

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Kanaaldijk oost 28a-b Schalkhaar

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 1-07-2025
Notanummer	: 2025-532
Datum	: 1-07-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Aok Kanaaldijk oost 28a-b (juni 2025).docx, Bijlage 3 - Inrichtingsplan Kanaaldijk oost 28a-b.pdf

### Parafering

<li>16-06-2025: Wethouder</li><li>16-06-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling</li><li>16-06-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie</li>

### Agendering

\* 18-06-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 20-06-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

24-06-2025

B & W d.d.: 1-07-2025

### Besluit

1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemers, ten behoeve van een woonfunctie voor het perceel Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar;

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

### Inleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar is beëindigd. De eigenaars wensen de functie van het perceel te wijzigen van "Agrarisch" naar "Wonen". Er is geen wens om extra woningen toe te voegen.

Op basis van een eerder gesloten intentieovereenkomst met de gemeente zijn de plannen uitgewerkt en is de haalbaarheid ervan onderzocht. Aangezien het enkel gaat om een functiewijziging is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving niet van toepassing. Voorliggende anterieure overeenkomst is bedoeld om de gemaakte afspraken vast te leggen.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Een wijziging van het Omgevingsplan gemeente Deventer, waarmee de functie van het perceel Kanaaldijk oost 28a-b te Schalkhaar wijzigt van "Agrarisch" naar "Wonen" zodat het perceel voor reguliere bewoning kan worden gebruikt.

## **Kader**

Gemeentewet, Omgevingswet, Omgevingsverordening Overijssel 2024

### **Betrokken partijen en participatie**

Initiatiefnemers hebben hun plan afgestemd met het waterschap en het Rijksvastgoedbedrijf (vanwege nabij gelegen militair complex Lettele). Er waren geen bezwaren.

Initiatiefnemers hebben de omgeving van het perceel laten participeren. De omgeving staat in het algemeen positief tegenover de ontwikkeling. Een enkele buurman heeft grote bezwaren tegen ontwikkelingen als een mini camping in zijn directe omgeving, maar daar voorziet het plan niet in.

### **Toelichting op participatiebeleid**

n.v.t.

### **Argumenten voor en tegen**

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

In de overeenkomst wordt afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om deze wijziging van het omgevingsplan te laten plaatsvinden. Hoe deze wijziging zou moeten plaatsvinden, is omschreven in een bijlage bij de overeenkomst.

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 de overeenkomst 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 wordt 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**

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 Gemeentebblad en op de website geplaatst.

### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de anterieure overeenkomst laten initiatiefnemers een wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan opstellen. Wanneer dit door de gemeente akkoord bevonden wordt, brengt de gemeente het in procedure.