het toevoegen van twee boerenzwaluwnesten in de lijst met NIB-maatregelen opgenomen.

Besluitpunt 2: instemmen met het ontwerpbesluit

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

Besluitpunt 3: publiceren en ter inzage leggen.

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

### **Financiële consequenties en dekking**

Het plan is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan komt voor rekening van de eigenaren. Met de eigenaren is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is geregeld dat de gemeentelijke kosten worden vergoed door de eigenaren. Ook eventuele planschade komt voor hun rekening.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na het besluit van het college wordt het ontwerp-wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

### **Aanpak en uitvoering**

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

- Ontwerp -

**Besluit van Burgemeester en Wethouders:  
vaststelling wijzigingsplan 'Aarninksweg 6'**

Gelet op de onderbouwing in het wijzigingsplan 'Aarninksweg 6' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering, wordt besloten:

- 1 Het wijzigingsplan 'Aarninksweg 6' vast te stellen. Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.0150.W042-OW01 met de bijbehorende bestanden.
- 2 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat dit wijzigingsplan geen financiële consequenties met zich meebrengt;
- 3 Deze besluiten openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van [PM], nota nummer: (PM)

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

M. Kossen

R.C. König

### **Motivering**

#### Inleiding

De eigenaren van de woonboerderij aan de Aarninksweg 6 hebben een verzoek ingediend voor de splitsing van de karakteristieke boerderij in twee wooneenheden. De niet-karakteristieke delen van de boerderij worden verwijderd en de achtergevel wordt hersteld. Onderdeel van het plan is het uitvoeren van een plan met verschillende natuur- en landschapsmaatregelen die de biodiversiteit en de landschappelijke waarden op en rond het perceel versterken. Door de splitsing wordt behoud van de karakteristieke boerderij veilig gesteld. De gemeente wil meewerken aan dit plan.

In het geldende bestemmingsplan 'Aarninksweg 6, 1<sup>e</sup> partiële herziening' heeft het perceel een woonbestemming. Er is één woning toegestaan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een karakteristieke woning in twee wooneenheden te splitsen. Het wijzigingsplan voldoet aan die voorwaarden.

#### Beoogd resultaat

Het voorliggende wijzigingsplan 'Aarninksweg 6' voorziet in het planologisch mogelijk maken van het splitsen van de karakteristieke boerderij en het versterken van de natuur- en landschapswaarden.

#### Kader

##### *Wet ruimtelijke ordening*

Op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders, met inachtneming van de bij het plan gegeven regels, het plan wijzigen. De afdeling 6.4 "Grondexploitatie" van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat het kostenverhaal van de planwijziging moet zijn verzekerd.

### *Bestemmingsplan 'Aarninksweg 6, 1<sup>e</sup> partiële herziening'*

Het bestemmingsplan 'Aarninksweg 6, 1<sup>e</sup> partiële herziening' biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een tweede woning in de bestaande karakteristieke woonboerderij toe te staan. Het wijzigingsplan voldoet aan die voorwaarden.

Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.0150.W042-OW01 met de bijbehorende bestanden.

### *Algemene wet bestuursrecht*

De procedure voor het wijzigingsplan is benoemd in afdeling 3.4 van de wet Algemene wet bestuursrecht.

### Argumenten voor en tegen

#### *1. Instemmen met ontwerp-wijzigingsplan*

Met het instemmen met het ontwerp-wijzigingsplan kan de procedure voor het splitsen van de woning worden opgestart. Door de splitsing van de woning toe te staan wordt het voor de eigenaren (financieel) eenvoudiger om de karakteristieke woning in stand te houden. Op en rond het erf worden maatregelen genomen om de natuur- en landschapswaarden te versterken.

In het wijzigingsplan is beschreven dat er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan. In het wijzigingsplan wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

#### *2. Geen exploitatieplan vast te stellen*

De Wro verplicht tot het verhaal van de kosten van de planwijziging (afdeling 6.4 Wro). Kostenverhaal kan door een exploitatieplan vast te stellen en ook door een anterieure overeenkomst aan te gaan. Omdat dit wijzigingsplan geen financiële consequenties met zich meebrengt is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

### Extern draagvlak (partners)

Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen **wel/zienswijzen** ontvangen.

### Financiële consequenties

Het plan is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan komt voor rekening van de eigenaren. Met de eigenaren is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is geregeld dat de eigenaren de gemeentelijke kosten vergoeden. Ook eventuele planschade komt voor hun rekening.

### Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsplan wordt dit gepubliceerd. Na publicatie is het gedurende 6 weken mogelijk beroep in te stellen.

De link naar de digitale versie van het wijzigingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150W042-OW01>