

Toelichting erf- en landschapsplan

Wijzigen bestemming Biesterveldsweg 7 Schalkhaar
Van 'Recreatie' bestemming naar 'Woon' bestemming



20 oktober 2020

Opdrachtgever:

Mevr. A.A.M. Rothengatter
Deventer: 22-12-1965
rothengatteraam@gmail.com
en
Dhr. F. Hartgers
Apeldoorn: 23-03-1964
Biesterveldsweg 7
7433 RD Schalkhaar

Gemachtigde:

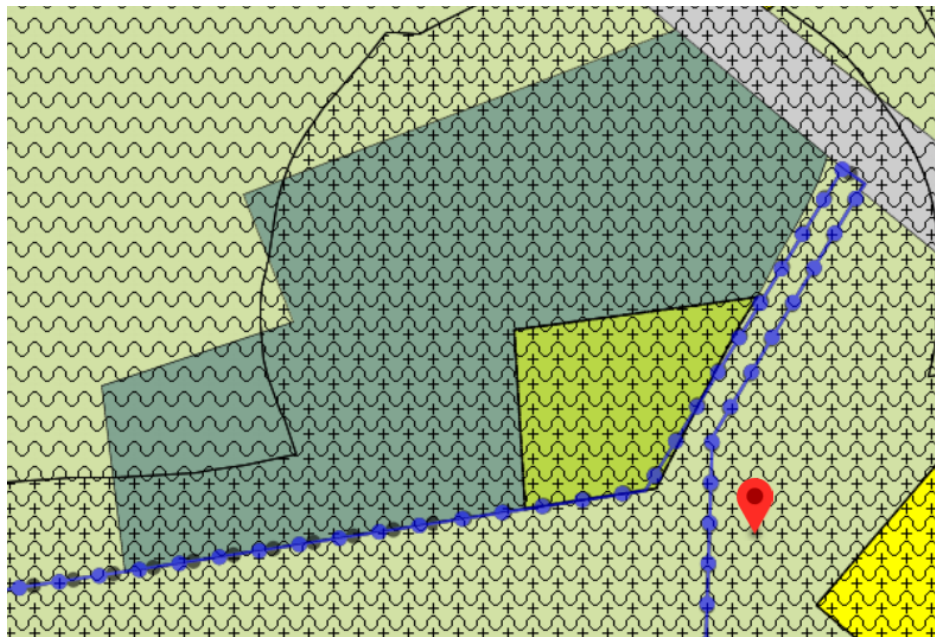
Groenadviesbureau H.A. ten Have
Spanjaardsdijk 53
7433 PW Schalkhaar
info@harrytenhave.nl
www.harrytenhave.nl
Telefoon: 06-51346628

Huidige bestemming

In het vigerend bestemmingsplan heeft Biesterveldsweg 7 Schalkhaar bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie, artikel 15. In bijlage 3 van de regels bestemmingsplan is een inventarisatielijst opgenomen met adressen en rechthebbenden permanente bewoning recreatiewoningen - persoonsgebonden. Biesterveldsweg 7 is opgenomen in deze lijst.

Figuur 1 Lijst recreatiewoningen – persoonsgebonden

adres	rechthebbenden
Biesterveldsweg 7 Schalkhaar	de heer F. Hartgers en mevrouw A.A.M. Rothengather
Croddendijk 13 Lettele	de heer E. J. Bartijn
Croddendijk 18a Lettele	de heer N. Mulder en mevrouw W.H. Schepers
Croddendijk 20a Lettele	de heer J.G.L. Weijers en mevrouw T. Weijers-Kentson
Croddendijk 24 Lettele	de heer R.J. Overmeen en mevrouw G.C. de Boone
Croddendijk 3b Lettele	mevrouw L.A.M. Spikker
Croddendijk 3c Lettele	mevrouw J. Bruggink



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan kaart Biesterveldsweg 7 Schalkhaar

Kadastrale gegevens: Diepenveen, sectie D nummer 2256

Het plan Biesterveldsweg 7 Schalkhaar

De woning aan de Biesterveldsweg heeft een inhoud van 278 m³. Het plan is om de woning aan de zuidzijde te vergroten, met een slaapkamer en badkamer, naar 403 m³ en bij de woning aan de noordzijde een bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van 65 m². De inhoud van het bijgebouw met het tussenlid is 193 m³. De totale inhoud van de woning en het bijgebouw in de nieuwe situatie is 596 m³. Een situatie tekening met inhoudsberekening is als bijlage bijgevoegd. De bestaande hondenkennel en een kippenhokje worden gesloopt. Om dit alles te kunnen realiseren is een aanpassing van het bestaande bouwblok noodzakelijk. De tekening met het bestaande bouwblok en voorstel nieuw bouwblok is als bijlage bijgevoegd.



Foto te verwijderen hondenkennel en kippenhok

De eigenaren hebben college van burgemeester en wethouders verzocht om medewerking te verlenen om de bestemming van 'Recreatie' te wijzingen naar 'Wonen' middels de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) regeling. In haar brief van datum 24 juli 2020 heeft het college aangegeven op voorhand geen bezwaren te hebben tegen het wijzingen van de bestemming van 'Recreatie' naar 'Wonen'. Er zijn wel diverse aandachtspunten. In deze toelichting en de bijlagen zijn deze nader uitgewerkt.

Bestaande woning

De woning wordt permanent bewoond met een gedoogbeschikking door de bewoners zoals genoemd in de bijlage van het bestemmingsplan. De woning heeft een inhoud van 278 m³ en een verschijningsvorm van een reguliere vrijstaande woning.

In 2017 is de recreatiewoning onder architectuur gebouwd en gerealiseerd. De recreatiewoning is gebouwd volgens alle regels en voorschriften voor de bouw van een reguliere woning.



Foto van de bestaande woning

In het erfbezoek van ambtenaren op 14 september 2020 is aangegeven dat de bouwrichting van het gewenste bijgebouw en de uitbouw van de woning juist en logisch is. De nieuwe situering van het bouwblok is historisch/landschappelijk goed. Belangrijk is om de bestaande architectuur en materialisering voort te zetten bij de nieuwe ontwikkeling. Het totale bouwvolume, aaneengebouwd, mag niet meer zijn dan 750 m³.

Kwaliteit Impuls Groene Omgeving (KGO)

1. Inzet van sloopmeters uit de sloopbank.

De eigenaren verzoeken om de KGO invulling te doen met de sloop van landschap ontsierende schuren aan Koerkampsweg 3 te Lettele. De locatie aan de Koerkampsweg heeft de bestemming 'Wonen'. Aan de Koerkampsweg te Lettele wordt 972 vierkante meters schuren gesloopt. De sloopmeters worden ook ingezet voor een ontwikkeling aan de Arkelsteijnweg 5 te Bathmen. Het sloopoverzicht van locatie Koerkampsweg 3 Lettele is als bijlage bijgevoegd.

2. Versterken van de landschappelijke kwaliteit perceel Biesterveldsweg 7

Op de locatie Biesterveldsweg 7 worden een hondenkennel en kippenhok gesloopt, worden Lauriestruiken weggehaald en wordt de bestaande bosranden versterkt met aanplant van 600 m² inheemse struiken.

Toelichting:

Het perceel aan de Biesterveldsweg 7 heeft bestemming natuur.

Het terrein is begroeit met voornamelijk eiken en berken. (Berken-eikenbos)

Berken-eikenbos vertoont een eenvoudige structuur, met een duidelijke, maar in hoogte beperkte, boomlaag, overwegend bestaande uit zomereik, ruwe berk en zachte berk.

Er worden Lauriestruiken verwijderd en op vier plekken wordt het bestaande bos hersteld/versterkt.

Ecologische versterking van de bosrand door nieuwe aanplant in de struiken- en boomlaag. Te beplanten oppervlakte is 600 m². Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 4.057 m². Het landschapsplan is als bijlage bijgevoegd.

Recentelijk zijn op het perceel 17 nestkasten aangebracht voor nestgelegenheid van diverse vogelsoorten. In de bosrand wordt een (bos)uilenkast aangebracht.

Milieuaspect

Door Vincent van 't Erve (van 't Erve-advies) is op 31 juli 2020 beoordeeld of de afstand tussen Biesterveldsweg 5 met bestemming 'Bedrijf; functieaanduiding groothandel/koel-/vriesprodukten voldoende is voor de gewenste ontwikkeling van Biesterveldsweg 7.

De afstand tussen de bestemmingsvlakken (bouwblokken) is 73 m¹. Bron:

www.ruimtelijkeplannen.nl. In bijlage 1 van de VNG-brochure staat een beschrijving "Distributiecentra, pak- en koelhuizen". Hier komt het bedrijf het dichtste bij in de buurt. Dit is dan een bedrijf in de milieucategorie 3.1

De minimale richtafstanden zijn:

Gevaar 50 meter

Geluid 50 meter

Stof 10 meter

Geur 30 meter

"Gewone" opslagbedrijven zijn categorie 2, dan is er een minimale afstand van 30 meter (geluid).

Milieucategorie 3.1 kan dus als worst-case benadering worden gezien.

Dus kan worden voldaan aan voldoende afstand.

Voor de geluidsbelasting op de gevels van in- en uitrijden verkeer van het bedrijf op Biesterveldsweg 5 is een akoestisch onderzoek gedaan. De rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Bijlagen:

- Landschapsplan Biesterveldsweg 7 Schalkhaar
- Bestaande situatie gebouwen en rand van de kruinprojecties bomen
- Overzicht te slopen gebouwen aan de Koerkampsweg 3 Lettele
- Situatietekening bestaande en nieuw bouwblok Biesterveldsweg 7 Schalkhaar
- Situering gebouwen bestaand en nieuw, inclusief inhoudsberekening
- Rapport akoestisch onderzoek Biesterveldsweg 7 Schalkhaar, datum 16 oktober 2020