

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Oerdijk 118 Schalkhaar

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-04-2024
Notanummer	: 2024-193
Datum	: 16-04-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Oerdijk 118 (26032024).pdf, Beeldkwaliteitsplan Oerdijk 118 Schalkhaar.pdf, Oerdijk 118 - erfinrichtingsplan.pdf

Parafering

08-04-2024: Wethouder10-04-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 10-04-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 12-04-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

16-04-2024

B & W d.d.: 16-04-2024

Besluit

1. De anterieure overeenkomst ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Oerdijk 118 te Schalkhaar aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst.

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 118 te Schalkhaar is enkele jaren geleden beëindigd en op het perceel rusten geen milieu- en stikstofrechten meer. De agrarische bebouwing is destijds niet gesloopt. De eigenaar wil de agrarische bebouwing nu inbrengen in de Rood voor Rood-regeling en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning realiseren. De plannen zijn op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst verder uitgewerkt en inhoudelijk akkoord bevonden. Om de afspraken over het vervolg vast te leggen, is het wenselijk een anterieure overeenkomst te sluiten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zodat:

- Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
- Het erf landschappelijk wordt ingepast.

Kader

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel, Kansen uit Buiten

Betrokken partijen en participatie

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van de plannen. Deze uitwerking zal te zijner tijd voor advies aan het waterschap worden voorgelegd. Er worden echter geen onoverkomelijke belemmeringen voor het plan gezien. Bij de voorbereiding van het project is de omgeving betrokken. De omwonenden zijn persoonlijk op de hoogte gebracht door de initiatiefnemers. De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Toelichting op participatiebeleid

De initiatiefnemers hebben de omwonenden in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over de plannen. Hiervan is een verslag gemaakt. De omwonenden hebben geen bezwaren tegen het plan en er hebben dan ook geen aanpassingen plaatsgevonden naar aanleiding van de participatie.

Argumenten voor en tegen

Het agrarisch bedrijf aan de Oerdijk 118 te Schalkhaar is enkele jaren geleden beëindigd en op het perceel rusten geen milieu- en stikstofrechten meer. De agrarische bebouwing is destijds niet gesloopt. De eigenaar wil de agrarische bebouwing nu inbrengen in de Rood voor Rood-regeling en in ruil daarvoor een nieuwe vrijstaande woning realiseren. De voorliggende anterieure overeenkomst strekt ertoe de afspraken hieromtrent vast te leggen.

Overeenkomst

Globaal wordt afgesproken dat de gemeente zich inspant om het omgevingsplan aan te passen, en dat initiatiefnemer vervolgens de plannen uitvoert zoals uitgewerkt in de intentiefase. De plannen zijn als bijlagen bij de overeenkomst gevoegd. Daarnaast bevat de overeenkomst een groot aantal standaard bepalingen, waaronder bepalingen met betrekking tot participatie, een kettingbeding en een boetebeding.

Toepassing Kansen uit buiten (Rood voor Rood-regeling en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)

Op het erf is ca. 1.240 m² aan vrijgekomen agrarische en landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Met toepassing van de Rood voor Rood-regeling, zoals opgenomen in het beleidsdocument Kansen uit buiten, kan in ruil voor het slopen daarvan een nieuwe vrijstaande woning van maximaal 750 m³ worden gerealiseerd. Daarbij wordt 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Vanwege de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding ten zuiden van het perceel, is bij dit plan - in afwijking van andere Rood-voor-Rood plannen - niet gekozen voor compact erf met erfhiërarchie. De nieuw te bouwen woning zou dan namelijk binnen de magneetveldzone komen. De nieuwe woning met een bijgebouw worden met ruime afstand ten oosten van dit erf gesitueerd. De woning wordt gericht op de Zandwetering ten noorden van het perceel en ligt grotendeels in het natuurlijke grasland. Beide erven (van de bestaande en nieuwe woning) en graslanden worden voorzien van passende

beplantingselementen, zoals geschoren hagen, struweelhagen, fruitbomen en een poel.

Aandachtspunten

Direct ten zuiden van het erf loopt een hoogspanningsleiding. Wanneer het gebruikelijke uitgangspunt voor Rood-voor-Rood plannen (compact erf) aangehouden wordt, dan zou de nieuw te bouwen woning binnen de magneetveldzone komen te liggen. Het wonen in een elektromagnetisch veld dat sterker is dan 0,4 microtesla levert mogelijk een licht verhoogde kans op leukemie op. De GGD adviseert om een langdurig verblijf in een magneetveld sterker dan 0,4 microtesla (gemiddeld over een jaar) zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden. Onder 'langdurig verblijf' wordt verstaan: 'gedurende minimaal een jaar met een verblijftijd van minimaal circa 14–18 uur per dag.' Daarom is ervoor gekozen om de nieuw te bouwen woning buiten de magneetveldzone te plaatsen. Wel is in verband hiermee in de anterieure overeenkomst de afspraak opgenomen dat de toekomstige bewoners van de nieuwe woning geïnformeerd worden over de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding en de reden waarom de nieuw te bouwen woning buiten de magneetveldzone moet komen.

Voor het overige zijn er geen bezwaren tegen de ontwikkeling

Financiële consequenties en dekking

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemers. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van exploitanten.

Openbaarmaking en communicatie

Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

Aanpak en uitvoering

Na het sluiten van de overeenkomst zullen de initiatiefnemers een aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) indienen. Met deze Bopa kan een nieuw juridisch kader worden gemaakt waarbinnen de toekomstige bewoners een concreet bouwplan kunnen uitwerken. Wanneer de gemeente de Bopa met bijbehorende onderbouwing akkoord heeft bevonden, brengt zij het in procedure.

Beeldkwaliteit functieveranderingsplan

Oerdijk 118 Schalkhaar

Versie 28 november 2023

Inleiding

De eigenaren van Oerdijk 118 in Schalkhaar hebben de wens om de verouderde agrarische bedrijfsgebouwen (varkensschuren) te slopen en in ruil hiervoor een nieuwe vrijstaande woning te kunnen realiseren. In nauw overleg met de gemeente Deventer is in het kader van de functieverandering een erfinrichtingsplan plan (versie 23 augustus 2023) tot stand gekomen. Dit beeldkwaliteitplan wordt samen met het erfinrichtingsplan onderdeel van het nieuwe bestemmings- of omgevingsplan.

Huidige situatie

Het erf Oerdijk 118 Schalkhaar ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer. Ten noorden van het compacte erf ligt de Zandwetering die hier recent een meer kronkelig verloop heeft gekregen. De bebouwing op het erf dateert uit de jaren tachtig van de vorige eeuw. Er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig, zoals op het meer oostelijk gelegen erf dat ontsloten wordt vanaf de Croddendijk. De aanwezigheid van de hoogspanningsleiding ten zuiden van de locatie levert beperkingen op bij de planvorming.



Locatie Oerdijk 118 Schalkhaar

Toekomstige situatie

In tegenstelling tot de meeste functieveranderingspannen is hier (in overleg met de gemeente) niet voor de realisatie van één compact erf gekozen, maar voor twee afzonderlijke erven. De erven worden wel via een gezamenlijk ontsluitingspad ontsloten. De huidige woning blijft behouden en vormt samen met een nieuw te bouwen schuur en de aanwezige bomen het westelijke erf. De nieuwe schuur is noodzakelijk voor de berging van enkele machines voor onderhoud van resterende graslanden. De nieuwe woning met een bijgebouw worden met ruime afstand ten oosten van dit erf gesitueerd. Beide erven en graslanden worden voorzien van passende beplantingselementen, zoals geschoren hagen, struweelhagen, fruitbomen en een poel.



LEGENDA

- | | | |
|---|--|---|
| 1. Bestaande woning | 12. Aanplant 3 st. winterlindes (<i>Tilia cordata</i>) aanplantmaat 14/16 | 19. Aanplant geschoren haag van liguster (<i>Ligustrum ovalifolium</i>)
aanplantmaat 80-100, aantal 4 st/m |
| 2. Te bouwen carport | 13. Aanplant 2 st. winterlinde (<i>Tilia coradata</i>) aanplantmaat 14/16 | 20. Aanplant struikgroepjes van 3 tot 5 st. vlier, hazelaar, vuilboom, meidoorn |
| 3. Te bouwen schuur (voor machines) | 14. Aanplant 1 st. walnotenboom (<i>Julans regia</i>) aanplantmaat 16/18 | |
| 4. Erf (ook parkeerruimte voor auto's) | 15. Aanplant knotwilgen (<i>Salix alba</i>) aanplant 3 meter lange tak (poot) | |
| 5. Te bouwen woning | 16. Aanplant hoogstamboomgaard (9s t. diverse historische soorten) | |
| 6. Te bouwen bijgebouw (max. 100 m ²) | 17. Aanplant geschoren haag van veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>)
aanplantmaat 80-100, aantal 4 st/m | |
| 7. Ruimte voor siertuin | 18. Aanplant struweelhaag met struikvormers aanplantmaat 80-100
4 st/m, losse menging,
eindbeeld is een wilde haag met een hoogte van minimaal 3 meter | |
| 8. Kruidrijk grasland | vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) 20% | |
| 9. Aan te leggen poel | lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) 20% | |
| 10. Te behouden zichtlijn | Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) 20% | |
| 11. Grens magnetisch veld | hazelaar (<i>Corylus avallana</i>) 20% | |
| | meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) 20% | |

ANNERIE VAN DAATSELAAR

LANDSCHAPSARCHITECT

project Schalkhaar Oerdijk 118
 Familie Bosgoed
 blad Erfinrichtingsplan
 datum 27 november 2023
 status Definitief
 schaal 1 : 1.000 (A3)

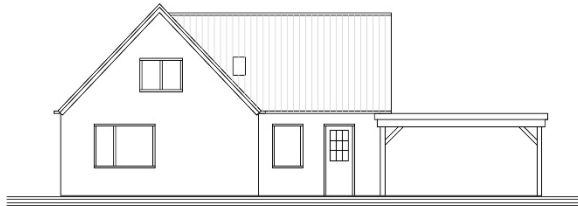


T 06 44 86 20 51
 E info@annerievandaatselaar.nl

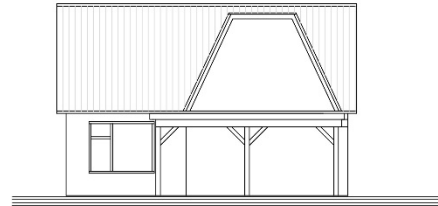
Beeldkwaliteit bestaand erf en bebouwing

De bestaande woning behoudt de huidige uitstraling. Er wordt een carport met een plat dak aan de woning gebouwd, Ten westen en noorden is ruimte voor de aanleg van een sier- en/of moestuin. Ten oosten van de woning wordt een nieuwe houten kapschuur gebouwd.

Carport bij bestaande woning



Vorgevel carport platdak



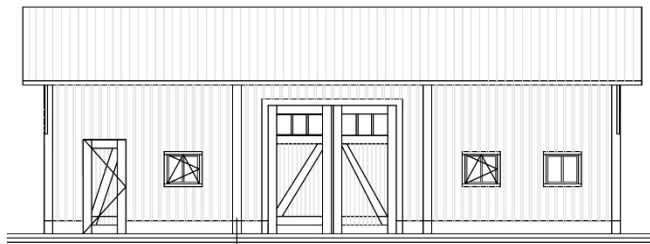
Zijgevel carport platdak

Principetekening zicht vanuit het zuiden

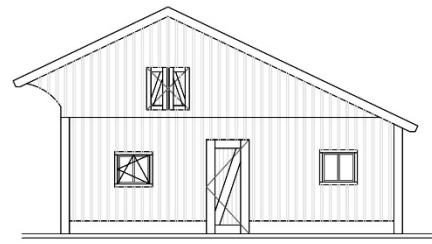
Zicht vanuit het oosten

Materialen: eikenhout
Kleur: naturel

Nieuwe schuur bij bestaande woning



Voor aanzicht



Rechter zijgevel

Referentieontwerp kapschuur

Dakhelling: 20/55 graden
Materialen: eikenhout
Kleuren: naturel

Beide gebouwen liggen aan een verhard erf (betonstenen). Het erf wordt nabij de woning ontsloten voor algemeen gebruik en ten zuiden van de schuur wordt een "karrenspoor" aangelegd om met machines de schuur aan de kopse kant te kunnen bereiken. Door de aanplant van drie bomen (winterlindes) krijgt het erf een meer besloten karakter.

Beeldkwaliteit nieuw erf en nieuwe bebouwing

Vanaf het bestaande erf verandert het verharde toegangspad veranderd in een zandpad. Het pad leidt naar het nieuwe erf dat bestaat uit een woning met een bijgebouw. De woning staat op een prachtige plek met zicht op de Zandwetering. De woning ligt grotendeels in het natuurlijke grasland. Het is niet toegestaan om ten westen, noorden en oosten van de woning een sier- of moestuin aan te leggen. Alleen ten zuidoosten van de woning is hier gelegenheid voor. Het erf biedt ook ruimte voor een (dieren)weitje. Rondom het erf wordt een haag aangeplant, deze moet regelmatig geschoord worden om een strakke uitstraling te behouden. Een kleine boomgaard met negen hoogstamfruitbomen dragen bij aan de ruimtelijke verzelfstandiging van dit erf.

Op deze locatie is een sobere vormgeving van de gebouwen wenselijk. Het zijn gebouwen met een eenduidige hoofdmassa met een eenvoudige dakvorm, bijvoorbeeld een zadeldak. De toe te passen kleuren zijn natuurlijk en terughoudend. De uitstraling van de gebouwen is hedendaags landelijk. De oriëntatie van de nieuwe gebouwen komen overeen met de gebouwen op het bestaande erf.

Nieuwe woning en schuur

Uit de Welstandsnota:

“Het oude cultuurlandschap – oude hoevenlandschap”:

Vorm

- *Het dakvlak van het gebouw dient beeldbepalend te zijn en een rustige vormgeving te krijgen);*
- *Enkelvoudige hoofdvorm met eventueel daaraan ondergeschikte delen;*
- *Gebouwen dienen te zijn voorzien van een dakoverstek;*
- *Woning: traditionele kapvorm;*

Detailering

- *Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;*
- *Sobere detailering;*

Materiaalgebruik

Gevels

- *Woning: baksteen/hout;*

Dak

- *Woning: pannen/riet;*

Kleurgebruik

Gevels

- *Woning: rood/roodbruin;*

Dak

- *Woning: rood/grijs/zwart;*



Referentiebeelden voor mogelijke architectuur van de nieuwe woning

Nieuwe schuur



Referentiebeelden nieuwe schuur



LEGENDA

1. Bestaande woning
2. Te bouwen carport
3. Te bouwen schuur (voor machines)
4. Erf (ook parkeerruimte voor auto's)
5. Te bouwen woning
6. Te bouwen bijgebouw (max. 100 m2)
7. Ruimte voor siertuin
8. Kruidrijk grasland
9. Aan te leggen pool
10. Te behouden zichtlijn
11. Grens magnetisch veld

12. Aanplant 3 st. winterlindes (*Tilia cordata*) *aanplantmaat 14/16*
13. Aanplant 2 st. winterlinde (*Tilia coradata*) *aanplantmaat 14/16*
14. Aanplant 1 st. walnotenboom (*Julans regia*) *aanplantmaat 16/18*
15. Aanplant knotwilgen (*Salix alba*) *aanplant 3 meter lange tak (poot)*
16. Aanplant hoogstamboomgaard (9s t. diverse historische soorten)
17. Aanplant geschoren haag van veldesdoorn (*Acer campestre*)
aanplantmaat 80-100, aantal 4 st/m
18. Aanplant struweelhaag met struikvormers *aanplantmaat 80-100*
4 st/m, losse menging,
eindbeeld is een wilde haag met een hoogte van minimaal 3 meter

vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	20%
lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>)	20%
Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>)	20%
hazelaar (<i>Corylus avallana</i>)	20%
meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	20%

19. Aanplant geschoren haag van liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
aanplantmaat 80-100, aantal 4 st/m
20. Aanplant struikgroepjes van 3 tot 5 st. vlier, hazelaar, vuilboom, meidoorn

project **Schalkhaar Oerdijk 118**
Familie Bosgoed
 blad Erfinrichtingsplan
 datum 27 november 2023
 status Definitief
 schaal 1 : 1.000 (A3)

ANNERIE VAN DAATSELAAR
 LANDSCHAPSARCHITECT



T 06 44 86 20 51
 E info@annerievandaatselaar.nl