

---

Toelichting

“Buitengebied Deventer, Kanaaldijk West 39”

---

NL.IMRO.0150.P410-OW01

Concept 24 april 2023

## INHOUDSOPGAVE

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Planlocatie .....	4
1.3 Geldende planologische regeling .....	6
1.4 Leeswijzer .....	7
<b>2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie</b> .....	<b>8</b>
2.1 Huidige situatie planlocatie .....	8
2.2 Toekomstige situatie planlocatie .....	10
<b>3 Beleid</b> .....	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid .....	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	13
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking .....	13
3.2 Provinciaal beleid .....	14
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel .....	14
3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel .....	14
3.3 Regionaal woonbeleid .....	19
3.4 Gemeentelijk beleid .....	20
3.4.1 Omgevingsvisie Deventer .....	20
3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan (LOP) .....	21
3.4.3 Woonvisie Deventer (2018) .....	22
3.4.4 Rood-voor-Rood regeling 'Kansen uit buiten' .....	23
3.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' .....	24
3.4.6 Welstandsnota gemeente Deventer (2014)/Beeldkwaliteitsparagraaf .....	27
3.4.7 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking .....	28
3.4.8 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015) .....	29
3.4.9 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer .....	29
3.4.10 Werkwijze ecologie (2013) .....	30
3.4.11 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007) .....	31
<b>4 Omgevingsaspecten</b> .....	<b>32</b>
4.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten .....	32
4.1.1 Archeologie .....	32
4.1.2 Cultuurhistorie .....	33
4.1.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten .....	33



4.2 Bedrijven- en milieuzonering.....	33
4.2 Geur.....	35
4.3 Geluid.....	35
4.3.1 Wegverkeerslawaai.....	35
4.3.2 Railverkeerslawaai.....	36
4.3.3 Industrielawaai.....	36
4.4 Bodem.....	37
4.5 Luchtkwaliteit.....	38
4.6 Externe veiligheid.....	38
4.7 Ecologie.....	40
4.7.1 Algemeen.....	40
4.7.2 Gebiedsbescherming.....	40
4.7.2.1 Natura 2000-gebieden.....	40
4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland.....	41
4.7.3 Soortenbescherming.....	41
4.8 Erfinpassing.....	42
4.9 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen.....	46
4.10 Milieueffectrapportage.....	48
4.11 Leidingen en kabels.....	49
4.12 Water.....	50
4.13 Verkeer en parkeren.....	52
4.14 Sociale veiligheid.....	52
<b>5 Juridische planbeschrijving.....</b>	<b>54</b>
5.1 Algemeen.....	54
5.2 Inleidende regels.....	54
5.3 Bestemmingsregels.....	54
5.3.1 Opbouw bestemmingen.....	54
5.3.2 Bestemmingen.....	55
5.4 Algemene regels.....	55
5.5 Overgangs- en slotregels.....	56
<b>6 uitvoerbaarheid.....</b>	<b>57</b>
6.1 Inleiding.....	57
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	57
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	58
6.3.1 Omgevingsdialoog.....	58
6.3.2 Vooroverleg.....	58
6.3.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan.....	58



1. Situatietekening nieuwe opzet
2. Bodemonderzoek
3. Quickscan flora en fauna
4. Erfinpassingsplan
5. Stikstofberekening
6. Digitale watertoets
7. Verslag omgevingsdialoog
8. Tekening opzet nieuwe schuur
9. Tekening verbouw schuur tot woning



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op de locatie Kanaaldijk West 39 te Schalkhaar was voorheen sprake van een agrarisch bedrijf. Het voornemen bestaat om drie landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe schuur te realiseren voor het hobbymatig huisvesten van vee en de opslag van machines, hooi, stro en dergelijke. Daarnaast bestaat de wens om een bestaande karakteristieke schuur te transformeren tot woning en daarbij een carport/berging te realiseren. Het bestaande schuurtje bij die nieuwe woning verdwijnt.

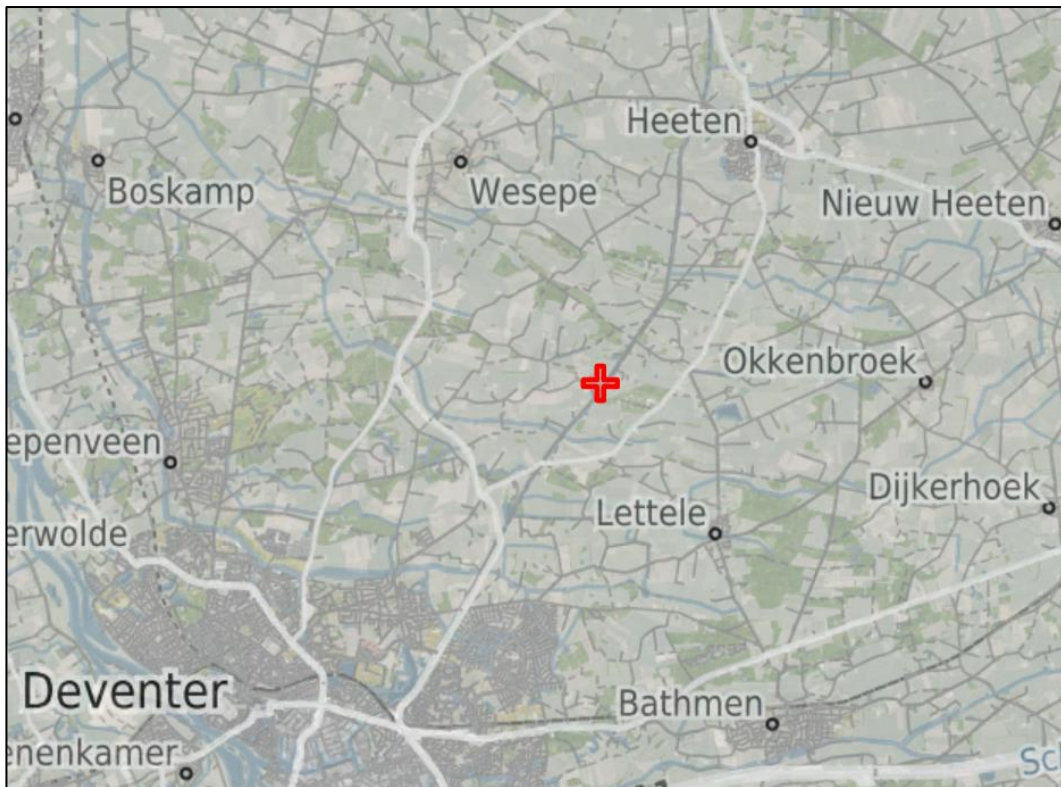


*Figuur 1 Luchtfoto locatie Kanaaldijk West 39 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

### 1.2 Planlocatie

De planlocatie Kanaaldijk West 39 is gelegen buiten de bebouwde kom, in het buitengebied van de gemeente Deventer. De planlocatie is gelegen op circa 2,8 km vanaf de bebouwde kom van Lettele, circa 3,5 km vanaf de bebouwde kom van Deventer-Colmschate, circa 3,8 km vanaf de bebouwde kom van Heeten, circa 4,1 km vanaf de bebouwde kom van Wesepe en circa 4,2 km vanaf de bebouwde kom van Schalkhaar





*Figuur 2 luchtfoto met ligging planlocatie t.o.v. omliggende kernen (bron: BRT Achtergrondkaart)*

De planlocatie is kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie C, nummers 2610 (ged.) en 1804 (ged.). In onderstaande figuur zijn de planlocatie en de directe omgeving daarvan weergegeven.

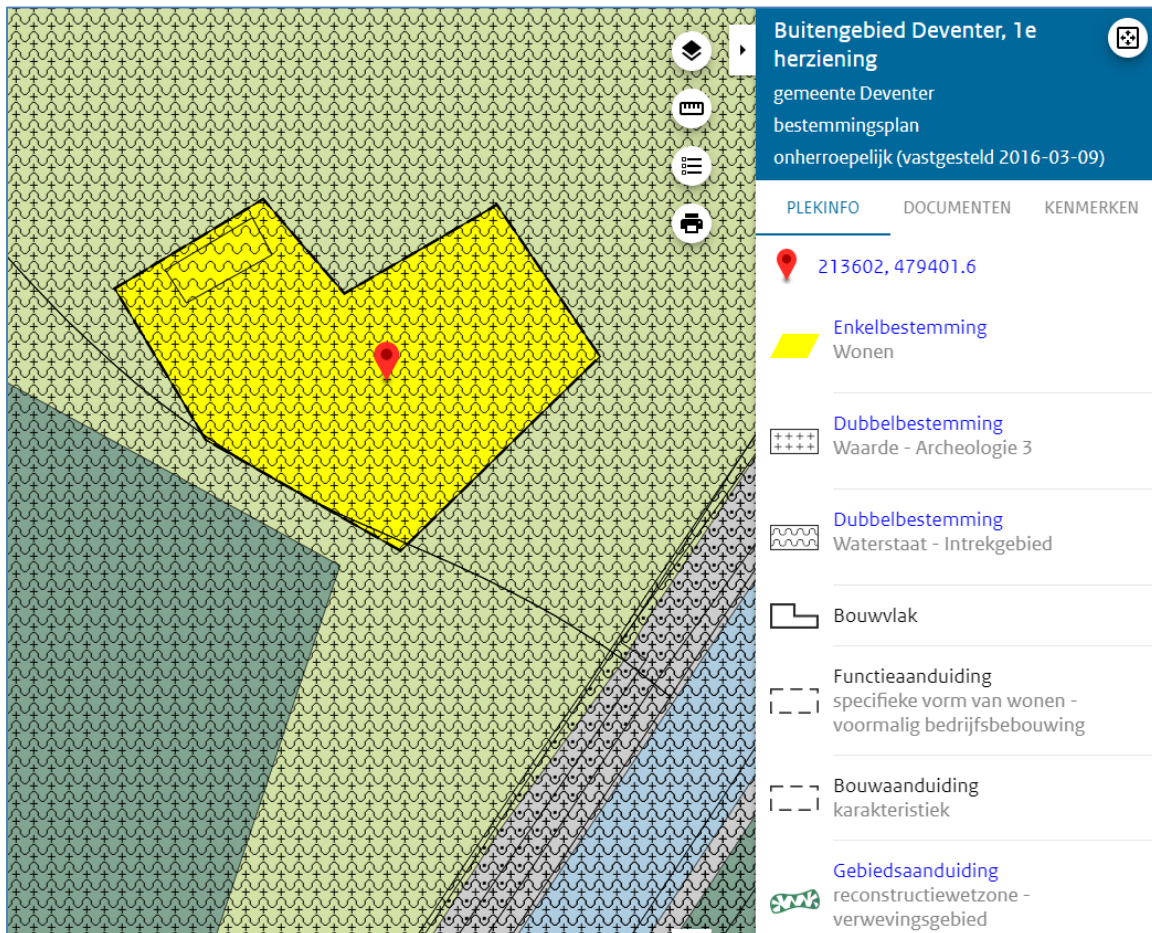


*Figuur 3 ligging planlocatie (geel omkaderd) t.o.v. directe omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



### 1.3 Geldende planologische regeling

De planlocatie Kanaaldijk West 39 ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' (vastgesteld op 9 maart 2016) en heeft daarin grotendeels de enkelbestemming 'Wonen' en voor een klein deel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast gelden de dubbelstemmingen 'Waarde – Archeologie – 3', 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waterstraat – Intrekgebied', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing', de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 4 uitsnede bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het bestemmingsplan staat op de planlocatie slechts één woning toe. Daarnaast geldt voor bestaande bijgebouwen boven de 100 m<sup>2</sup> (welke grens in onderhavige situatie wordt overschreden) dat uitbreiden en nieuwbouw niet is toegestaan. Om die redenen moet worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen niet passen binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' gelden voor de planlocatie de volgende bestemmingsplannen:

- 'Parapluherziening standplaatsen en warenmarkten (digitaal)', vastgesteld op 17 april 2013: niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.
- 'Parapluherziening Kleinschalige Kinderopvang', vastgesteld op 14 juli 2016: niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.
- 'Parapluherziening parkeereisen', vastgesteld op 11 april 2018: parkeerbeleid van de gemeente is hiermee verankerd in alle bestemmingsplannen voor het gemeentelijk grondgebied en relevant voor de beoogde ontwikkeling;
- 'Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied', vastgesteld op 8 juli 2021: niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.



## **1.4 Leeswijzer**

In dit hoofdstuk is een eerste algemene indruk van de planlocatie geschetst en is de aanleiding voor het bestemmingsplan beschreven. In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie beschreven. Tevens wordt ingegaan op de historie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de haalbaarheid voor wat betreft het beleid behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 handelt over de juridische planbeschrijving en hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Daarachter zijn de bijlagen bij de toelichting opgenomen.





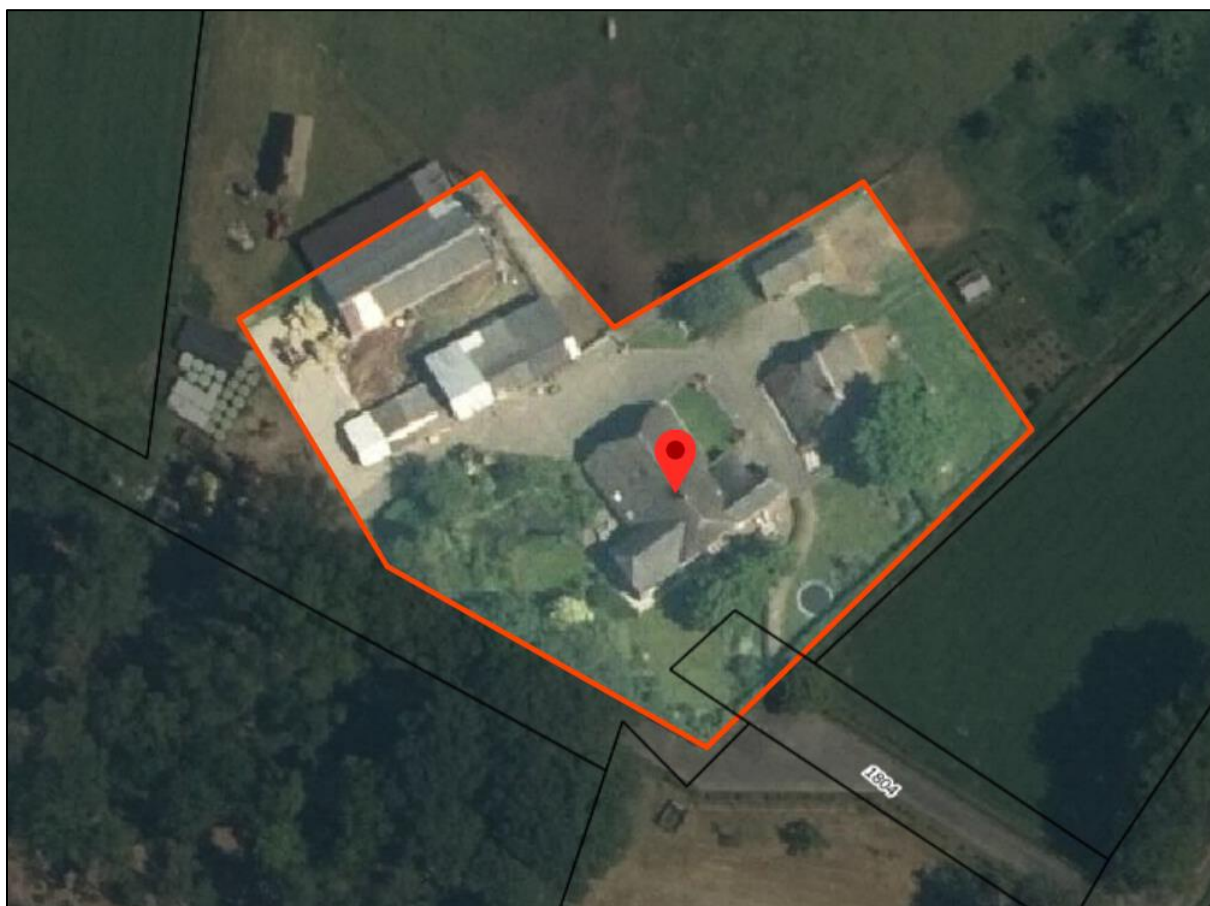
## 2 BESCHRIJVING HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie planlocatie

Op de planlocatie Kanaaldijk West 39 was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' op 6 juni 2012 is de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming.

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende woningen en een magazijncomplex van Defensie. Vrijwel direct naast de planlocatie ligt een bosje.

De bebouwing binnen de planlocatie bestaat uit de bestaande woning (ter plaatse van de rode marker in onderstaande figuur), drie voormalige bedrijfsgebouwen met asbesthoudende daken ten noordwesten van de woning (in slechte staat), een karakteristieke schuur direct ten oosten van de woning en een klein schuurtje ten noorden van de karakteristieke schuur.



*Figuur 5: luchtfoto gebouwen binnen bestemmingsvlak 'Wonen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Het erf wordt via oprit ontsloten op de Kanaaldijk West. De Kanaaldijk West is een weg die vanaf Deventer in noordwaartse richting parallel aan het Overijssels Kanaal loopt.





*Figuur 6: karakteristieke schuur*

Op het erf is altijd al veel zorg besteed aan het landschap. Onderstaande zaken zijn uit eigen beweging gerealiseerd:

- een kikkerpoel;
- een boomgaard met 21 hoogstamfruitbomen;
- fruitbomen langs de oprit naar de woning;
- drie extra eiken ter versterking van de bestaande bomenrij langs de Kanaaldijk West;
- kenmerkende solitaire bomen op diverse plekken;
- karakteristieke boerentuin, omzoomd door hagen.

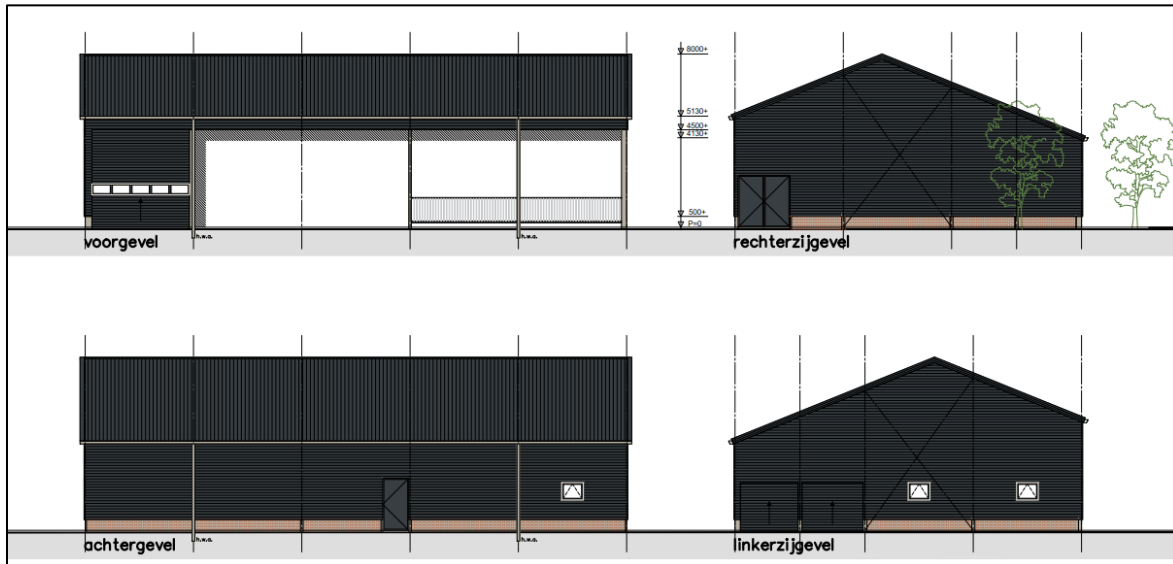


*Figuur 7: aanzicht op boomgaard met hoogstamfruitbomen*



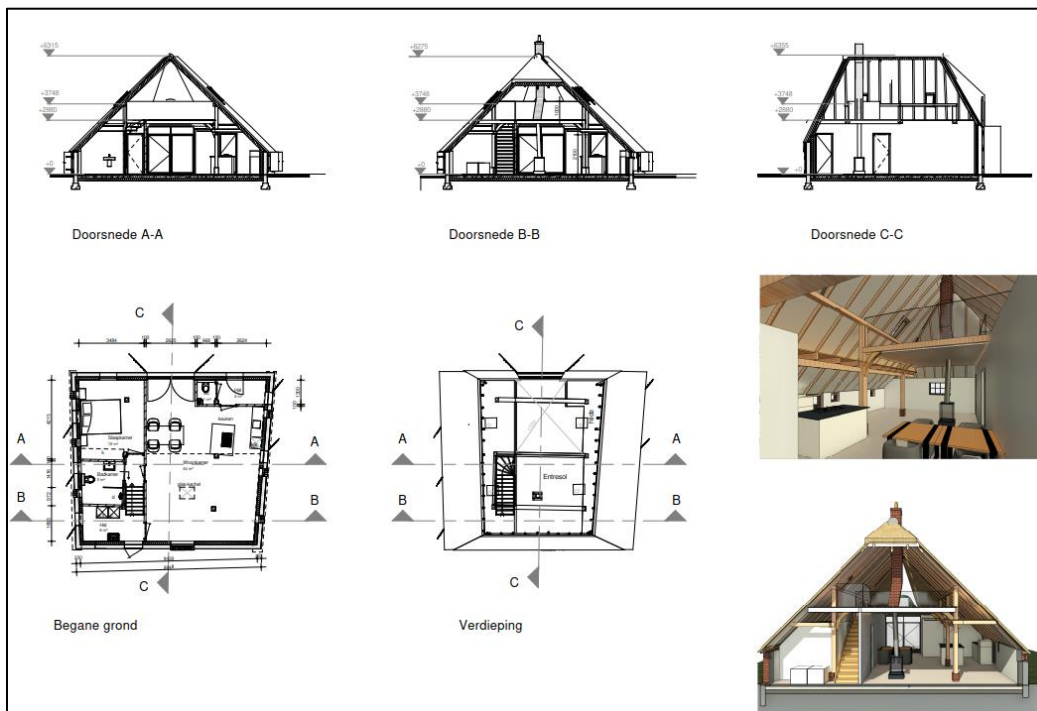
## 2.2 Toekomstige situatie planlocatie

Het voornemen is om drie voormalige bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats een schuur te bouwen met eenzelfde oppervlakte als de drie voormalige bedrijfsgebouwen tezamen. De nieuwe schuur krijgt een oppervlakte van maximaal 400 m<sup>2</sup>. Hierbij zal de buitenopslag aan de rand van het perceel en in de bosrand verdwijnen.



Figuur 8: impressie nieuwe schuur

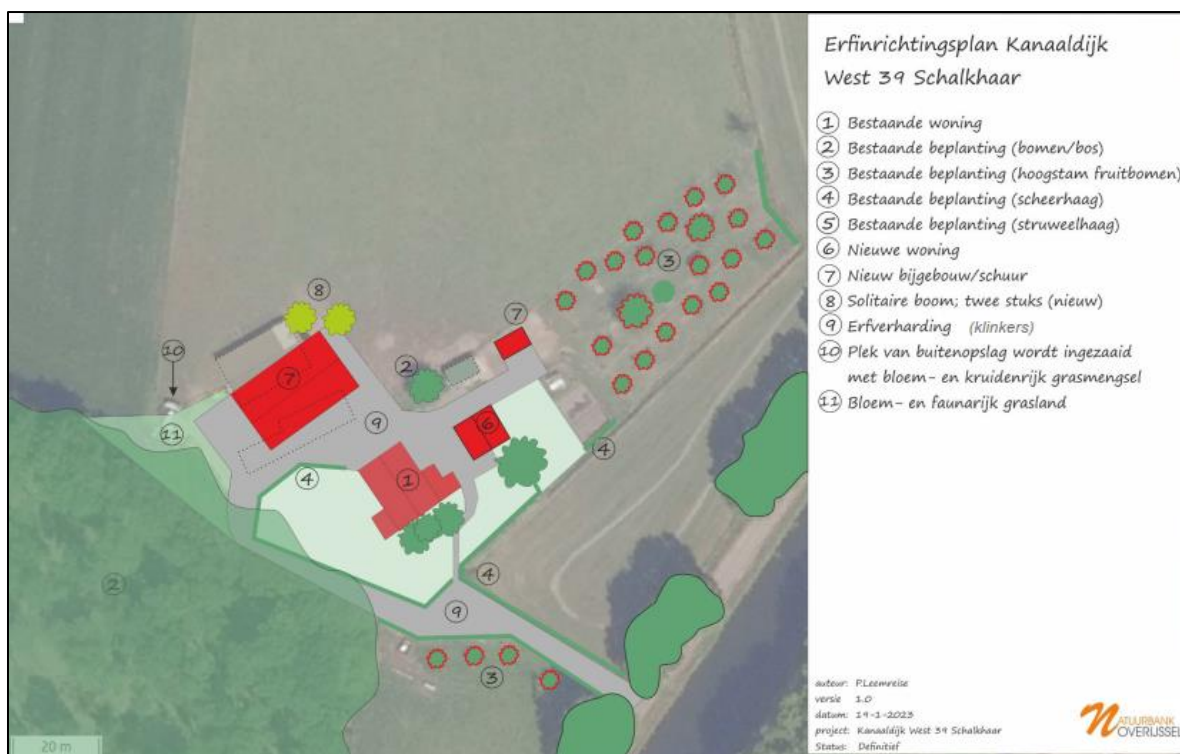
Daarnaast wordt de bestaande karakteristieke schuur getransformeerd tot tweede woning op het erf. Het pand blijft daarbij in originele staat en behoudt zijn karakteristieke uitstraling. Bij deze nieuwe woning wordt een nieuwe carport/berging gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>. Het bestaande schuurtje, wat er nu achter staat, verdwijnt.



Figuur 9: impressie nieuwe woning in karakteristieke schuur



Omdat de nieuwe schuur iets anders komt te liggen ten opzichte van de bestaande schuren, komt er aan de oostzijde een stukje woonbestemming bij. Voor de nieuwe berging bij de nieuwe woning moet ook aan die zijde het bestemmingsvlak iets ruimer worden. De nieuwe woning wordt via de bestaande oprit ontsloten op de Kanaaldijk West. Alle bestaande bomen en beplantingen blijven behouden. Daarnaast vindt landschappelijk inpassing plaats (zie paragraaf 4.8 en bijlage 4). In onderstaande figuur is de beoogde erfinpassing weergegeven (zie eveneens paragraaf 4.8 en bijlage 4).



Figuur 10: toekomstige situatie met erfinpassing

Ten aanzien van de nieuwe schuur:

- Het oppervlak is nodig vanwege de bestaande agrarische activiteiten op deze locatie. De schuur zal worden gebruikt als machineberging, garage, werkplaats en strohokken met stro-opslag. De oppervlakte is gelijk aan de oppervlakte van drie te slopen voormalige bedrijfsgebouwen tezamen.
- De aangevraagde hoogte is nodig voor de machines/werktuigen die binnen moeten kunnen worden gestald.
- Hoogte en oppervlakte van de schuur zijn kleiner dan binnen agrarische bouwvlakken in de directe omgeving zijn toegestaan. Ondanks het feit dat sprake is van een woonbestemming blijft het erf de uitstraling behouden van een karakteristiek boeren erf. Stedenbouwkundig kan dit als passend worden gezien voor dit gebied.
- Door de aanwezige beplanting in de vorm van een bestaand bos, solitaire bomen op het erf en de laanbeplanting langs de Kanaaldijk West is de nieuwe schuur niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Bovendien wordt de schuur gezien vanaf de openbare weg achter bestaande bebouwing gesitueerd. Mede door de uiterlijke verschijningsvorm in materiaalkeuze en donkere kleurstelling valt de schuur daardoor weg in de omgeving.
- Ruimte tussen de nieuwe schuur en de bestaande woning zal worden verhard (erfverharding). Ook zal er verharding worden gemaakt langs een deel van beide zijanten van de nieuwe schuur.
- De ruimte waar thans buitenopslag plaatsvindt wordt ingezaaid met een bloem- en kruidenrijk grasmengsel.
- De familie wil graag investeren in zonnepanelen. Waarschijnlijk is dat deze worden geplaatst op het dak van de nieuwbouw.



Om de ruimtelijke kwaliteit verder te verbeteren worden de volgende zaken voorgesteld:

- Er is sprake van een karakteristieke woning. Op verschillende onderdelen is aanpassing/renovatie wenselijk:
  - De aanwezige smeerlaag (trasraam) wordt bijgewerkt.
  - Het voegwerk wordt bijgewerkt / vervangen.
  - Streven is om de ramen aan de voorzijde van de woning te voorzien van vensters.
- Rondom de woning worden grindstroken gerealiseerd (tegen opspattend hemelwater).

Ten aanzien van de karakteristieke schuur:

- De schuur wordt getransformeerd naar woning, met behoud van de karakteristieke waarden.
- Daarmee is behoud van de karakteristieke schuur met rieten dak gewaarborgd.

Ten aanzien van de versterking:

- Aan de achterzijde ontbreekt erfbeplanting. Nieuwe beplanting kan op die plek een bijdrage leveren aan de landschappelijke inpassing. Hier worden enkele solitaire loofbomen geplant.
- Daarnaast wordt aan de zuidwestelijke zijde van het perceel (waar nu sprake is van veel buitenopslag) een strook bloem- en faunairijk graslang gezaaid.
- In de afgelopen decennia is het omringende agrarische cultuurlandschap steeds grootschaliger en opener geworden, veelal als gevolg van ruilverkaveling. Door kavelgrensbeplanting aan te leggen, kan deze openheid verminderen. Er worden daarom enkele knotbomen geplant langs bestaande kavelgrenzen, in het bijzonder langs kavelgrenzen met een sloot. Ten noordoosten van het erf ligt een hiervoor geschikte sloot tussen twee kavels.
- Er worden diverse maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen, waarbij in plaats van de minimale score van 30 punten wordt uitgekomen op een score van 32 punten. Het gaat daarbij om realisatie van diverse nestplaatsen voor vogels, inbouwkasten voor vleermuizen, een groen dak, aanplant van een hoogstam fruitboomgaard, een insectenhotel

Resumerend draagt de ontwikkeling bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij naast een investering in de ontwikkeling zelf zodanig extra wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit dat wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).



## **3 BELEID**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

#### Planspecifiek

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn er geen sprake is van enige belemmeringen van de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden, aangevuld met diverse wijzigingen, waaronder de wijziging van 18 mei 2016 voor de Grote Rivieren. In het Barro, beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Voor Deventer kan het om de volgende belangen gaan:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Grote rivieren;
- c. Defensie;
- d. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- e. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- f. Natuurnetwerk Nederland;
- g. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

#### Planspecifiek

Er zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waarmee rekening moet worden gehouden in onderhavig bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de regels binnen het Barro en het plangebied is niet gelegen in een beperkingengebied/een gebied van nationaal belang. Een munitiecomplex van Defensie ligt op voldoende afstand van de planlocatie. Vanuit het Barro gelden er daarom geen beperkingen voor dit bestemmingsplan.

#### **3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking**

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna ook: Ladder) is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

*'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*



In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, lid 2, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

#### Planspecifiek

Op basis van eerdere uitspraken van de Raad van State is gebleken dat woningbouwplannen met minder dan 11 woningen, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro worden aangemerkt. In dit geval gaat het om een uitbreiding met één woning. Een toets aan de Ladder is daarom niet van toepassing.

### **3.2 Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, welke juridisch is doorvertaald in de Omgevingsverordening.

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit:

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

#### Planspecifiek

Het bestemmingsplan levert geen strijdigheid op met de omgevingsvisie.

#### **3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.



Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

### **3.3.3.1 Of - generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vormgegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen. Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwater-beschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

### **3.3.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven**

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

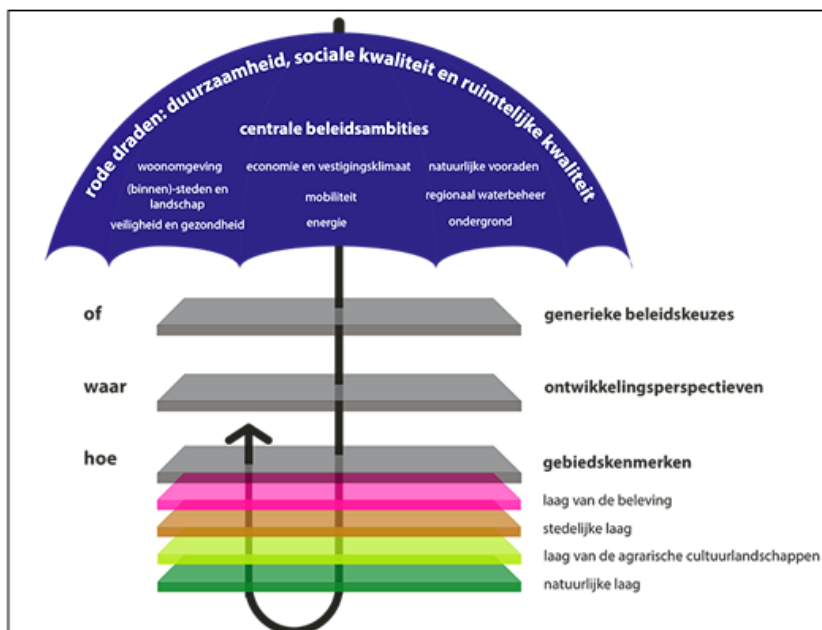
### **3.3.3.3 Hoe - gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 11 geeft dit schematisch weer.







Figuur 11: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: provincie Overijssel)

### Planspecifiek

Bij toetsing van het concrete initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

#### *Of - generieke beleidskeuzes*

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn in voorliggend geval hoofdzakelijk de volgende artikelen uit de omgevingsverordening van belang:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte.
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is.
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn.
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskennmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.
- Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Bij nieuwe ontwikkelingen in de groene omgeving moet in beginsel een aanvullende kwaliteitsinvestering plaatsvinden om te garanderen dat de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.
- Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen. Nieuwe ontwikkelingen voorzien uitsluitend in nieuwe woningen als er behoefte is en de realisatie past binnen de geldende woonafspraken, op basis van regionale afstemming.
- Artikel 2.13.3: Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.
- Artikel 3.2.3.1: Het is verboden in een boringsvrije zone binnen een inrichting waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, een lozing uit te voeren of een bodemenergiesysteem te installeren, voor zover deze activiteiten plaatsvinden dieper dan 50 meter onder het maaiveld in de boringsvrije zone Salland Diep.



In voorliggend geval wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Dat gebeurt door de realisatie van een woning in een bestaande karakteristieke schuur. Daarnaast worden bestaande voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt en oppervlakteneutraal teruggebouwd in de vorm van een schuur en een carport/berging. Er wordt geen extra verharding gerealiseerd. Gelet daarop is er als gevolg van het voornemen geen sprake van extra ruimtebeslag door het bebouwen en/of verharden in de groene omgeving. Voor de nieuwe woning is reeds een concrete gegadigde gevonden. De behoefte is daarmee aangetoond.

De beoogde ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich door de sloop van landschapsontsierende (asbesthoudende) bebouwing en een passende landschappelijke inpassing, waarbij de karakteristieke schuur behouden blijft. Zie verder paragraaf 4.1.2 en 4.8. Al met al zorgt de beoogde ontwikkeling in een toename van de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen die worden verricht ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsruimte.

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van het toekennen van een duurzame (vervolg)functie aan een bestaande karakteristiek schuur. Dit is per definitie duurzaam aangezien er sprake is van hergebruik. Bovendien worden meerdere asbesthoudende schuren vervangen door een asbestvrije schuur, die onder meer zal worden gebruikt om nu nog buiten opgeslagen goederen en machines op te slaan/te stallen. Dit zorgt voor een minder rommelige uitstraling van het erf. De ontwikkeling draagt bovendien (in beperkte mate) bij aan de woningbehoefte in de gemeente Deventer.

De planlocatie bevindt zich binnen een intrekgebied, maar niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied. De beoogde ontwikkeling gaat uit van het realiseren van woonfuncties. De functie wonen betreft een harmoniërende functie en vormt geen bedreiging voor het intrekgebied. Dit is vertaald in het bestemmingsplan door de gronden aan te wijzen voor 'Waterstaat – intrekgebied' en daar bijpassende bouwregels voor op te nemen.

De planlocatie ligt binnen de 'boringsvrije zone Salland Diep'. Op basis hiervan geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. Daarvan is in voorliggend plan geen sprake. De ligging in de 'boringsvrije zone Sallands Diep' vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met de generieke beleidskeuzes, zoals die zijn uitgewerkt in de omgevingsverordening.

#### *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

Voor de planlocatie geldt het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.



De beoogde ontwikkeling kan als passend binnen het geldende ontwikkelingsperspectief worden beschouwd. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen van het voornemen op omliggende (agrarische) bedrijven. Het voorgenomen plan past, gelet op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het toestaan van functies die als passend wordt aangemerkt, binnen dit ontwikkelingsperspectief.

#### *Hoe - gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### Natuurlijke laag

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de ‘natuurlijke laag’ kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

Ter plaatse van de planlocatie geldt het gebiedstype ‘dekzandvlakte en ruggen’. De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn bij planontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op gronden die reeds bebouwd zijn en in gebruik als woonerf zijn. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren, maar levert daar juist een positieve bijdrage aan. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Natuurlijke laag’.

#### Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In de ‘laag van het agrarisch cultuurlandschap’ gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

Ter plaatse van de planlocatie geldt het gebiedstype ‘oude hoevenlandschap’. Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

De beoogde ontwikkelingen gaat gepaard met een adequate landschappelijke inpassing conform de gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar paragraaf 4.8. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt.



### Stedelijke laag

In de 'stedelijke laag' ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De planlocatie is op de gebiedskenmerkenkaart in de 'stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'verspreide bebouwing'.

Binnen dit gebiedstype hebben de agrarische erven van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen, et cetera. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel in het buitengebied van de gemeente Deventer. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. Hieruit komt naar voren dat wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van het erf. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.8.

### Laag van de beleving

In de 'laag van de beleving' komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

Op basis van de 'laag van de beleving' geldt ter plaatse van de planlocatie de aanduiding 'donkerte'. In dergelijke gebieden mag geen onevenredige toename van kunstlicht optreden. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonperceel/voormalig agrarisch bedrijfsperceel woon- en agrarische bedrijfspercelen. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen, alsmede het huidige toegestane gebruik van de diverse deelgebieden, wordt op voorhand geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige toename van kunstlicht als gevolg van het voornemen.

De planlocatie bevindt zich tevens in het gebied dat is aangeduid met 'Ijssellinie inundatieveld'. Doordat het oppervlak aan bebouwing niet toeneemt, wordt op voorhand gesteld dat het genoemde gebied niet wordt aangetast door het voornemen.

## **3.3 Regionaal woonbeleid**

De gemeenten in de regio 'West-Overijssel' stemmen nieuwbouwplannen met elkaar af. Deze regio bestaat uit elf gemeenten, te weten: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Deze gemeenten en de provincie Overijssel hebben in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel vastgesteld. Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op het gebied van wonen voor de regio.



De regionale afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefteraming plannen verdeeld worden over de West-Overijsselse gemeenten, en de onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar onder meer type woningen, prijsklassen en doelgroepen wordt vervolgens op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

In 2015 hebben de gemeenten en provincie gezamenlijk een traject doorlopen waarin de gezamenlijke ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op 5 thema's, namelijk: (A) doelgroepen, (B) wonen en zorg, (C) stedelijke vernieuwing, (D) bestaande voorraad en (E) programmeren en zuinig ruimtegebruik. Binnen de kaders van bestaand beleid en besluiten staan betrokken partijen voor een goede ruimtelijke ordening en gaan partijen samen op zoek naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen. Begin 2017 zijn de kwantitatieve afspraken geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in de RWP (Regionale Woonprogrammering) West-Overijssel (2017).

Voor Deventer geldt dat het aantal inwoners en huishoudens de afgelopen jaren sterk groeit. Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 75% van de woningvraag de komende tien jaar. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit. Er is dan ook ruimte voor nieuwe initiatieven. Deventer blijft de vraag nauwlettend monitoren, onder andere door middel van een woningmarktanalyse in 2017 en zet in op het matchen van vraag en aanbod. Kwalitatief programmeren is het uitgangspunt voor nieuwe plannen, waarbij het voorzien in een vraag en het leveren van meerwaarde voor de Deventer samenleving centraal staan.

De gemeenten stemmen over het algemeen woningbouwplannen vanaf 25 woningen af met de andere (planrelevante) gemeenten. Opgemerkt wordt dat voor woningbouwplannen binnen de gemeenten Deventer en Zwolle geldt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen moeten worden afgestemd.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning in het buitengebied van Deventer. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de aantoonbare woningbouwbehoefte binnen de gemeente. Voorliggend initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling: het aantal gewenste woningen blijft ruimschoots onder het aantal woningen waarbij met de andere gemeenten afstemming moet worden gezocht. Daarnaast wordt, gezien de bestaande onderprogrammering in de gemeente, geconcludeerd dat het in dit plan besloten

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Omgevingsvisie Deventer**

In het Structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Het Structuurplan Deventer 2025 is echter door allerlei ontwikkelingen binnen en buiten Deventer inmiddels deels verouderd. Daarom is in samenspraak met een groot aantal betrokkenen een Omgevingsvisie gemaakt. In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat klimaatverandering zorgt voor meer extremen in neerslag, hitte, droogte en water door de grote rivieren, waaronder de IJssel. Daarnaast speelt de eindigheid van natuurlijke hulpbronnen en grondstoffen. Dat vraagt om maatregelen. Zoals grote inzet op energiebesparing, het klimaatbestendig maken van de leefomgeving, het overschakelen van fossiele op duurzame energiebronnen en het zuiniger en duurzamer omgaan met energie, water, grondstoffen en voedsel. De gemeente zoekt duurzame, klimaatbestendige en circulaire oplossingen op alle plekken die zich daarvoor lenen: in woningen, bedrijven, in de stad en op het platteland.

Belangrijke uitdagingen zijn:

- Instellen op de consequenties van klimaatverandering;
- Planmatig werken aan de klimaatadaptatie en energietransitie;



- Bij het toewijzen van functies rekening houden met de druk op ruimte;
- Meedoen met de ontwikkeling van nieuwe werkwijzen in energieopwekking;
- Waarborgen en vergroten van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteit.

Om in te kunnen spelen op de dynamiek van de economie en de (internationale) markt moet er ruimte voor ondernemerschap zijn. Ruimte om waarde vast te investeren, te groeien en samen te werken. De opgave is de veerkracht en inventiviteit van de ondernemers optimaal te blijven faciliteren en in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Minder regels mogen overigens niet leiden tot onduidelijkheid voor alle betrokken partijen, willekeur of een onzeker vestigingsklimaat.

Voor het buitengebied wordt specifiek het volgende vermeld:

De gemeente Deventer wil het buitengebied leefbaar en toekomstbestendig houden. Daarom wordt ruimte geboden voor verandering, mits dat gebeurt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap, het jonge ontginningslandschap en de stadsrandzone. Het leggen of verstevigen van schakels in verbindende netwerken tussen stad, dorpen en buitengebied, zoals groen- en waterstructuren, droge en natte ecologische verbindingzones, wandelroutes en recreatieve en utilitaire fietsroutes is van belang. Dit kan voor uiteenlopende aspecten van meerwaarde zijn, zoals het vergroten van de biodiversiteit in het stedelijk gebied (bijenlinten e.d.), het beleefbaar maken van historische en/of landschappelijke lijnen en het stimuleren van inwoners tot meer bewegen.

Er wordt gestreefd naar een robuuste hoofdstructuur voor natuur, recreatie en waterberging. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en kansen voor het optimaliseren ervan worden benut. Er is bijvoorbeeld ruimte om vrijkomende landbouwgronden niet alleen te gebruiken voor agrarische productievergroting en functieverbreding, maar ook voor het bereiken van doelen op het gebied van natuur- en ecologie (o.a. versterken Natuurnetwerk Nederland) en water (waterretentie, kwaliteit). Grondeigenaren zijn hiervoor in eerste instantie aan zet, de gemeente faciliteert en probeert initiatieven te verbinden.

Om leegstand en/of verloedering van het landschap tegen te gaan, kan agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgen bijvoorbeeld door andere bedrijvigheid. Gebouwen die het landschap ontsieren kunnen worden vervangen door een of meer woningen.

Met de beoogde ontwikkeling worden een woning (door transformatie van een karakteristieke schuur), een schuur (ter vervanging van drie te slopen landschapsontsierende gebouwen) en een carport/berging (ter vervanging van een te slopen schuurtje) mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt verantwoord vanuit een kwalitatieve investering in de ruimtelijke kwaliteit, door enerzijds landschapsmaatregelen te treffen en anderzijds door bebouwing te slopen. Het voornemen past daarmee binnen de gemeentelijke omgevingsvisie.

### **3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)**

Door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsontwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie (de Landschapsontwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland. In het LOP valt het plangebied in het landschapstype 'Dekazandruggen'.

Ten aanzien van dekazandruggen kan worden opgemerkt dat de visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden voor een belangrijk deel zijn gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot halfopen landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.



De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathmen, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Voor het dekzandruggenlandschap gelden de volgende landschappelijke karakteristieken:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan;
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkeveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Ter plaatse van de planlocatie vindt landschappelijke inpassing plaats op basis van de aanwezige gebiedskenmerken, waaronder de ligging in dekzandruggenlandschap. Hier wordt ook nadrukkelijk op ingegaan in het opgestelde erfinpassingsplan. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de van toepassing zijnde gebiedskenmerken conform het LOP.

### 3.4.3 Woonvisie Deventer (2018)

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' heeft de gemeente Deventer de drie volgende centrale ambities vastgelegd:

1. *Vitale stad aan de IJssel*: werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Inzetten op economische ontwikkelingsduurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. *Ongedeeld en inclusief*: de wens om een samenleving te zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. *Duurzaam en toekomstbestendig*: voorzien in de behoeften van de huidige samenleving zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.



De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de vier hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden:

1. 'betaalbaar, compleet en divers';
2. 'goed wonen in wijken en dorpen';
3. 'duurzaam wonen';
4. 'vitaliteit en vernieuwing'.

Het aantal woningverkoppen en de prijzen van woningen zijn de afgelopen periode sterk gestegen. Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker twintig jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast neemt de druk op de woningmarkt toe doordat meer mensen zich van buiten in Deventer vestigen. Deze vraag, met veelal midden en hogere inkomens, wenst de gemeente te faciliteren.

Afgesproken met de provincie is dat de komende tien jaar 3.000 woningen worden toegevoegd. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat de gemeente voor de eerste periode van vijf jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw aansluit bij de vraag. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

De planlocatie ligt in het buitengebied. De gemeente Deventer accepteert dat in dorpen niet alle woonvormen en voorzieningen zoals in de stad beschikbaar zijn. Wel is het zaak met de ontwikkelruimte die er is, goed aan te sluiten bij de kwalitatieve woonvraag van met name jongeren en ouderen vanuit de kern. De gemeente wil ruimte bieden om in te spelen op deze kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties en hergebruik van bestaande panden in de kernen en transformatie van karakteristieke, leegstaande of leegkomende panden en erven in het buitengebied. De gemeente staat open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland.

Door de beoogde ontwikkeling wordt in het buitengebied van de gemeente Deventer een extra woning toegevoegd. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave waarmee de gemeente Deventer te maken heeft. Het gaat om het toevoegen van een woning die geschikt en betaalbaar is voor verschillende doelgroepen.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

#### **3.4.4 Rood-voor-Rood regeling 'Kansen uit buiten'**

In het Sallandse buitengebied verandert er veel. Door schaalvergroting van boerenbedrijven worden sommige bedrijven groter, terwijl andere stoppen. Dit betekent veel leegstaande schuren. Die schuren hebben vaak ook nog asbestdaken. De leegstand en de asbestopgave vormen een aanzienlijk probleem, niet alleen voor de eigenaren, maar ook voor de leefbaarheid van het Sallandse buitengebied. De provincie Overijssel en de gemeente Deventer willen dit probleem aanpakken en omkeren naar een kans. Een kans om de sloop van overtollige schuren, met of zonder asbestdaken, betaalbaar te houden. En een kans om de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied te vergroten.

Deze kansen worden gecreëerd door leegstaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw met een woon- of andere passende functie. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie daarvoor een kader. En met aanpassingen in het beleid schept de gemeente binnen dat kader kansen. Zo geeft de gemeente Deventer nog meer ruimte aan initiatieven. Tegelijk gaat de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving er stevig op vooruit.





De oude Rood-voor-Rood-regeling heeft al veel prachtige voorbeelden opgeleverd van gerestaureerde boerderijen, van mooie, nieuwe woningen of schuren en van prachtig nieuw ingerichte erven. In haar oude vorm had deze regeling echter ook beperkingen. Daardoor bleven plannen soms steken. De gemeente Deventer borduurt nu voort op de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving door de bestaande regelingen in een nieuw jasje te steken, 'Kansen uit buiten'.

In beginsel dient 850 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing (of 700 m<sup>2</sup> aan bebouwing met asbestdaken) te worden gesloopt om de bouw van één compensatiewoning te verantwoorden. In beginsel dient de compensatiewoning te worden gerealiseerd op de slooplocatie. De compensatiewoning is maximaal 750 m<sup>3</sup> groot en bij de compensatiewoning mag in beginsel maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd. Het vorenstaande staat bekend als de rood-voor-roodregeling 'woning voor schuur'.

Daarnaast is het mogelijk om landschapsontsierende gebouwen te slopen in ruil voor nieuwbouw of uitbreiding van bijgebouwen. Voor de eerste 250 m<sup>2</sup> uitbreiding is 250 m<sup>2</sup> sloopoppervlak nodig. Daarboven geldt een wisselkoers van 1:3, waarbij voor per m<sup>2</sup> een sloopverplichting geldt van 3 m<sup>2</sup>. Het vorenstaande staat bekend als de rood-voor-roodregeling 'schuur voor schuur'.

Voor de ontwikkeling op de planlocatie is gekozen om maatwerk toe te passen, waarbij het te slopen oppervlak aan schuren mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuwe schuur en carport/berging en een nieuwe woning wordt gerealiseerd in een karakteristieke schuur. Op deze wijze worden landschapsontsierende en asbesthoudende schuren gesloopt en blijft een karakteristiek pand voor de toekomst behouden. De gemeente is van oordeel dat hierbij voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Op deze wijze geeft de gemeente invulling aan de ruimte die de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving daarvoor biedt. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het beleid 'Kansen uit buiten'.

### **3.4.5 Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'**

#### **3.4.5.1 Algemeen**

Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", is in de algemene wijzigingsregels (artikel 49) een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar een deel van de voorgenomen ontwikkeling op aansluit. Het gaat hierbij om het toestaan van een woning in een karakteristieke schuur (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 49.2).

Omdat niet de volledige voorgenomen ontwikkeling door middel van deze (of een andere) wijzigingsbevoegdheid is mogelijk te maken, is in dit geval gekozen voor een bestemmingsplanherziening. Echter, doordat een deel van de ontwikkeling wel met oogmerk van een wijzigingsbevoegdheid kan worden verantwoord, volgt in paragraaf 3.4.5.2 een uiteenzetting van en toetsing aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

Tot slot wordt in paragraaf 3.4.5.3 ingegaan op de in het bestemmingsplan opgenomen 'hobbyboerenregeling', op grond waarvan de gemeente grotere bijgebouwen dan standaard voorgeschreven innen de bestemming 'Wonen' kan toestaan.



### 3.4.5.2 Uiteenzetting van en toetsing aan wijzigingsbevoegdheid

Hierna volgt een exact citaat van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 49.2. Per voorwaarde (sublid) wordt het voornemen getoetst.

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra wooneenheid in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:*

- a. *het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*

Het bijgebouw op de planlocatie is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Er wordt voldaan aan de voorgenoemde voorwaarde.

- b. *de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt als bijlage 6 of 7 een karakteristiek bijgebouw betreft;*

Het bijgebouw op de planlocatie is opgenomen in bijlage 6 (karakteristiek gebouw).

- c. *de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;*

Hier wordt aan voldaan. Er is binnen een straal van 50 meter van de planlocatie geen sprake van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

- d. *het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;*

Niet van toepassing, omdat wordt voldaan aan de minimumafstand.

- e. *er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;*

Het voornemen is om het bestaande karakteristieke bijgebouw te verbouwen tot woning. Het pand is door de vorm en omvang eenvoudig en zonder grote ingrepen te verbouwen. Hoofdzakelijk aan de gevels worden kleine aanpassingen verricht. Het gaat hierbij om het voorzien van ramen en deuren. Deze worden in passende stijl uitgevoerd. Het bijgebouw verkeert momenteel in een bouwtechnisch matige staat van onderhoud. Zonder nieuwe functie is de kans groot dat het bijgebouw verder achteruitgaat. De nieuwe functie zorgt ervoor dat het pand behouden blijft.

- f. *de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;*

Zie onderbouwing onder e. De beoogde opzet is ambtelijk voorgelegd en met enkele kleine aanpassingen positief beoordeeld.

- g. *de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;*

In paragraaf 4.3 wordt het voornemen getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt. Ter plaatse van de nieuwe woning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- h. *het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;*

Hieraan wordt voldaan. Van uitbreiding is geen sprake.

- i. *bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.*



In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt het toegestane oppervlak aan bijgebouwen vastgelegd.

### 3.4.5.3 Hobbyboerenregeling

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied, 1<sup>e</sup> herziening' per woning 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en overkapping toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ook hobbyboeren toegestaan. Alleen agrarische bedrijven groter dan 10 NGE hebben een agrarische bestemming gekregen. Op de planlocatie is geen sprake van een agrarisch bedrijf groter dan 10 NGE, maar wel van activiteiten die vallen onder het begrip hobbyboer. Omdat hobbyboeren vaak behoefte hebben aan ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen is hiervoor een afwijkingsbepaling opgenomen in het bestemming 'Buitengebied, 1<sup>e</sup> herziening'. Middels deze afwijkingsbepaling is uitbreiding van de bijgebouwen tot 250 m<sup>2</sup> onder voorwaarden mogelijk.

Op de planlocatie wordt bij de bestaande woning een schuur van 400 m<sup>2</sup> teruggebouwd. Dat is 150 m<sup>2</sup> meer dan is toe te staan op grond van de regeling in het vigerende bestemmingsplan. Nu meer dan de gebruikelijke oppervlakte aan gebouwen gewenst is, wordt voorzien in een meer dan gebruikelijke compensatie. Dit geeft een extra kwaliteitsimpuls op het erf. Hieraan wordt invulling gegeven door de beoogde erfinpassing/ landschappelijke inpassing en de maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen. In paragraaf 4.8 en 4.9 wordt hier nader op ingegaan.

Het plan is om drie landschap ontzierende schuren met asbesthoudende daken te slopen en om aldaar een nieuwe schuur (16m x 25m) terug te bouwen. De oppervlakte van de nieuwbouw is niet groter dan de oppervlakte van de schuren die worden gesloopt.

Ten aanzien van de nieuwe schuur:

- Het oppervlak is nodig vanwege de bestaande agrarische activiteiten op deze locatie. De schuur zal worden gebruikt als machineberging, garage, werkplaats en strohokken met stro-opslag. De oppervlakte is gelijk aan de oppervlakte van drie te slopen voormalige bedrijfsgebouwen tezamen.
- De aangevraagde hoogte is nodig voor de machines/werktuigen die binnen moeten kunnen worden gestald.
- Hoogte en oppervlakte zijn kleiner dan binnen agrarische bouwvlakken in de directe omgeving zijn toegestaan, zodat de nieuwe schuur mede vanwege uiterlijke verschijningsvorm en erfinpassing als passend in het landschap kan worden beschouwd.
- Qua materiaalkeuze wordt voorgesteld om de nieuwbouw als volgt uit te voeren: onderlangs betonpanelen met steenmotief – bovenlangs zwart damwand met potdekselmotief – zwarte golfplaten op dak.
- Ruimte tussen de nieuwe schuur en de bestaande woning zal worden verhard (erfverharding). Ook zal er verharding worden gemaakt langs een deel van beide zijkanten van de nieuwe schuur.
- De ruimte waar thans buitenopslag plaatsvindt wordt ingezaaid met gras.
- De familie wil graag investeren in zonnepanelen. Waarschijnlijk is dat deze worden geplaatst op het dak van de nieuwbouw.

Om de ruimtelijke kwaliteit verder te verbeteren worden de volgende zaken voorgesteld:

- Er is sprake van een karakteristieke woning. Op verschillende onderdelen is aanpassing/renovatie wenselijk:
  - De aanwezige smeerlaag (trasraam) wordt bijgewerkt.
  - Het voegwerk wordt bijgewerkt / vervangen.
  - Streven is om de ramen aan de voorzijde van de woning te voorzien van vensters.
- Rondom de woning worden grindstroken gerealiseerd (tegen opstappend hemelwater).

Ten aanzien van de karakteristieke schuur:

- De schuur wordt getransformeerd naar woning.
- Daarmee is behoud van de karakteristieke schuur met rieten dak gewaarborgd.



Ten aanzien van de versterking:

- Aan de achterzijde ontbreekt erfbepanting. Nieuwe bepanting kan op die plek een bijdrage leveren aan de landschappelijke inpassing. Hier worden enkele solitaire loofbomen geplant.
- Daarnaast wordt aan de zuidwestelijke zijde van het perceel (waar nu sprake is van veel buitenopslag) een strook bloem- en faunarijk graslang gezaaid.
- In de afgelopen decennia is het omringende agrarische cultuurlandschap steeds grootschaliger en opener geworden, veelal als gevolg van ruilverkaveling. Door kavelgrensbepanting aan te leggen, kan deze openheid verminderen. Er worden daarom enkele knotbomen geplant langs bestaande kavelgrenzen, in het bijzonder langs kavelgrenzen met een sloot. Ten noordoosten van het erf ligt een hiervoor geschikte sloot tussen twee kavels.
- Er worden diverse maatregelen genomen in het kader van natuurinclusief bouwen, waarbij in plaats van de minimale score van 15 punten wordt uitgekomen op een score van 32 punten. Het gaat daarbij om realisatie van diverse nestplaatsen voor vogels, inbouwkasten voor vleermuizen, een groen dak, aanplant van een hoogstam fruitboomgaard, een insectenhotel

Resumerend draagt de ontwikkeling bij aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij naast een investering in de ontwikkeling zelf zodanig extra wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit dat wordt voldaan aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

#### **3.4.6 Welstandsnota gemeente Deventer (2014)/Beeldkwaliteitsparagraaf**

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt aan de Welstandsnota getoetst. De 'Welstandsnota gemeente Deventer, welstands- en reclamebeleid' dateert van 1 oktober 2014. Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. In de nota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect 'welstand' (het uiterlijk van het gebouw) aan moeten voldoen.



Op de planlocatie wordt na sloop van drie bestaande schuren één nieuwe schuur teruggebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met de landelijke uitstraling. Daarnaast wordt de bestaande karakteristieke schuur getransformeerd naar woning. De ingrepen aan het pand zijn beperkt van aard en respecteren de uitstraling van de bestaande bebouwing. Voor zowel de nieuwe schuur als de naar woning te transformeren karakteristieke schuur is een schetsplan voorbesproken met de gemeente. De gemeente heeft aangegeven in principe daarmee akkoord te zijn. Op voorhand wordt daarom gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met het welstandsbeleid. In de vergunningsfase wordt het concrete bouwplan getoetst.

### **3.4.7 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022-2026 en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsprogramma is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet)
- De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet)

*Zorgplicht stedelijk afvalwater:* Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

*Zorgplicht hemelwater:* De Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

*Zorgplicht grondwater:* Volgens de hiervoor geldende wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt.



De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

*Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen:* Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de watertoets en overige wateraspecten per deelgebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het gemeentelijke waterbeleid.

### **3.4.8 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)**

Een belangrijk deel van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid is ontleend aan de in de wet verankerde afwegingsruimte die de gemeente heeft op het gebied van het groepsrisico. Bij besluitvorming over een risicobron of in de omgeving van een risicobron heeft het bevoegd gezag de plicht om over de verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit een verantwoording af te leggen. Om deze verantwoording consistent te laten verlopen, wordt in de omgevingsvisie externe veiligheid richting gegeven aan die verantwoording. De hoofddoelen van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid zijn:

- het voorkomen van onacceptabele risicosituaties ten gevolge van gevaarlijke stoffen;
- het voorkomen van nieuwe risicobronnen met invloedsgebieden in woongebieden;
- het bieden van een beleidskader voor de verantwoordingsplicht van groepsrisico's waarbij onderscheid is gemaakt tussen woongebieden, bedrijventerreinen en transportassen;
- het borgen van het risicobeleid ten behoeve van ruimtelijke besluiten.

Risicobronnen binnen de gemeente Deventer zijn:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- distributie van aardgas door hogedrukaardgasbuisleidingen van de Nederlandse Gasunie (druk hoger dan 16 bar);
- opslag van gevaarlijke stoffen bij een aantal bedrijven en installaties die risico's buiten de terreingrenzen veroorzaken.

In paragraaf 4.6 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in het kader van voorliggend plan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen de gemeentelijke omgevingsvisie externe veiligheid (2015).

### **3.4.9 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer**

#### *Duurzaamheid*

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd.



De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

De uitvoeringagenda is de leidraad om in samenspraak met externe partners de doelstelling te realiseren. De sleutel zit in samenwerken, partnerschappen en verbinding leggen met economie, innovatie, arbeidsmarkt, wonen en cultuur. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren, de ruimte geven, daarvoor lobbyen en marketing stimuleren.

De lijst "Aanbevelingen voor duurzaam bouwen op bestemmingsplanniveau" uit de VNG - publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" is voor duurzaamheid een bruikbare "Checklist" met maatregelen en aanbevelingen, die mogelijk in een plan toegepast kunnen worden. In het kader van duurzaam bouwen verdient een aantal aspecten bij de ontwikkeling van het woongebied bijzondere aandacht.

#### *Bouwrijp maken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Uitgangspunt is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt.

#### *Flexibiliteit en levensloopbestendig bouwen*

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen flexibel zijn ten aanzien van mogelijke woonprogramma's. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde.

#### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen onder andere de volgende maatregelen overwogen worden:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassing (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

In het bestuursakkoord van het college 2018-2022 wordt stevig ingezet op duurzaamheid. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen. De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, faciliteert de gemeente die graag. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden.

Voor de toetsing aan het gemeentelijk milieu- en duurzaamheidsbeleid wordt verwezen naar paragraaf 4.9. Daar wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid en natuurinclusief bouwen. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer.

#### **3.4.10 Werkwijze ecologie (2013)**

In december 2013 heeft de gemeenteraad de 'Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer' vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van



natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteringen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt al initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie.

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevlekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

In paragraaf 4.7.3 wordt nader ingegaan op het aspect ecologie in het kader van voorliggend voornemen. Op deze plaats wordt vermeld dat het voornemen past binnen de gemeentelijke werkwijze.

#### **3.4.11 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)**

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich meebrengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven volgens VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van een woonbestemming waarbinnen de mogelijkheid wordt geboden om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.





## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten

#### 4.1.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet en de Bro is de gemeente verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg in haar gebied. De gemeente heeft een archeologische zorgplicht en dient in ruimtelijke plannen te borgen dat bij ontwikkelingen die leiden tot grondwerken er voldoende aandacht is voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, kunnen verplicht zijn om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing.

#### *Onderzoek*

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening' zijn gehanteerd.

- Op een rechthoekig vlak binnen de planlocatie zit geen archeologische dubbelbestemming. Dit is omdat hier naar verwachting de bodem al diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen aanwezig zijn.
- Op een smalle strook aan de zuidwestzijde rust de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Hier mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1000m<sup>2</sup> zonder archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000m<sup>2</sup> en 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5m, dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.
- Het grootste deel van de planlocatie is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op deze gronden mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200m<sup>2</sup> en 500m<sup>2</sup> dieper dan 0,5m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Het voornemen is om op de planlocatie circa 430 m<sup>2</sup> van de bestaande bijgebouwen te slopen. Hiervoor in de plaats worden een nieuwe schuur en een carport/berging gerealiseerd met een vergelijkbare oppervlakte. Voor het overige vinden er geen bodemingrepen plaats met een diepte van meer dan 0,50 meter onder maaiveld.

#### *Conclusie*

Omdat de oppervlakte groter is dan 200m<sup>2</sup>, maar kleiner dan 500m<sup>2</sup>, is archeologisch onderzoek op voorhand niet noodzakelijk. Wel geldt er een meldingsplicht bij de bouwaanvraag die later zal worden ingediend. Bij een meldingsplicht dient aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming.

Sowieso geldt het volgende: Mochten tijdens graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dan dienen deze conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet bij de minister gemeld te worden. In de



praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed, zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Uiteraard wordt bij aantreffen van archeologische waarden ook de gemeente geïnformeerd.

#### **4.1.2 Cultuurhistorie**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

##### *Onderzoek*

Naast de binnen het plangebied aanwezige karakteristieke gebouwen, bevinden zich in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden. Met dit plan wordt voorzien in een versterking en behoud van de cultuurhistorische waarden, doordat aan de karakteristieke schuur een nieuwe functie wordt gegeven, waardoor verval wordt voorkomen. Daarbij wordt geïnvesteerd in dit gebouw.

##### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan. De binnen het plangebied aanwezige karakteristieke gebouwen blijven behouden.

#### **4.1.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten**

Er bevinden zich in het plangebied en in de directe omgeving geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

##### *Conclusie*

Rijks- en gemeentelijke monumenten vormen geen belemmering voor dit plan.

#### **4.2 Bedrijven- en milieuzonering**

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen bij en rondom bedrijven. De in deze uitgave voor bedrijven opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of een rustig buitengebied. De richtafstanden zijn voor drukker gebieden (gemengd gebied) naar beneden bij te stellen. Bij het voldoen aan de richtafstanden is in beginsel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden omliggende bedrijven niet onevenredig benadeeld in hun mogelijkheden. Aanvullend milieuonderzoek kan uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Verder hebben wettelijke afstanden voorrang op de richtafstanden.



Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300

Figuur 12: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: Infomil.nl)

#### Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een milieubelastende functie. Er hoeft daarom geen onderzoek plaats te vinden naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

De beoogde ontwikkeling voorziet wel in het toevoegen van een milieugevoelige functie, in de vorm van een nieuwe woning in de te transformeren karakteristieke schuur. Daarom moet worden onderzocht of de nieuwe woning hinder kan ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Daarnaast is van belang of de nieuwe woning de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende functies aantast.

In de directe omgeving zijn enkele agrarische bedrijven en een Defensie-inrichting gelegen. In onderstaande tabel zijn deze functies vermeld. De afstanden in de tabel zijn gemeten vanuit de rand van de bouwvlakken tot op de gevel van de nieuwe woning. In deze situatie kan het omgevingstype worden gekarakteriseerd als 'rustig buitengebied'.

Adres	Bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand in meters				Feitelijke afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kanaaldijk Oost 28a-28b	Paardenhouderij	3.1	50	30	30	0	128
Kanaaldijk West 33	Melkrundveehouderij	3.2	100	30	30	0	445
Spanjaardsdijk 73	Magazijncomplex Defensie	4.1	30	30	200	100	340

Figuur 13: Milieucategorieën en richtafstanden omliggende bedrijven

Zoals valt op te maken uit bovenstaande tabel wordt voor de nieuwe woning voldaan aan de richtafstanden. Voor veehouderijen blijven de richtafstanden voor geur formeel buiten beschouwing, omdat er wettelijke minimumafstanden en geurnormen gelden die voorrang hebben op de richtafstanden. Zoals blijkt uit paragraaf 4.2 is de geursituatie toelaatbaar. Aan de resterende richtafstanden voor de onderdelen stof, geluid en gevaar wordt voldaan.

#### Conclusie



Het aspect bedrijven milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er worden geen omliggende functies belemmerd. Bovendien kan ter plaatse van de nieuwe woningen, gezien de omliggende functies en de aard en omvang daarvan worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 4.2 Geur

Voor geur zijn alleen enkele omliggende agrarische bedrijven van belang om nader te onderzoeken. Hierbij moet worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling enerzijds geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat er anderzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. Hierbij hoeft alleen de nieuwe woning in de karakteristieke schuur te worden beschouwd, omdat de bestaande woning al een woonbestemming heeft en verder niet verandert. Daarnaast worden met dit plan naast de nieuwe en bestaande woning geen andere geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Toetsing vindt plaats aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit en het gestelde in de Handreiking geurhinder en veehouderij.

### *Onderzoek*

In de directe omgeving liggen geen intensieve veehouderijen waar dieren worden gehouden met geuremissiefactoren. Er is daarom geen geurberekening nodig. Wel liggen in de directe omgeving een paardenhouderij en een melkrundveehouderij. Voor die bedrijven geldt een minimumafstand van 50 meter vanuit de dierenverblijven. Daarnaast geldt voor de aanwezige agrarische bedrijfsopslagen (zoals voer en mest) eveneens een minimumafstand van 50 meter. Er zijn op deze bedrijven geen grote mestbassins aanwezig waarvoor een minimumafstand van 100 meter. Zoals blijkt uit figuur 13 wordt ruimschoots voldaan aan de minimumafstand van 50 meter. Daarbij is gemeten vanuit de grens van de agrarische bouwvlakken van de desbetreffende bedrijven.

De onderzochte veehouderijen worden niet belemmerd in hun mogelijkheden. Daarnaast mag bij het voldoen aan de minimumafstanden volgens de rechtspraak op dit gebied worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Geluid

### 4.3.1 Wegverkeerslawaai

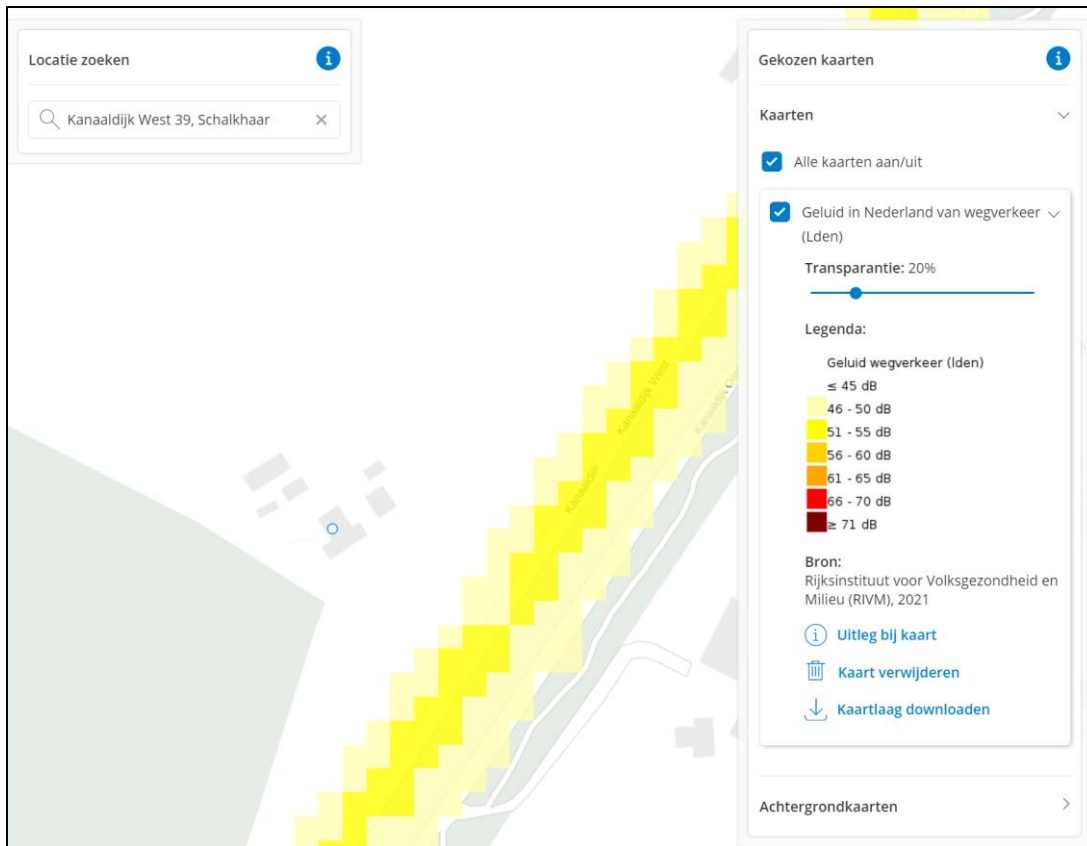
Wegverkeer kan overlast bij woningen of andere geluidgevoelige functies veroorzaken. In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn daarom geluidsnormen opgenomen. Er geldt een voorkeurswaarde van 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweebaans wegen, die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas in acht moet worden genomen 250 meter.

In geval van het realiseren van geluidgevoelige bebouwing binnen deze zone moet daarom in principe een akoestisch onderzoek plaatsvinden.

### *Onderzoek en conclusie*

Voorliggende ontwikkeling voorziet in een nieuwe geluidsgevoelige functie nabij de Kanaaldijk West. De nieuwe woning ligt in de zone van 250 meter vanaf deze weg. Uit de Atlas Leefomgeving komt naar voren dat de Kanaaldijk West een weg is met een beperkte verkeersintensiteit, waarbij de nieuwe woning buiten de met de voorkeursgrenswaarde overeenkomende contour van 48 dB valt (zie figuur 14). Om die reden kan nader akoestisch onderzoek achterwege blijven. De bestaande woning blijft hierbij buiten beschouwing, omdat in artikel 76 Wgh is bepaald dat de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.





Figuur 14: geluidcontour Kanaaldijk West (bron: Atlasleefomgeving)

#### 4.3.2 Railverkeerslawaai

Voor railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is van rechtswege (Wgh) een zone gelegen langs iedere spoorlijn.

##### *Onderzoek en conclusie*

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen van geluidsgevoelige functies binnen de geluidzone langs spoorlijnen. De meest nabijgelegen spoorlijn bevindt zich op een afstand van ruim 5 km van de nieuwe woning. Een akoestisch onderzoek is dus niet noodzakelijk. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### 4.3.3 Industrielawaai

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde, krachtens het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen, inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidzone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidsproducerende activiteiten niet onbepikt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, te veel oprukken naar de lawaaimakers. Buiten deze geluidzone mag de geluidsbelasting door industrielawaai niet meer bedragen dan 50 dB(A) (de voorkeursgrenswaarde industrielawaai).

##### *Onderzoek en conclusie*

De planlocatie ligt op zeer ruime afstand van gezoneerde industrieterreinen. De geluidzone van die industrieterreinen reikt niet tot de planlocatie. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.



## 4.4 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Om hierin inzicht te verkrijgen dient doorgaans een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5740.

### *Onderzoek*

Door Hunneman Milieu-advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 voor het bodemonderzoeksrapport). Uit het bodemonderzoeksrapport kan het volgende worden opgemaakt:

- Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen.
- Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en/of in de bodem aangetroffen.
- Analytisch zijn in het mengmonster van de humeuze bovengrond (MM-01), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.
- Analytisch zijn in het mengmonster van de zandige bovengrond (MM-02), van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.
- Analytisch zijn in het ondergrondmengmonster (MM-03), van de geanalyseerde parameters geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.
- In het grondwater (peilbuis 1) zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, chroom en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.
- De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.
- Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen verbouw en bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2017 is Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht gelden uitsluitend de bepalingen uit deze Titel. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofdioxiden, fijnstof (PM10), lood, benzeen en koolmonoxide. Bestuursorganen moeten er bij het uitoefenen of toepassen van hun bevoegdheden, waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, voor zorgen dat deze grenswaarden niet (verder) worden overschreden.

Tegelijkertijd met het in werking treden van de luchtkwaliteitseisen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (hierna: NIBM) in werking getreden. In dit besluit is geregeld dat (nu er een plan is bekendgemaakt, zoals wordt bedoeld in artikel 5.12 van de Wet milieubeheer, namelijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van 10 juli 2009) uitbreidingen zijn toegestaan wanneer aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van fijnstof ten gevolge van de uitbreiding niet de NIBM-grens overschrijdt. De NIBM-grens komt overeen met 3% van de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> PM10 of NO<sub>2</sub> per jaar.

### *Onderzoek*

Door de toevoeging van een nieuwe woning neemt het aantal verkeersbewegingen licht toe. Het is echter op voorhand duidelijk dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ter plaatse van de planlocatie is bovendien geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Verder wordt de nieuwe woning niet aangemerkt als een gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (milieukwaliteitseisen). Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.



Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

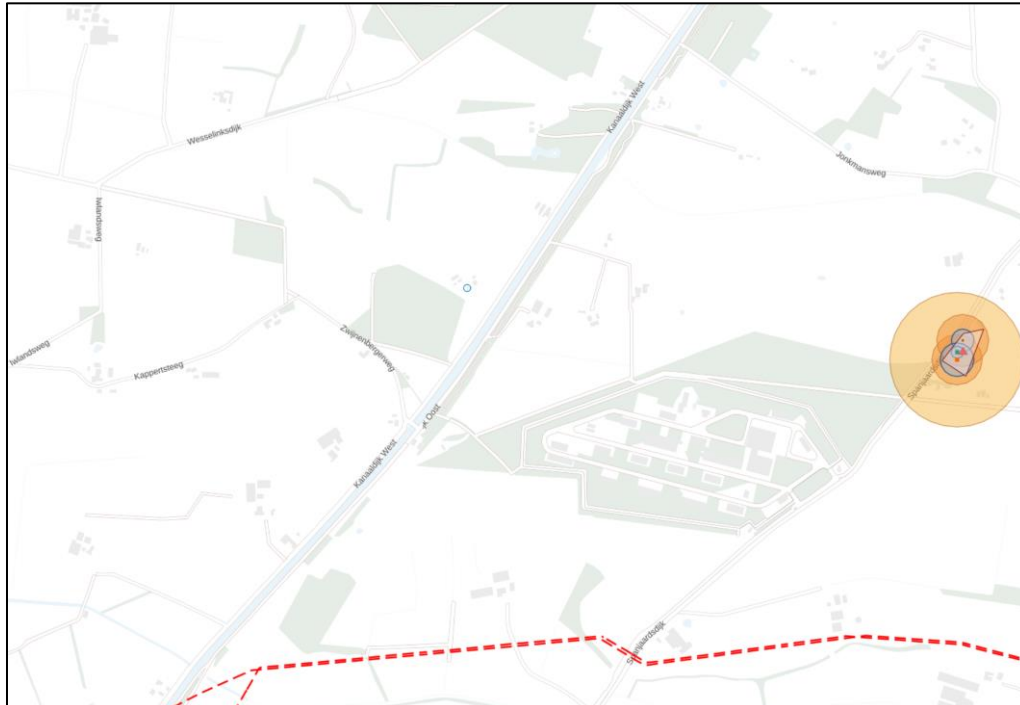
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en groepsrisico. In het gemeentelijk beleid omtrent externe veiligheid is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met de afwegingsruimte die bestaat voor wat betreft de omgang met het groepsrisico.

#### Onderzoek

Ter plaatse van de planlocatie wordt een kwetsbaar object toegevoegd. Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat in de directe omgeving van de planlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn (zie figuur 15). Er is alleen sprake van hogedruk aardgasleidingen en een LPG-tankstation op grote afstand. Andere stationaire of mobiele risicobronnen zijn niet aanwezig nabij de planlocatie. Voor de hogedruk aardgasleidingen en het LPG-tankstation wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van  $10^{-6}$ /jaar voor het plaatsgebonden risico. Bovendien heeft de ontwikkeling geen invloed op het groepsrisico van deze risicobronnen, omdat de nieuwe woning ruimschoots buiten het invloedsgebied van het groepsrisico wordt gerealiseerd. Advisering door Veiligheidsregio IJsselland is daarom niet noodzakelijk voor deze ontwikkeling.



Figuur 15: risicobronnen in omgeving planlocatie (bron: risicokaart.nl)





## 4.7 Ecologie

### 4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuurwet- en -regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

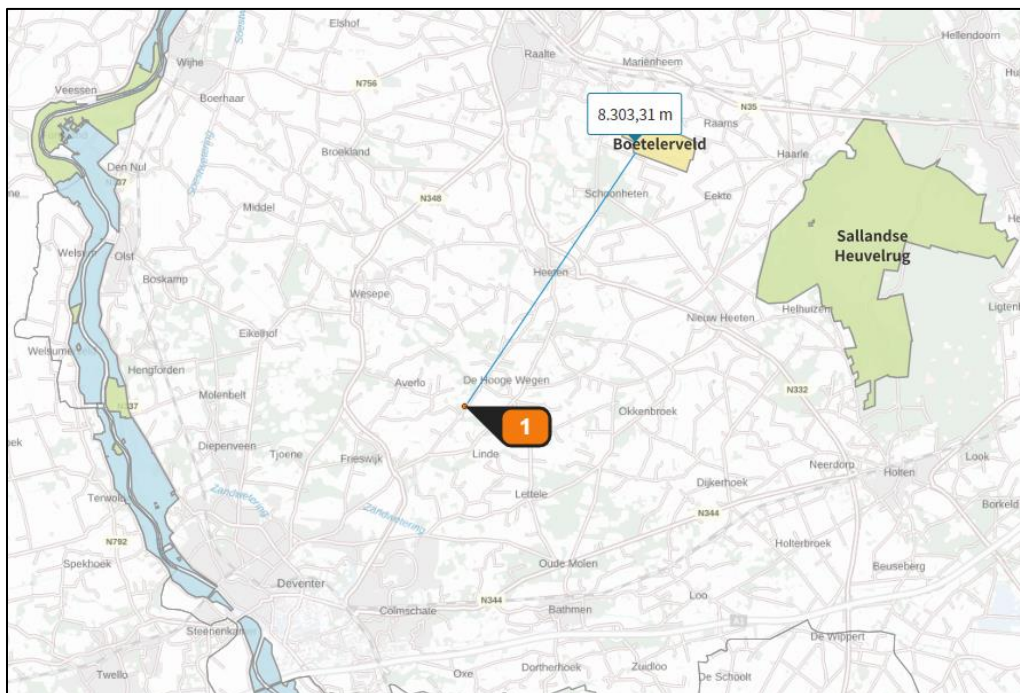
### 4.7.2 Gebiedsbescherming

#### 4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

#### Onderzoek

Natura 2000-gebieden bevinden zich niet op korte afstand van de planlocatie. Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied is Boetelerveld en bevindt zich op een afstand van circa 8,3 kilometer van de planlocatie (zie figuur 16).



Figuur 16: ligging planlocatie t.o.v. Natura 2000-gebieden

Gezien de grote afstand, tussenliggende versturende elementen (zoals wegen en woningen), de reeds bestaande achtergrondverstoring van de omliggende kernen en de beperkte omvang van de beoogde ontwikkeling plannen, is het voor andere effecten dan die door stikstof uitgesloten dat de beoogde ontwikkeling een negatief effect zal hebben op de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden.



Uit een uitgevoerde stikstofberekening met AERIUS Calculator (zie bijlage 5) blijkt dat dat ter hoogte van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden, ten gevolge van de stikstofuitstoot binnen dit planproject, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. De stikstofdepositie ten gevolge van het plan vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

### Conclusie

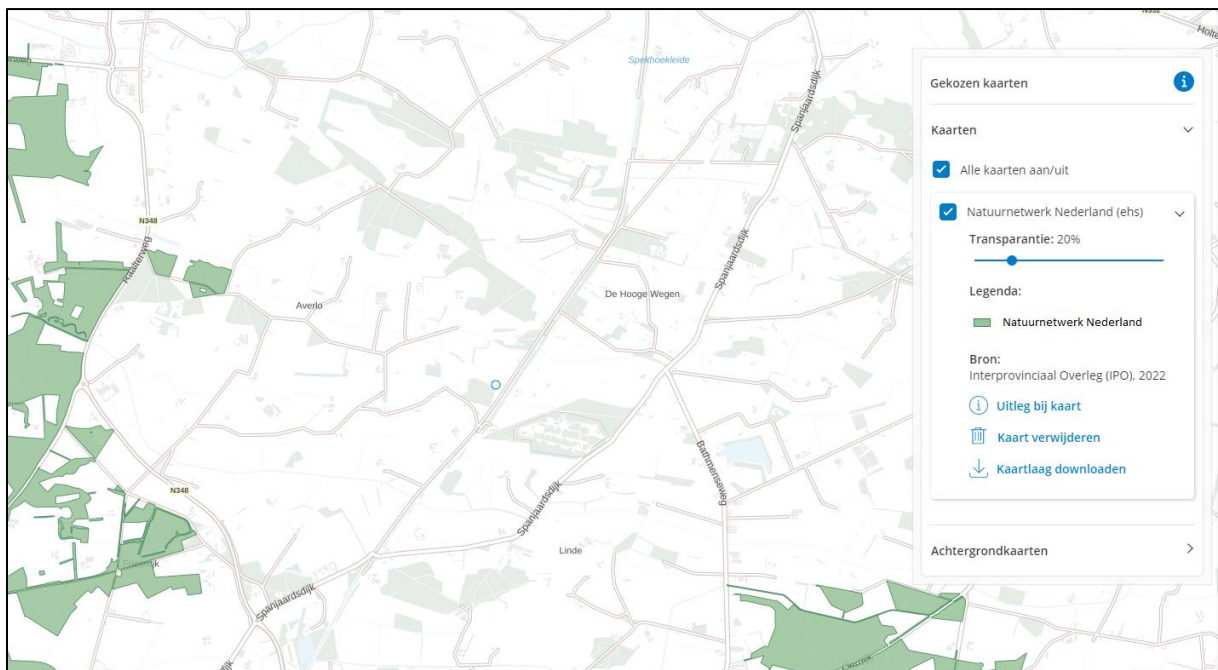
Natura 2000-gebieden vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

#### 4.7.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

### Onderzoek

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op meer dan 2 km afstand van de planlocatie. Onder meer gezien de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Figuur 17: ligging planlocatie t.o.v. NNN (bron: Atlasleefomgeving.nl)

### Conclusie

Het Natuurnetwerk Nederland vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

#### 4.7.3 Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Provincie Overijssel beschikt daarnaast over eigen natuurbeleid, onder andere in de vorm van de 'Beleidsregel Natuur Overijssel 2017'. In bepaalde situaties mogen verboden uit de Wet natuurbescherming worden overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig. De provincie regelt in de meeste gevallen deze vrijstellingen of ontheffingen.



### *Onderzoek*

In het kader van de beoordeling van de natuurwaarden op de planlocatie is door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaarden uitgevoerd (zie bijlage 3). De bevindingen en wettelijke consequenties zijn hierna weergegeven:

- De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren.
- Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten bosmuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats.
- Amfibieën bezetten geen (winter)rustplaats in het plangebied maar benutten het wel als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en benutten het ook niet als foerageergebied.
- Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden.
- Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de kapschuren gesloopt worden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.
- Wettelijke consequenties:
  - werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
  - geen bosmuizen doden.

### *Conclusie*

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. Wel moeten werkzaamheden worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels en mogen geen bosmuizen worden gedood.

## **4.8 Erfinpassing**

Voor de beoogde ontwikkeling is een erfinpassingsplan opgesteld (zie bijlage 4). Daarin is ingegaan op de situering van de planlocatie en wordt de planlocatie en het omliggende landschap nader beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op het ontwerp voor de erfinpassing en de versterking van het landschap.

### *Beschrijving planlocatie*

Het plangebied vormt een agrarisch erf, op enige afstand van de Kanaaldijk West. Het grenst aan de zuidwestzijde aan een gemengd bos en wordt aan de andere zijden omgeven door agrarisch cultuurland. Het erf wordt aan de zuidzijde, via een eigen erftoegangsweg ontsloten op de Kanaaldijk West. Vanaf de Kanaaldijk West heeft men zicht op het erf. Rondom de boerderij ligt een fraaie siertuin, welke aan de oostzijde over gaat in een boomgaard met hoogstam fruitbomen. Langs de erftoegangsweg en de voorzijde van het erf staat een beuken scheerhaag en aan de voorzijde van de boerderij staan enkele loofbomen, waaronder drie linden en een walnotenboom.

Ten zuiden van de erftoegangsweg staan vier hoogstam fruitbomen, welke nog voorzien zijn van een boompaal. Aan de achterzijde ontbreekt erfbeplanting, maar deze zijde van het erf is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.





*Figuur 18: aanzicht op het erf vanaf Kanaaldijk West, in noordelijke richting*



*Figuur 19: aanzicht op het erf, vanaf Kanaaldijk West, in westelijke richting*



*Figuur 20: aanzicht op het erf vanaf Kanaaldijk West, in zuidwestelijke richting*



### *Beschrijving landschap*

Het landschap rondom de planlocatie staat grotendeels uit kampenlandschap, afgewisseld met stukken jong heideontginningslandschap. Het erf vormt een oude bouwplaats, welke op de topografische kaart van 1900 reeds vermeld wordt. Het kampenlandschap kenmerkt zich door verspreid in het landschap liggende boerderijen, gelegen tussen kleine agrarische percelen, welke deels uit graslanden en deels uit akkers (de essen oftewel kampen genoemd) bestaan. Gezien de historische topografische kaart uit 1900 (zie figuur 21), lagen ten noorden van het erf enkele akkers, welke overgingen in hooilanden. Zowel hooilanden als akkers hadden vroeger kavelgrensbeplanting, welke het vee binnen het perceel moesten houden of juist moesten voorkomen dat vee de akker betrad. Deze beplanting bestond veelal uit struweelhagen of houtsingels. Veel kavelgrensbeplanting, zoals singels, houtwallen en struweelhagen zijn verdwenen tijdens ruilverkaveling(en), uitgevoerd in de vorige eeuw.



*Figuur 21: topografische kaart rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)*

### *Versterking van het erf*

Het erf ligt reeds fraai ingepast in het landschap. De scheerhaag aan de voorzijde vormt een mooie omzoming van het erf, en de reeds aangeplante bomen vormen een fraai aanzicht op het erf. Uiteraard moeten de jonge bomen tijd krijgen om uit te groeien tot volwassen bomen om beeldbepalender te worden, maar dat is een kwestie van tijd. In de afgelopen jaren is een kikkerpoel aangelegd ten noorden van erf, is een boomgaard aangelegd met 21 hoogstamfruitbomen ten oosten van het erf, zijn vier fruitbomen geplant langs de erftoegangsweg, is de laanbeplanting langs de Kanaaldijk West versterkt door de aanplant van drie zomereiken en zijn verschillende solitaire loofbomen op het erf geplant.



Nieuwe aanplant dient een middel te zijn om tot een fraaie landschappelijke inpassing van het erf te komen. Gelet op de bestaande beplanting, kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is, deze verder te versterken door middel van de aanplant van bomen, struiken of scheerhagen.

Aan de achterzijde ontbreekt erfbeplanting. Nieuwe beplanting kan op die plek een bijdrage leveren aan de landschappelijke inpassing. Hier worden enkele solitaire loofbomen geplant. Deze kunnen, indien eenmaal volwassen, een visuele versterking vormen van het erf, gezien vanaf de Kanaaldijk West. Daarnaast wordt aan de zuidwestelijke zijde van het perceel (waar nu sprake is van veel buitenopslag) een strook bloem- en faunairijk graslang gezaaid.

In onderstaande figuur is de beoogde erfinpassing weergegeven.



Figuur 22: Erfinpassing

### Versterking van het landschap

In de afgelopen decennia is het omringende agrarische cultuurlandschap steeds grootschaliger en opener geworden, veelal als gevolg van ruilverkaveling. Door kavelgrensbeplanting aan te leggen, kan deze openheid verminderen. Er worden daarom enkele knobomen geplant langs bestaande kavelgrenzen, in het bijzonder langs kavelgrenzen met een sloot (zie figuur 23). Ten noordoosten van het erf ligt een hiervoor geschikte sloot tussen twee kavels.





Figuur 23: landschapsversterking

#### 4.9 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen

In het plan is rekening gehouden met het aspect duurzaamheid en natuurinclusief bouwen, onder meer vanwege het feit dat:

- de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand erf, waarbij asbesthoudende schuren worden gesloopt en een bestaande karakteristieke schuur een nieuwe duurzame vervolgfunctie krijgt (wonen);
- er geen uitlogende materialen worden gebruikt bij de bouw;
- de nieuwe woning conform het Bouwbesluit wordt gebouwd en daarmee duurzaam is;
- de nieuwe woning gasloos wordt uitgevoerd;
- sprake zal zijn van efficiënt materiaalgebruik en afvalscheiding op de bouwplaats;
- huismuskasten, vleermuiskasten, spreeuwenkasten, een steenuilenkast, een insectenhotel en takkenrillen worden geplaatst.

De gemeente Deventer hanteert natuurinclusief bouwen (NIB) als uitgangspunt bij alle op te richten bouwwerken. Als hulpmiddel is daarvoor de Checklist Natuurinclusief Bouwen opgesteld. Afhankelijk van de bouwkevel is een bepaald aantal punten nodig om te voldoen aan de voorwaarden. Vanwege de omvang van de nieuwe schuur en het gegeven dat op het erf weinig mogelijkheden zijn voor extra landschappelijke inpassing (die ook deels een ecologische waarde kan hebben) vraagt de gemeente voor de nieuwe woning en de nieuwe schuur elk 15 NIB-punten.



In navolgende tabel zijn de voorgenomen NIB-maatregelen en de scores vermeld.

Categorie	Maatregel	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden. (maximaal 2 punten)	2
	Nestkast plaatsen voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroete. Liefst nabij paardenweide of boomgaard (geen verplichting). (maximaal 2 punten)	2
	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (maximaal 2 punten)	-
	Minimaal drie nestkommen voor Huiswaluw realiseren. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 à 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. (maximaal 2 punten)	2
	Nestplaats creëren voor Spreeuw d.m.v. nestkasten of zogenaamde spreeuwenpotten. Minimaal 2 meter hoog met de invlieg opening naar het noordoosten. (maximaal 1 punt)	1
	Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (5 punten per kast mits geschikt als zomer-, paar- en kraamverblijf)	10
	Losse vleermuiskast aan gevel op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (1 punt per kast minimaal geschikt als zomerverblijfplaats)	3
	Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel zoals marterhopen, takkenrillen of rommelhoekjes. (2 punten per voorziening van ca.6 m2)	-
	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m2.)	-
	Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Groen dak minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm.) toepassen. (zowel plat als hellend dak mogelijk, maximaal 5 punten).
Toepassen streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). (set van minimaal 2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten – 2 punten per set)		-
Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m2)		
Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten) <i>Er komt een rij knotwilgen (minimaal 5 stuks).</i>		3
Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten) <i>Er is een grote boomgaard aanwezig op het perceel.</i>		3
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën aanleggen. In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m2 (maximaal 5 punten)	-
	Vlinder en bijen strook van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instandhouden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	-
	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (maximaal 1 punt)	1
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat niet genoemd is (punten in overleg)	-
	Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden. <b>Totaal aantal punten</b>	<b>32</b>

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan een bijdrage levert aan de biodiversiteit. De NIB-maatregelen zijn als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.





## 4.10 Milieueffectrapportage

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu dient te worden beoordeeld of ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Een milieueffectrapportage is bedoeld om milieubelangen bij verschillende ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. Het wettelijk kader voor de m.e.r. is opgenomen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarbij behorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.- (beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

1. De activiteit(en) die het plan of besluit mogelijk maakt, komt niet voor in of kan niet worden beschouwd als een activiteit zoals opgenomen in kolom 1 van onderdeel C (C-lijst) of D (D-lijst) van de bijlage van het Besluit m.e.r. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. *Een m.e.r.-plicht:* voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
  - a. M.e.r. is verplicht bij een plan als:
    - het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet milieubeheer een project-m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling verplicht is.
    - of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling nodig is.
  - b. M.e.r. is verplicht bij een project:
    - als de activiteit die mogelijk wordt gemaakt is opgenomen in kolom 1 van de C-lijst.
    - als de omvang van de activiteit de drempelwaarde van kolom 2 van de C-lijst overschrijdt.
    - en er een besluit als genoemd in kolom 4 van de C-lijst nodig is.
3. *Een formele m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een formele beoordelingsplicht, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een meldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen wel worden uitgesloten, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Er is sprake van een formele m.e.r.-beoordelingsplicht als de voorgenomen activiteit:
  - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - groter is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst (indien de activiteit mogelijk wordt gemaakt door een plan in kolom 3, dan geldt een plan-m.e.r.-plicht).
4. *Een 'vormvrije' m.e.r.-beoordelingsplicht:* indien sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling, dan moet het bevoegd gezag (aan de hand van de criteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling) met een m.e.r.-beoordelingsbesluit ook beoordelen of de voorgenomen activiteit (door de initiatiefnemer bij bevoegd gezag gemeld in de vorm van een meldnotitie) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben c.q. of belangrijke gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Indien belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet kunnen worden uitgesloten, dan moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of kan direct worden gekozen voor een m.e.r. Als belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wel kunnen worden uitgesloten, dan volstaat de vormvrije m.e.r.-beoordeling en is het een milieueffectrapportage niet nodig. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling als de voorgenomen activiteit:
  - voorkomt/beschouwd kan worden als een activiteit in kolom 1 van de D-lijst, en
  - kleiner is dan de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst, en
  - mogelijk gemaakt wordt door een besluit in kolom 4 van de D-lijst.



### *Onderzoek*

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe woning in een bestaande karakteristieke schuur, het slopen van 3 schuren en deze oppervlakteneutraal vervangen door 1 nieuwe schuur en het slopen van 1 schuur en deze oppervlakteneutraal vervangen door een carport/berging. Deze ontwikkeling valt niet onder de categorieën van gevallen, zoals genoemd onder de onderdelen C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Zoals volgt uit de jurisprudentie op dit gebied is in dit geval geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Bovendien leidt uitvoering van het plan niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Verder is geen passende beoordeling nodig voor Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 4.7.2.1). Dat betekent dat zowel vanuit het milieu- als natuurspoor geen verplichting bestaat tot het doorlopen van een m.e.r. of (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht. Ook geldt er geen verplichting tot het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

## **4.11 Leidingen en kabels**

In paragraaf 4.6 is reeds ingegaan op verderop gelegen ondergrondse aardgasleidingen, Verder bevinden zich in en nabij het plangebied geen andere ondergrondse en bovengrondse leidingen, waar bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening mee dient te worden gehouden. Met een zogenaamde klic-melding krijgt initiatiefnemers alle kabel- en leidinginformatie, zodat graafschade en gevaarlijke situaties worden voorkomen.

### Conclusie

Eventuele leidingen en kabels vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



## 4.12 Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

### *Onderzoek*

De planlocatie ligt binnen het gebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Het beleid van dit waterschap staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

### Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2020

In 2021 is door de gemeenteraad het Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022-2026 vastgesteld. Het GRP is een verplicht plan op basis van de Wet milieubeheer. Op basis van het GRP geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel een waterbergingseis. Dit wil zeggen dat er bij een toename van verharding een waterbergingsvoorziening moet worden gerealiseerd, met een volume in m<sup>3</sup> afhankelijk van de toename aan verharding in m<sup>2</sup>. Daarbij geldt een bergingseis van 20 mm op eigen terrein.

Binnen de planlocatie is per saldo geen sprake van toename aan verharding (bestrating en bebouwing). Een extra compensatie ten behoeve van de waterberging is niet noodzakelijk. Net als in de huidige situatie infiltreert afstromend, niet verontreinigd hemelwater in de bodem.

De nieuwe woning wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. Er is geen sprake van een directe lozing op oppervlaktewater.

### Watertoets

Voor de beoogde ontwikkeling is de digitale watertoets uitgevoerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met de digitale watertoets kunnen initiatiefnemers van ruimtelijke plannen een groot deel van de watertoetsprocedure zelf uitvoeren. Uit de digitale watertoets komt naar voren dat er in dit geval een beperkt waterschapsbelang is. Hiervoor geldt de zogenaamde korte procedure.



In dat kader is een standaard waterparagraaf met een wateradvies ontvangen, welke aan deze toelichting is toegevoegd (zie bijlage 6). In aanvulling daarop is op 14 september 2022 een e-mail gestuurd door het Waterschap Overijsselse Delta. Deze e-mail heeft uitsluitend betrekking op het beperken van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op het aanbod van schoon drinkwater. Gezien de activiteiten van het initiatief verwacht het waterschap verder geen problemen.

De aandachtspunten uit de watertoets laten zich als volgt samenvatten:

- Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie.
- Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm (bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte).
- Hanteren van een drempelhoogte van 30 cm boven straatpeil.
- Afvoer van afstromend hemelwater moet ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater daar waar mogelijk te infiltreren in de bodem, wat in deze situatie ook gebeurt.
- Bescherming van de drinkwaterwinning is een aandachtspunt vanwege de ligging van de planlocatie in intrekgebied (zie het hieromtrent gestelde in paragraaf 3.2.2).

De aanbevelingen over ontwateringsdiepte en drempelhoogte zullen worden meegenomen in de bouwfase. Afstromend hemelwater wordt ter plaatse in de bodem teruggebracht middels infiltratie. Het aandachtspunt bescherming van drinkwaterwinning is gezien de beoogde activiteiten en de e-mail van het waterschap blijft verder zonder gevolgen voor dit bestemmingsplan.

#### Overstromingsrisico

De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van dijktrajecten. Dit zijn wettelijk vastgelegde gebieden, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen.

Door klimaatveranderingen moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Omdat de planlocatie is gelegen buiten de dijktrajecten is een overstromingsrisicoparagraaf niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



### 4.13 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets' en de 'Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015'.

De parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid zijn geënt op landelijke parkeerkcijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)'. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie, genaamd 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018). De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicaties van het CROW worden de kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

#### *Onderzoek*

Op basis van voorliggend plan in relatie tot het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voor de berekening van zowel de parkeerbehoefte als van de verkeersgeneratie uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- stedelijkheidsgraad: 'sterk stedelijk' (CBS Statline);
- gebiedsindeling: 'buitengebied'.

Ter plaatse van de planlocatie wordt één woning toegevoegd. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van een vrijstaande koopwoning.

#### Parkeren

Voor een vrijstaande koopwoning geldt een parkeernorm van 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerbehoefte kan op het eigen erf worden opgelost. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning wordt, overeenkomstig de bestaande situatie, eveneens op het eigen erf opgelost. Ter plaatse is ruim voldoende ruimte om ten minste zes auto's (3 per woning) op eigen terrein te kunnen parkeren.

#### Verkeer

Voor een vrijstaande woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld via de omliggende infrastructuur. Het erf wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit, die aansluit op de Kanaaldijk West.

#### *Conclusie*

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.14 Sociale veiligheid

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat erom dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op de planlocatie betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het onder meer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;



- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

#### *Onderzoek*

Met de ontwikkeling wordt een bestaand erf in het buitengebied van Deventer uitgebreid met een extra woning. Hierdoor zullen meer mensen verblijven in het buitengebied van Deventer, met meer sociale controle tot gevolg. Een en ander draagt bij aan de sociale veiligheid binnen het gebied. Daarnaast is bij de stedenbouwkundige inrichting van de planlocatie eveneens rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect sociale veiligheid.



## **5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In dit hoofdstuk worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de landelijke standaard (SVBP2012). Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

### **5.2 Inleidende regels**

#### *Begrippen (artikel 1)*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **5.3 Bestemmingsregels**

#### **5.3.1 Opbouw bestemmingen**

##### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals agrarisch met waarden en wonen.

##### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

##### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

##### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.



#### *Afwijken van de gebruiksregels*

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

#### **5.3.2 Bestemmingen**

Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de gebruikte bestemmingen.

##### *Wonen (artikel 3)*

De volledige planlocatie krijgt de enkelbestemming 'Wonen'. Voor de bebouwingmogelijkheden wordt een onderscheid gemaakt in de woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Voor de woningen en bijbehorende bouwwerken zijn bouwvlakken opgenomen.

Binnen de enkelbestemming 'Wonen' zijn daarnaast erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, paardenbakken, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Binnen de bouwregels behorende bij de enkelbestemming 'Wonen' is bepaald dat twee woningen zijn toegestaan.

In de specifieke bouwregels zijn meerdere voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Zo zijn er sloopverplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing en natuurinclusief bouwen opgenomen.

Verder zijn aanduidingen opgenomen voor de maximale bouwhoogte en goothoogte van de grote schuur. In de bouwregels is bepaald dat de bouw- en goothoogten in deze aanduidingen gelden in afwijking van de voor bijbehorende bouwwerken opgenomen bouw- en goothoogten in de bouwregels.

##### *Waarde - Archeologie 2 en 3 (artikel 4 en 5)*

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

##### *Waterstaat – Intrekgebied (artikel 6)*

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

#### **5.4 Algemene regels**

##### *Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.





#### *Algemene bouwregels (artikel 8)*

Deze bepaling bevat algemene regels omtrent de bestaande situatie.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 9)*

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan. In dit artikel is tevens een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van dit bestemmingsplan wordt gebouwd dan wel het gebruik wordt gewijzigd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 10)*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels (artikel 11)*

Deze bepaling omvat de wijzigingsregels voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

#### *Overige regels (artikel 12)*

In dit artikel komt de werking van in de planregels genoemde wettelijke regelingen en het in strijd met de bestemming toegelaten gebruik aan de orde.

### **5.5 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsregels (artikel 13)*

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

#### *Slotregel (artikel 14)*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.



## 6 UITVOERBAARHEID

### 6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in paragraaf 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in paragraaf 6.3 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m<sup>2</sup>.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen de verschillende initiatiefnemers en de gemeente Deventer. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.



## **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.3.1 Omgevingsdialoog**

De gemeente Deventer stelt als voorwaarde dat plannen moeten worden gedeeld met de omgeving en dat eventuele suggesties worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Daartoe is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. In bijlage 7 is verslag gedaan van die omgevingsdialoog.

Daaruit komt naar voren dat:

- omwonenden geen bezwaren hebben tegen de beoogde ontwikkeling;
- men het een positieve ontwikkeling vindt;
- geen suggesties zijn gedaan voor aanpassing van de plannen;
- men de familie veel geluk wenst met de beoogde ontwikkeling.

### **6.3.2 Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De volgende instanties worden in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op (delen van) het ontwerp bestemmingsplan:

- Waterschap Drents Overijsselse Delta: In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft de watertoets plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat sprake is van een beperkt waterschapsbelang. Dit heeft geresulteerd in de huidige waterparagraaf. Het waterschap wordt in staat gesteld om hierop een reactie te geven.
- Provincie Overijssel: Vanwege de woningbouwontwikkeling en de ligging van de planlocatie binnen het voor drinkwaterwinning aangewezen intrekingsgebied is de provincie in staat gesteld om een reactie te geven. Dit heeft geresulteerd in een positief advies.

### **6.3.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan**

Conform afdeling 3.4 Awb wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.



## BIJLAGEN

1. Situatietekening nieuwe opzet
2. Bodemonderzoek
3. Quicksan flora en fauna
4. Erfinpassingsplan
5. Stikstofberekening
6. Digitale watertoets
7. Verslag omgevingsdialoog
8. Tekening opzet nieuwe schuur
9. Tekening verbouw schuur tot woning

