

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Projectadvisering

Onderwerp:

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 18-11-2025
Notanummer	: 2025-946
Datum	: 18-11-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Link naar digitaal ontwerp TAM-plan Kanaaldijk oost 28a-b.docx, Ontwerp vaststellingsbesluit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b.docx

Parafering

10-11-2025: Wethouder10-11-2025: Teamleider Projectadvisering10-11-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling

Agendering

* 12-11-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 14-11-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

18-11-2025

B & W d.d.: 18-11-2025

Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b";
2. In te stemmen met het ontwerp vaststellingsbesluit voor het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b";
3. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b" ter inzage te leggen conform artikel 16.30 Omgevingswet.

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar is al enige jaren geleden beëindigd. De eigenaars wensen de functie van het perceel in het Omgevingsplan gemeente Deventer dan ook te wijzigen van "Agrarisch" naar "Wonen".

De plannen zijn op basis van een intentieovereenkomst nader uitgewerkt en de haalbaarheid is onderzocht. De plannen voldoen nu aan beleid en regelgeving en zijn haalbaar. In vervolg daarop zijn afspraken over de plannen en de uitvoering daarvan op 21 augustus 2025 opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst wordt uw college voorgesteld in te stemmen met het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het ter inzage leggen van een ontwerp vaststellingsbesluit en ontwerp TAM-omgevingsplan. Hiermee wordt de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan voor de Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar gestart, zodat ter plaatse een reguliere woning mogelijk is.

Kader

- * Algemene wet bestuursrecht
- * Omgevingswet
- * Omgevingsverordening Overijssel 2024
- * Anterieure overeenkomst van 21 augustus 2025 (nota 2025-532)
- * Delegatiebesluit omgevingsplan Deventer

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM032-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). Het TAM-omgevingsplan wordt als hoofdstuk 22af toegevoegd aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer.

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemers hebbende omgeving van hun locatie laten participeren. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Het plan is afgestemd met provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

De beoogde woonfunctie is een vervolgfunctie voor de voormalige agrarische functie, zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Het plan voldoet aan de voorwaarden voor vervolgfuncties zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan. Aangezien het plan slechts een functiewijziging betreft en het aantal woningen gelijk blijft, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) niet van toepassing. Er kan volstaan worden met de landschappelijke inpassing van het erf. Daartoe is een erfinrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage bij het TAM-omgevingsplan is gevoegd.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de gewenste functiewijziging. Het aspect spuitzones is geregeld door deels op eigen grond een spuitzonering te regelen en deels door te motiveren dat door bestaande plaatselijke omstandigheden al sprake is van beperkingen op (eventuele) agrarische bedrijfsvoering. Overigens ligt het enige perceel in de nabijheid dat noemenswaardig agrarisch wordt gebruikt, op een afstand van 50 m van het perceel. Daarbij is met de exploitant van dit perceel afgesproken dat deze initiatiefnemers informeert als er gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Andere ruimtelijk relevante aspecten zijn evenmin een belemmering. Het aantal woningen neemt niet toe, en het aantal agrarische voertuigbewegingen neemt af.

Er vinden geen grondingrepen plaats afgezien van de aanplant van bomen in het kader van de landschappelijke inpassing.

Financiële consequenties en dekking

In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat het plan voor rekening en risico van initiatiefnemers komt. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan en het doorlopen van de procedure tot wijziging van het omgevingsplan komen voor rekening en risico van initiatiefnemers. Ten slotte komen eventuele schadevergoedingen (voorheen tegemoetkoming in planschade) voor rekening van initiatiefnemers.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden. Daarna wordt het ontwerp TAM-Omgevingsplan voor een ieder ter inzage gelegd. Voorafgaand aan de terinzagelegging wordt een kennisgeving geplaatst in het digitale Gemeentebblad en op de gemeentelijke website.

Aanpak en uitvoering

Het ontwerp vaststellingsbesluit en het ontwerp TAM-Omgevingsplan worden gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan een ieder een zienswijze op het plan indienen. Na afloop van de inzagetermijn wordt het TAM-Omgevingsplan, samen met eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan, ter vaststelling aan het college aangeboden.

Nota nr. : 2026-xxxxx

Deventer, xx xxx 2026

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gelet op artikelen 4.1, eerste lid, en 4.2 van de Omgevingswet,

Gelet op de motivering bij het wijzigingsbesluit van het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b' en de bij dit besluit gegeven nadere motivering,

BESLUITEN

Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b ' vast te stellen. Dit TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM032-VG01 met bijbehorende bestanden.

Aldus besloten in de vergadering van xx xxx 2026

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

J.P. Wassens

R.C. König

Motivering

Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar is al enige jaren geleden beëindigd. De eigenaars wensen de functie van het perceel in het Omgevingsplan gemeente Deventer dan ook te wijzigen van "Agrarisch" naar "Wonen".

De plannen zijn op basis van een intentieovereenkomst nader uitgewerkt en de haalbaarheid is onderzocht. De plannen voldoen nu aan beleid en regelgeving en zijn haalbaar. In vervolg daarop zijn afspraken over de plannen en de uitvoering daarvan op 21 augustus 2025 opgenomen in een anterieure overeenkomst.

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst wordt uw college voorgesteld in te stemmen met het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22af Kanaaldijk oost 28a-b.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22af 'Kanaaldijk oost 28a-b' heeft van xxx tot en met xxx 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn xxx zienswijzen ingediend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Deventer, zodat het perceel Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar voor reguliere bewoning gebruikt kan worden. Het aantal woningen neemt niet toe.

Kader

- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingswet
- Omgevingsverordening Overijssel 2024
- Anterieure overeenkomst van 21 augustus 2025 (nota 2025-532)
- Delegatiebesluit omgevingsplan Deventer

Het TAM-Omgevingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAM032-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). Het TAM-omgevingsplan wordt als hoofdstuk 22af toegevoegd aan het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Deventer.

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemers hebbende omgeving van hun locatie laten participeren. Hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Het plan is afgestemd met provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook hierbij is niet van bezwaren gebleken.

Toelichting op participatiebeleid

Het betreft een initiatief van een burger. De initiatiefnemer is daarom eerstverantwoordelijk voor de participatie.

Argumenten voor en tegen

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het agrarisch bedrijf aan de Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar is beëindigd. De eigenaars wensen de functie van het perceel te wijzigen naar "Wonen". De bestaande bedrijfswoning wordt daardoor een reguliere woning. Er worden verder geen bouw- of sloopwerkzaamheden beoogd; de voormalige bedrijfsbebouwing blijft staan en kan als bijgebouw bij de woning gebruikt worden.

De beoogde woonfunctie is een vervolgfunctie voor de voormalige agrarische functie, zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Het plan voldoet aan de voorwaarden voor vervolgfuncties zoals omschreven in het voormalige bestemmingsplan. Aangezien het plan slechts een functiewijziging betreft en het aantal woningen gelijk blijft, is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) enkel van toepassing ten aanzien van de basisinspanning. Dit betreft de landschappelijke inpassing van het erf. Daartoe is een erfinrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage bij het TAM-omgevingsplan is gevoegd.

Uit oogpunt van milieu zijn er geen bezwaren tegen de gewenste functiewijziging. Het aspect spuitzones is geregeld door deels op eigen grond een spuitzonering te regelen en deels door te motiveren dat door bestaande plaatselijke omstandigheden al sprake is van beperkingen op (eventuele) agrarische bedrijfsvoering. Overigens ligt het enige perceel in de nabijheid dat noemenswaardig agrarisch wordt gebruikt, op een afstand van 50 m van het perceel. Daarbij is met de exploitant van dit perceel afgesproken dat deze initiatiefnemers informeert als er gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

Andere ruimtelijk relevante aspecten zijn evenmin een belemmering. Het aantal woningen neemt niet toe, en het aantal agrarische voertuigbewegingen neemt af. Er vinden geen grondingrepen plaats afgezien van de aanplant van bomen in het kader van de landschappelijke inpassing.

Bevoegdheid

Het vaststellen en wijzigen van het omgevingsplan is in eerste instantie een bevoegdheid van de gemeenteraad. Deze bevoegdheid kan in delen worden gedelegeerd aan het college.

In het Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin de bevoegdheid tot het vaststellen van (een wijziging van) het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college. In onderdeel c van dit besluit is als categorie opgenomen (kort samengevat) "nieuwe ontwikkelingen waarop het adviesrecht van de raad niet van toepassing is".

Uit de "Lijst van gevallen waarvoor bindend advies van de raad vereist is" (onderdeel A1, punt 3) blijkt dat advies vereist is in gevallen waarin de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing is en maatwerk wordt geleverd voor de investering in de ruimtelijke kwaliteit die nodig is om de gevraagde ontwikkelingsruimte te compenseren.

In voorliggend geval is de KGO van toepassing maar wordt geen maatwerk geleverd, aangezien er volstaan kan worden met de basisinspanning (landschappelijke inpassing). Er is derhalve geen sprake van adviesrecht van de raad, en daarmee is er wel sprake van delegatie aan het college. Het college is dus bevoegd om dit TAM-omgevingsplan vast te stellen.

Financiële consequenties en dekking

Het kostenverhaal is in de anterieure overeenkomst van 21 augustus 2025 geregeld. Alle kosten, ook van eventuele nadeelcompensatie, komen voor rekening van initiatiefnemers.

Aanpak en uitvoering

Het vaststellen van het TAM-omgevingsplan wordt bekend gemaakt door een publicatie in het digitale Gemeenteblad. Vervolgens worden het TAM-omgevingsplan en het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden en degenen die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen.

Het TAM-omgevingsplan treedt in werking na vier weken na de bekendmaking.

ONTWERP

Link naar digitaal ontwerp TAM-omgevingsplan “Kanaaldijk oost 28a-b”:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150TAM032-OW01>