

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'
Voorstelnummer : 2023-1056
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 20 december 2023

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-11-2023, nummer 2023-1056

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Omgeving Hietbergsweg 6-6a' gewijzigd 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 1 bij de Regels van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied, de Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 december 2023

De raad voornoemd,
de griffier,



A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, omgeving Hietbergsweg 6-6a'
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	:	2023-1056
Datum B en W besluit	:	21-11-2023
Team	:	DEV-PRO

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.

Gewijzigd vaststellen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Echter wordt ambtelijk voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en ook de agrarische gronden rondom het woonperceel mee te nemen in het plan. Zo wordt het bestemmingsplan duidelijker. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is daarom opgenomen in het bestemmingsplan. Inhoudelijk is het plan niet gewijzigd.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, Omgeving Hietbergsweg 6-6a' gewijzigd 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 1 bij de Regels van het bestemmingsplan vast te stellen als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied, de Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar

Kern 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

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 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, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 13 december 2022 door het College van B&W vastgesteld (nota 2022-823) en op 11 januari 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.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

Besluitpunt 1: gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 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 aaneen gebouwde woningen wordt een bijgebouw, waarbij het niet-oorspronkelijke tussenlid wordt verwijderd. In het bestemmingsplan 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 keukens 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 1ha) 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.

Procedure:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Echter wordt ambtelijk voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en ook de agrarische gronden rondom het woonperceel mee te nemen in het plan. Zo wordt het bestemmingsplan duidelijker. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is daarom opgenomen in het bestemmingsplan. Inhoudelijk is het plan niet gewijzigd.

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 het moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan de beeldkwaliteitseisen.

Betrokken partijen en participatie

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beide partijen gaan 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

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

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