

**Driehoeksweg 15**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Projectbeschrijving</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>11</b>
3.1	Beleidskaders	11
3.2	Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit	16
3.3	Cultuurhistorie en Monumenten	19
3.4	Archeologie	19
3.5	Milieukwaliteitseisen	20
3.6	Leidingen en kabels	23
3.7	Waterhuishouding	23
3.8	Mobiliteit	24
3.9	Welstand	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>27</b>
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>



# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### *Aanleiding*

Bij de gemeente Deventer is op 11 november 2009 een aanvraag reguliere bouwvergunning binnengekomen voor de realisatie van een nieuw bijgebouw op het perceel Driehoeksweg 15 te Diepenveen, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie A, nummer 5551. Het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

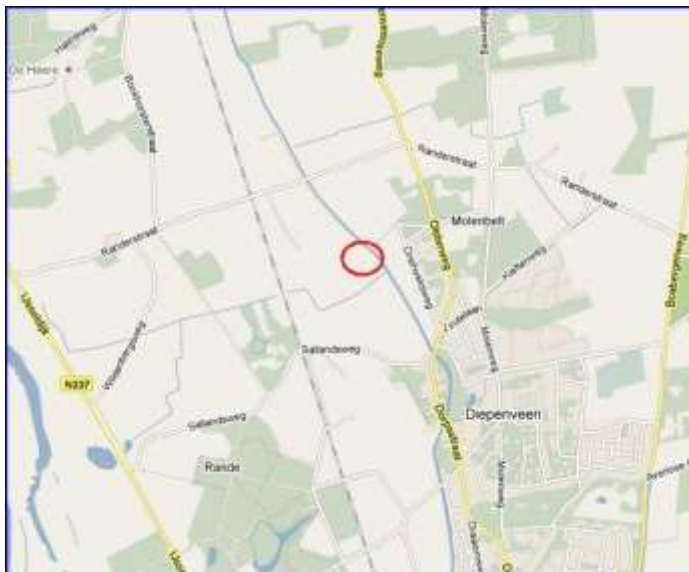
Op het perceel Driehoeksweg 15 bevinden zich, naast het woonhuis, een viertal bijgebouwen met een totale oppervlakte van circa 189 m<sup>2</sup>. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1994 Diepenveen' laat maximaal 50 m<sup>2</sup> toe. Om de bouw van het nieuwe bijgebouw mogelijk te maken is het noodzakelijk minimaal een gelijk oppervlakte aan bijgebouwen te slopen. De eigenaar heeft in zijn aanvraag aangegeven twee van bestaande bijgebouwen geheel danwel gedeeltelijk te willen slopen. Op deze wijze kan worden voldaan aan de 'saneringsregeling voor bijgebouwen bij burgerwoningen', zoals in 2008 door burgemeester en wethouders is vastgesteld.

Aangezien de 'saneringsregeling bijgebouwen bij burgerwoningen' niet is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1994 Diepenveen' en dit bestemmingsplan slechts een maximale bouwhoogte van 5 meter toestaat, is voorliggend bouwplan strijdig met het geldende bestemmingsplan. Aangezien in artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (de kruimellijst) eveneens is opgenomen, dat een bijgebouw bij een woning buiten de bebouwde kom niet hoger mag zijn dan 5 meter, is het noodzakelijk een projectbesluit te nemen om de realisatie van het nieuwe bijgebouw mogelijk te maken.

### *Plangebied*

Het perceel Driehoeksweg 15 is gelegen aan de noordwestzijde van Diepenveen. De Driehoeksweg is een doodlopende straat naar het erf van de Driehoeksweg 15, met daarvoor een aantal andere erfontsluitingen. Het perceel bevindt zich circa 2 km ten noordwesten van het dorp Diepenveen.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging projectgebied "Driehoeksweg 15"

### *Planologisch regime*

Voor het bovengenoemde perceel geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied 1994 (Diepenveen), vastgesteld op 23 juni 1994 en goedgekeurd op 14 februari 1995 en onherroepelijk geworden op 17 juni 1997.

Het beoogde bouwplan is in strijd met dit geldende bestemmingsplan. Het perceel Driehoeksweg 15 heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en de omliggende gronden hebben de bestemming 'agrarijs gebied met landschapswaarde'. Op gronden met de bestemming 'Wonen' mag maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd en mag een bijgebouw maximaal 5 meter hoog zijn. Momenteel staan er al vier bijgebouwen op het erf met een gezamenlijke oppervlakte van 189 m<sup>2</sup> en ook na sloop van een deel van deze bijgebouwen blijft de totale oppervlakte aan bijgebouwen meer dan 50 m<sup>2</sup>. Tevens heeft het nieuwe bijgebouw een nokhoogte van 6 meter.

In het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" dat nog in voorbereiding is wordt binnen de bestemming 'Wonen' een nokhoogte van 6 meter opgenomen voor bijgebouwen. Tevens biedt de 'saneringsregeling bijgebouwen bij burgerwoningen', in 2008 vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders, de mogelijkheid om de oppervlakte aan gesloopte bijgebouwen een op een terug te bouwen tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>. Met een totale oppervlakte van 189 m<sup>2</sup> past het voorliggend bouwplan binnen deze saneringsregeling.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" wordt het, met behulp van dit projectbesluit, mogelijk om in afwijking van het nu nog geldende bestemmingsplan voorliggend (bouw)plan te realiseren.

### *Leeswijzer*

Het eerstvolgende hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan, de uitgangssituatie op de locatie en het voorgenomen bouwplan. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders, de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de juridische aspecten nader toegelicht. Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



## Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

### *Huidige situatie*

Het perceel Driehoeksweg 15 ligt op ongeveer 2 kilometer van het centrum van Diepenveen. De omgeving van het perceel kenmerkt zich als agrarisch. Daarnaast loopt langs het perceel de Zandwetering.

Op het perceel zijn een woonhuis, drie bestaande schuren en een bestaande hooiberg gelegen. Het perceel is alleen bereikbaar via een brug over de Zandwetering. Momenteel heeft het perceel een woonbestemming.



*Luchtfoto Driehoeksweg 15*

### *Toekomstige situatie*

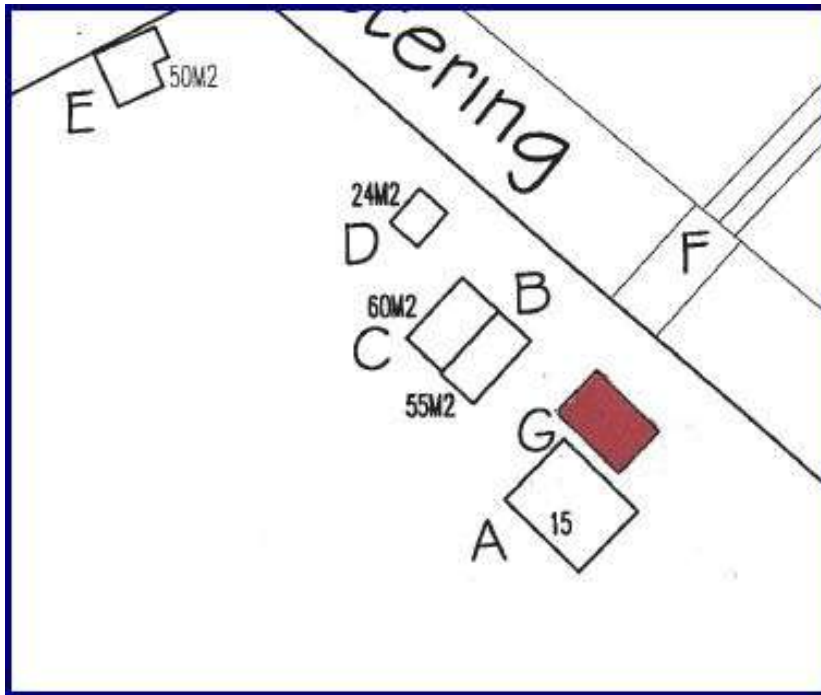
#### *Functioneel*

Functioneel verandert er niets op het perceel Driehoeksweg 15. De woonbestemming blijft ook na uitvoering van voorliggende bouwplan gehandhaafd.

#### *Stedenbouwkundig*

Ruimtelijk verandert er wel het nodige op het perceel. Twee van de huidige schuren worden geheel (C) of gedeeltelijk (E) gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één bijgebouw teruggeplaatst (G). Het nieuwe bijgebouw gaat gebruikt worden als bergingsruimte en hobbyruimte en wordt aansluitend op deze functies gebouwd en ingedeeld.

De voor het Sallandse landschap kenmerkende hooiberg (D) blijft behouden en het gedeelte van gebouw E dat blijft behouden, wordt hersteld en blijft zijn functie als kippenhok behouden. Het behoud en herstel van dit kippenhok draagt bij aan de Sallandse karakteristiek van het erf. In het Sallandse landschap zijn in het verleden al veel hooibergen en kippenhokken verdwenen. Het handhaven of terugbrengen van deze elementen op (woon)erven is een zeer wenselijke ontwikkeling.



Ligging gebouwen Driehoeksweg 15

## Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

### Inleiding

Om te oordelen of de in het vorige hoofdstuk beschreven (ruimtelijke) ontwikkeling mogelijk en wenselijk is, is deze getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan getoetst aan de wettelijk vastgestelde milieukwaliteitseisen, de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Monumentenwet. Tevens zijn de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding (de watertoets), het landschap en de mobiliteit beoordeelt en afgewogen.

### 3.1 Beleidskaders

#### Rijksbeleid

Bij het vaststellen van dit projectbesluit zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, zoals de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

#### Provinciaal beleid

##### Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**



Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de sturingsfilosofie van vitale coalities: met partners een gezamenlijke visie of doel delen en dan ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

### 1. Generieke beleidskeuzes

De generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Op de schaal van dit perceel is er ook sprake van herstructurering. Op grond van het saneringsbeleid kan het nieuwe bijgebouw pas worden gerealiseerd na de sloop van twee andere bijgebouwen. Door deze sloop en nieuwbouw vindt er tevens een concentratie van de bebouwing plaats. De te slopen schuren staan verder verwijderd van de hoofdbebouwing en verspreid over het erf. De nieuwe schuur komt dichtbij de woning te liggen. Deze concentratie van bebouwing is een positieve ontwikkeling, omdat er zo meer ruimte en rust op het erf ontstaat.

### 2. Beleidsambities

De beleidsambities van de provincie voor dit gebied zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief mixlandschap; 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte', zie onderstaande figuur. Het belangrijkste accent op de visie hier is de ontwikkeling van een mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede buren. Aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Dit ontwikkelingsperspectief maakt de ontwikkeling van diverse functies mogelijk. Op het perceel Driehoeksweg 15 blijft de functie wonen gehandhaafd.



Gebiedskenmerken Omgevingsvisie provincie Overijssel

### 3. Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus de volgende gebiedskenmerken:

- a. natuurlijke laag: het plangebied ligt grotendeels binnen 'dekzandvlakte en ruggen', en voor een klein deel ligt het binnen 'beekdalen en natte laagtes'. De bijbehorende ambitie bij de natuurlijke laag 'dekzandvlakte en ruggen' is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. De ambities bij de laag 'beekdalen en natte laagtes' is dat de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap van betekenis moeten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Het slopen van de twee schuren, geheel of gedeeltelijk, en het bouwen van een nieuw bijgebouw vormen geen belemmering voor deze ambities.
- b. laag van het agrarisch cultuurlandschap: Het plangebied valt landschappelijk gezien binnen het 'oude hoevenlandschap'. Voor het 'oude hoevenlandschap' geldt dat de ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Het onderhavige plan past bij deze ambitie. Er worden twee ontsierlijke schuren gedeeltelijk of in zijn geheel gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd en wordt het huidige, voor het Sallandse landschap kenmerkende, kippenhok hersteld.
- c. stedelijke laag: het plangebied wordt niet aangeduid in de stedelijke laag;
- d. lust- en leisurelaag: het plangebied wordt aangeduid als 'stads- en dorpsranden'. De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. De ambitie voor deze randen is om de ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Ook dient de verrommeling in de randzones tegengegaan te worden. Ontwikkelingen moeten juist bijdragen aan een aantrekkelijke mix van woon-, werk- en recreatiemilieus. De ontwikkeling op Driehoeksweg 15 past bij deze ambities. De (her)inrichting van het erf versterkt de Sallandse karakteristiek van het erf, waardoor er een aantrekkelijk en goed woonmilieu ontstaat. Door verschillende agrarische elementen, zoals de hooiberg en het kippenhok te behouden wordt de overgang tussen stad en land begeleid en wordt tevens bijgedragen aan een versterking van het landschap. Ook de verrommeling van het landschap wordt door het slopen van de oude schuren en het aanplanten van verschillende landschapselementen tegengegaan.

#### *Conclusie voor het plangebied*

De ontwikkeling van een nieuw bijgebouw en het herinrichten van het erf op Driehoeksweg 15 past binnen de Omgevingsvisie Overijssel. Het plan is in overeenstemming met de drie niveaus van het uitvoeringsmodel, (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken.

### Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is opgesteld om doorwerking van de Omgevingsvisie te garanderen. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavig projectbesluit sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, Nationaal Landschap, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of dijkkring. Wel zijn er ontwikkelingsperspectieven benoemd waarbij het plangebied, net als bij de Omgevingsvisie, ligt in 'buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte' (mixlandschap).

Het accent 'veelzijdige gebruiksruimte' heeft betrekking op de doelstelling om in deze gebieden de gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen benadrukken, te versterken. Door het bestaande woonperceel te behouden en zowel stedenbouwkundig als landschappelijk te versterken, ontstaat in dit overgangsgebied tussen stad en land een aantrekkelijke woonkavel.

Er gelden vanuit de provincie voorwaarden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen bij nieuwe ontwikkelingen. Deze zijn ingegeven vanuit de gebiedskenmerken die in kaart gebracht zijn voor het gehele provinciale grondgebied op basis van vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag). Voor het plangebied Driehoeksweg 15 betekent dit het volgende. Vanuit de kenmerken van de natuurlijke laag ('dekzandvlakte en ruggen' en 'beekdalen en natte laagtes') geldt de voorwaarde voor een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding dan wel versterking van de hoofdlijnen van het huidige reliëf en watersysteem. Vanuit de laag van het agrarisch cultuurlandschap ('oude hoevenlandschap') geldt de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit een stevige impuls te geven en soms een ontwikkeling wanneer dat mogelijk is. Vanuit de lust en leisurelaag (stads- en dorpsranden) is de ambitie om de ontwikkeling van woon-, werk- en recreatie milieus in de stads- en dorpsranden te verbinden

aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Ook dient de verrommeling in de randzones tegen gegaan te worden. De stedelijke laag is niet relevant voor het plangebied

#### *Conclusie voor het plangebied*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Het draagt bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied mixlandschap' en de ambities van verschillende gebiedskenmerken. De ruimtelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd.

#### *Gemeentelijk beleid*

##### Saneringsbeleid (2008)

Gemeente Deventer heeft een saneringsregeling voor bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied (door burgemeester en wethouders vastgesteld op 12 februari 2008). Dit saneringsbeleid houdt in dat landschapontsierende bijgebouwen op een erf van een burgerwoning 1 op 1 kunnen worden vervangen door een of meer nieuwe bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. De verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijke randvoorwaarde.

#### *Conclusie*

Voorliggend bouwplan past binnen de randvoorwaarden van dit saneringsbeleid. De totale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel Driehoeksweg 15 is 189 m<sup>2</sup>. Om het nieuwe bijgebouw van 80 m<sup>2</sup> te kunnen realiseren moet een gelijke hoeveelheid vierkante meters worden gesloopt. Door de sloop van een bijgebouw van 60 m<sup>2</sup> en een gedeelte van een ander bijgebouw (20m<sup>2</sup>) wordt dit bereikt.

Door sloop en nieuwbouw wordt de bebouwing op het erf verder geconcentreerd en worden de voor het Sallandse landschap kenmerken elementen (de hooiberg en het kippenhok) hersteld. Op deze wijze neemt de ruimtelijke kwaliteit toe en is er sprake van een goede landschappelijke inpassing.

##### Het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Deventer

De gemeente Deventer is samen met de gemeentes Olst-Wijhe en Raalte bezig met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het totale buitengebied van Salland. In dit nieuwe bestemmingsplan worden bestaande woonpercelen positief bestemd. De bouwmogelijkheden voor bijgebouwen op deze percelen worden verruimd tot 100 m<sup>2</sup> en onder bepaalde voorwaarden tot 250 m<sup>2</sup>. Tevens wordt opgenomen dat bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied een maximale bouwhoogte mogen hebben van 6 meter.

#### *Conclusie*

Het voorliggende bouwplan voldoet aan het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Deventer als het gaat om de bouwhoogte van de nieuwe schuur. Ook is het nieuwe bijgebouw gelegen binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin opgenomen bouwvlak. Aan de voorwaarde om 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op het erf te mogen realiseren wordt niet voldaan. Er is geen sprake van het hobbymatige uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten of het beheer van minmaal 1 ha grond. Het is om die reden dat medewerking alleen mogelijk is na sloop van een deel van de bestaande opstallen conform het door burgemeester en wethouders in 2008 vastgestelde 'saneringsbeleid voor bijgebouwen bij burgerwoningen'.

### 3.2 Landschappelijke inpasbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

In de vorige paragraaf is aangegeven dat zowel op nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau de nadruk wordt gelegd op ruimtelijke kwaliteit. Het beleid kent geen strikte voorschriften meer met betrekking tot welke functie op welke plek moet plaatsvinden. Het beleid biedt ruimte aan economische dynamiek, zolang deze de ruimtelijke kwaliteit bevordert.

Om deze sturingsfilosofie te waarborgen heeft de provincie in de Omgevingsverordening opgenomen dat in het bestemmingsplan of bij een projectbesluit dient te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.5). Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In deze paragraaf wordt daarop nader ingegaan. Naast het provinciaal beleid wordt ook ingegaan op de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijke Landschapsontwikkelingsplan (LOP), voor zover deze afwijkt van het provinciale kader. Allereerst wordt ingegaan op het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

#### *Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

Bij de keuze om op het perceel van de Driehoeksweg 15 een nieuw bijgebouw te realiseren, is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dit wordt gerealiseerd door het slopen van twee bestaande gebouwen en deze te vervangen door één groot bijgebouw dicht bij de bestaande woning. Hierdoor is er sprake van concentratie van bebouwing wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt.

#### *Landschappelijke inpassing - ontwikkelingsperspectief*

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik' speelt ook landschappelijke inpassing een belangrijkste rol als het gaat om behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Indien aan de gewenste ontwikkeling behoefte bestaat, is de vraag waar deze ontwikkeling het beste kan plaatsvinden.

In het provinciaal beleid is het grondgebied van de provincie opgedeeld op basis van zes ontwikkelingsperspectieven, drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan in welke richting het gebied zich dient te ontwikkelen en biedt een (ruimtelijk) kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.

In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel staat het gebied waarbinnen het perceel aan de Driehoeksweg 15 valt in het ontwikkelingsperspectief buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap). Deze gebieden zijn voor gespecialiseerde landbouw, en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie, zorg, natuur en water) en bijzondere woon-, werk-, en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Er is in dit gebied sprake van een verweving van functies. Daarnaast is er de ambitie in dit gebied om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen en een verbinding te leggen tussen een veelzijdigheid aan elementen, zoals cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Het slopen van de twee gebouwen en het daarvoor in de plaats realiseren van één bijgebouw past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Naast dit ontwikkelingsperspectief zijn er nog twee kenmerken, ontwikkelingsperspectieven, aangegeven in de omgevingsvisie.



Ten eerste is er in het gebied sprake van een beekdal. Beekdalen zijn belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van de zandgebieden. De beken voeren het water af naar lager gelegen delen, maar vormen ook belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. Samenhang en dynamiek zijn belangrijk voor het functioneren van het watersysteem. In de paragraaf over de waterhuishouding wordt nader ingegaan op de gevolgen van de ligging van het perceel ten opzichte van het watersysteem.

Ten tweede komt naar voren dat de ligging van het perceel valt in het stadsrandgebied. Deze stadsrandgebieden strekken zich uit in de Groene omgeving, maar bedienen vooral de Stedelijke omgeving. Veel stadsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan. Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van zowel de Groene als Stedelijke omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Het tegengaan van landschapontsierende bebouwing is hier een belangrijk punt. In dit plan gaat het om concentratie van bebouwing en sloop van oudere, landschapontsierende bebouwing. In het plan wordt hier dus rekening mee gehouden en op ingespeeld waar mogelijk.

#### *Landschappelijke inpassing - gebiedskenmerken*

In het landschapontwikkelingsplan Salland (LOP) is het gebied rond de Driehoeksweg 15 gelegen op de rand van een als 'dekzandrug' aangewezen gebied en een als "weteringenlandschap" aangewezen gebied. Kenmerkend voor een dekzandrug is 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 een besloten tot half open landschap. De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. 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 landschappelijke gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

- verdichting van de rug met landschapselementen zoals bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen;
- afwisseling van verdichte en open ruimtes, met verrassende doorkijkjes;
- onbeplante essen, maar beplante wegen;
- wegen, die zich voegen naar de erven en daar deels ook over heen lopen;
- knoopen;
- erven die vloeiend overgaan in het landschap;
- zandwegen en;
- reliëf door essen en kampen



Landschapsontwikkelingsplan voor Driehoeksweg 15

In het weteringenlandschap blijft het rationele karakter van de gegraven weteringen behouden. De laagtes dienen zoveel mogelijk open te blijven, opgaande beplanting en andere ruimtelijke verdichting (bijvoorbeeld bebouwing) worden in de laagtes niet gestimuleerd. Doorgaande structuren in het weteringenlandschap zoals het Overijssels Kanaal en (doorgaande) wegen passen zich aan de karakteristiek van het landschap aan. Onbeplante wegen blijven onbeplant. Bestaande wegbeplanting blijft behouden en reageert op het landschap door op een andere manier om te gaan met onderbeplanting en de dichtheid van beplanting om zo de openheid te ervaren.

Enkele landschappelijke karakteristieken zijn:

- Wetering als structuurdrager
- Rationeel karakter wetering en rechtlijnige verkaveling haaks op wetering;
- Open en nat karakter laagte;
- Waterberging ruimtelijk inpassen in dalvormige laagten;
- Natte natuurontwikkeling binnen rechtlijnig karakter verkaveling;
- Wegen en doorgaande structuren niet beplant, met uitzondering van historische lanen langs wegen.
- Beplanting passend in open landschap (knotwilgen, rietoevers, transparante elzensingels);
- Enkele kleinschalige ruggen met essen liggen in de laagten. Deze hogere gronden zijn door bebouwing, erfbeplanting en singels meer verdicht en kleinschaliger;

Deze gebiedskenmerken worden in de Provinciale Omgevingsvisie eveneens benoemd. Op basis van de Provinciale gebiedskenmerken is het perceel gelegen ook op twee verschillende landschapstypen gelegen, het gaat hier om de 'dekzandvlakte en dekzandruggen' (natuurlijke laag) en 'beekdalen en natte laagtes'. Er is echter sprake van een wetering, een door de mens gegraven watergang en niet van een beekdal. Vandaar dat weteringenlandschap meer van toepassing is. Op de agrarische cultuurlandschapslaag is er sprake van een 'oude hoevenlandschap'. Kenmerkende structuren van dit landschap zijn de open esjes, de routes over de erven en de erf- en landschapsbeplanting. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen staat met name het accentueren van de dragende structuren van het oude hoevenlandschap, waaronder de samenhang, de karakteristieke verschillen tussen landschapselementen en de openheid en kleinschaligheid centraal.

Het bouwplan heeft rekening gehouden met deze kenmerken door onder andere het concentreren van de bebouwing nabij de huidige woning waardoor er meer openheid ontstaat en er zichtlijnen over het erf ontstaan. Ook worden bij de inrichting van het erf kenmerkend landschapselementen zoals houtwallen en solitaire bomen aangelegd of versterkt. De ligging van deze landschapselementen zorgen voor een afwisseling tussen open en verdichte ruimtes en verrassende doorkijkjes. Zo zijn de gronden direct om de woning legen relatief dicht beplant met (fruit)bomen en struiken, terwijl de naast gelegen weilanden een open karakter hebben, maar van elkaar gescheiden worden door een houtwal. Het bouwplan versterkt op deze manier de bovenstaande gebiedskenmerken.

### 3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

Er zijn geen aangewezen monumenten of cultuurhistorische waardevolle elementen op het erf aanwezig.

### 3.4 Archeologie

Naast de monumentale waarden dienen ook de archeologische (verwachtings)waarden te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007). Doel van deze wet is: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

In deze paragraaf wordt allereerst een beschrijving gegeven van de archeologische verwachting in de verschillende tijdsperiodes - prehistorie, middeleeuwen en nieuwe tijd - daarna wordt aangegeven of en op welke wijze archeologische onderzoek noodzakelijk is.

Het noordelijk deel van het perceel is gedeeltelijk bebouwd, het zuidelijk deel van het perceel is in gebruik als landbouwgrond.

#### *Prehistorie*

Er zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen uit de prehistorie bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen prehistorische vondsten aangetroffen kunnen worden.

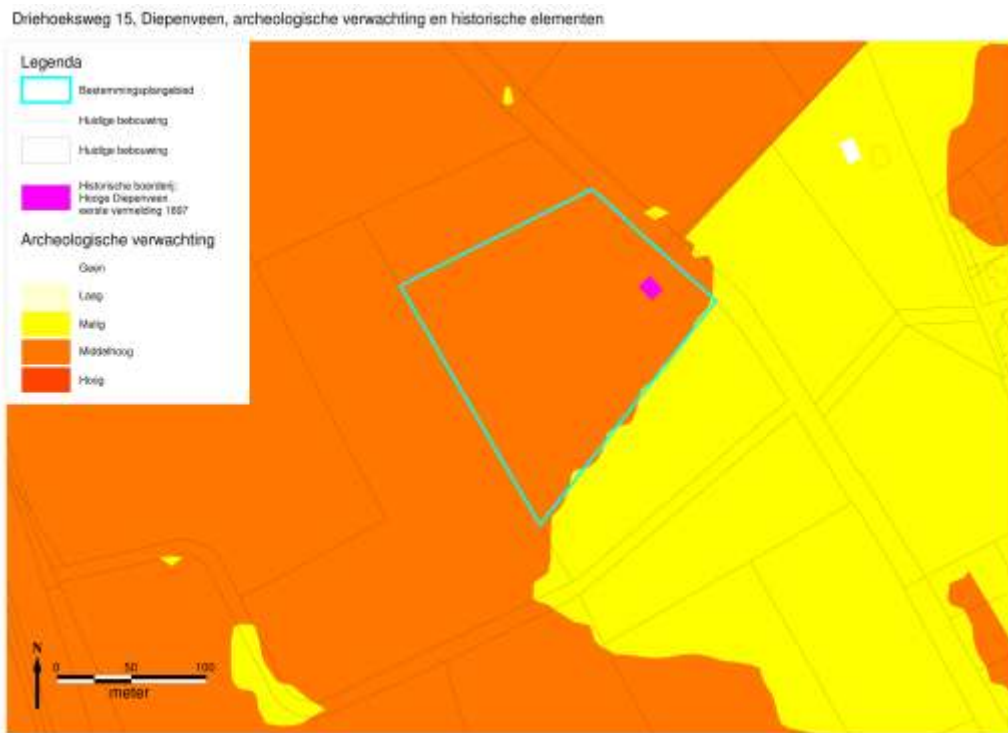
Het plangebied ligt op de hogere gronden langs de IJssel. Op deze hogere gronden zijn in het verleden archeologische vondsten uit de prehistorie gedaan. Ten zuiden van de gebieden zijn diverse vondsten uit de prehistorie bekend. Hier zijn onder andere urnen gevonden en daarom wordt in dit gebied uit gegaan van de aanwezigheid een urnenveld uit de late bronstijd en vroege ijzertijd. Ook is nederzettingssaardewerk uit de ijzertijd gevonden. Daarom in zijn het plangebied resten uit deze perioden te verwachten.

#### *Middeleeuwen*

Er zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen uit de middeleeuwen bekend. Dit betekent niet dat er met zekerheid geen middeleeuwse vondsten aangetroffen kunnen worden.

#### *Nieuwe tijd*

In het plangebied ligt de historische boerderij Hooge Diepenveen, eerste vermelding 1897. Deze boerderij is relatief jong, daarom worden in het plangebied geen oudere voorgangers van de boerderij verwacht.



Archeologische verwachting voor perceel Driehoeksweg 15

### Onderzoek

Het plangebied heeft grotendeels een middelhoge archeologische verwachting. Alleen langs de zuidrand van het plangebied liggen kleine stukken met een matige verwachting.

De schuur heeft een oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Omdat de oppervlakte van de schuur kleiner is dan 100 m<sup>2</sup>, is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw van de schuur niet noodzakelijk.

## 3.5 Milieukwaliteitseisen

### Beleid

In het gemeentelijke milieubeleid (Milieubeleidsplan 2003-2008) staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen (ruimtelijke ontwikkeling en milieu);
- een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal (economische ontwikkeling en milieu);
- de betrokkenheid van de burger (maatschappelijke ontwikkeling en milieu) .

Met name de eerste twee uitgangspunten zijn van belang bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te oordelen of het voorliggende projectbesluit geen negatieve invloed heeft op de bestaande milieukwaliteit en voldoet aan de wettelijke normen die zijn vastgesteld in de milieuwetgeving, zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld:

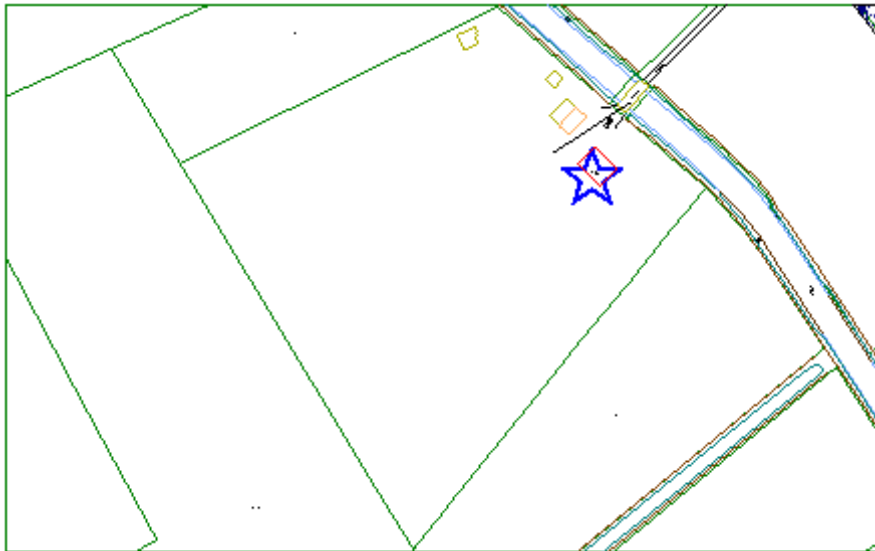
- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

#### *Wet milieubeheer*

Het oprichten van een schuur is niet vergunningsplichtig vanuit de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat een schuur niet geur- en geluidgevoelig is. De nieuwe schuur vormt vanuit geuroptiek dus geen belemmering van vergunde rechten van omliggende veehouderijen.

#### *Bodem*

Op basis van het historisch bodembestand blijkt dat op de locatie een ondergrondse tank (3.000 liter) heeft gelegen. Conform het milieubestand (MPM) is de tank conform Kiwa-regels gesaneerd. In het archief (bodem, milieu en tank) zijn geen gegevens voorhanden omtrent de voormalige ligging van de ondergrondse tank. Voor zover bekend heeft er op de locatie geen bodemonderzoek plaatsgevonden.



Afbeelding uit het historische bodembestand

#### **Ruimtelijke procedure**

Op de locatie heeft een ondergrondse tank gelegen. De ligging van deze voormalige ondergrondse tank ten opzichte van het bouwvlak is onbekend. Deze tank is conform Kiwa regels verwijderd. Vooral nog wordt uitgegaan dat er tijdens de verwijdering van deze tank geen bodemverontreiniging is aangetroffen. Op basis hiervan is een bodemonderzoek voor de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk. Mochten tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden verontreinigende stoffen worden waargenomen, dan dient contact te worden opgenomen met het team Toezicht.

### Bouwaanvraag

Conform de bouwaanvraag worden in de schuur de volgende verblijfsruimten gerealiseerd: hobbyruimte, werkkamer, bijkeuken etc.. Daarnaast wordt op de tekening aangegeven dat de eisen voor brandveiligheid en ventilatie worden uitgevoerd conform de functie wonen. Derhalve bestaat de verwachting dat ter plaatse van de toekomstige schuur sprake is van de voortdurende aanwezigheid (>2 uur per dag) van mensen. Daarom is voor de bouwaanvraag een bodemonderzoek conform de NEN 5740 (met een vooronderzoek conform de NEN 5725) nodig.

### *Geluid*

De schuur is niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestiek is verder geen aandachtspunt.

### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening toch iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat deze enkele schuur geen overschrijding zal veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

### *Externe veiligheid*

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

### *Ecologie*

Er zijn geen juridisch zwaar beschermde plant- of diersoorten te verwachten op de plaats waar het bijgebouw wordt gebouwd en in de nog te slopen schuren. De te slopen schuren bestaan uit beton en golfplaten. De nieuwbouwplannen vinden plaats op erf en tuin, waarbij geen (grote) bomen worden gekapt. Vanuit ecologie en natuurwetgeving zijn geen nadelige effecten te verwachten. Het is niet noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te voeren.

Bij de sloop van de schuur en het eventueel verwijderen van groen is het noodzakelijk zeker te zijn dat er geen broedende of nestelende vogels worden verstoord. Indien in gebruik zijnde nesten aanwezig zijn, is het van belang deze niet te verstoren en met werkzaamheden te wachten totdat jonge vogels zijn uitgevlogen.

### 3.6 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van dit projectbesluit rekening gehouden moet worden.

### 3.7 Waterhuishouding

De watertoets is een wettelijke verplichting voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene) ruimtelijke plannen en besluiten met als doel negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten.

#### *Relevant beleid*

Duurzaam, schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst is van groot belang. Dat blijkt ook uit het feit dat op Europees niveau een Kaderrichtlijn Water (2000) is vastgesteld. Op nationaal niveau is het waterbeleid neergelegd in de Nationaal Waterplan en de nota Waterbeheer 21e eeuw. Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Om dat te bereiken moet meer aandacht worden besteed aan het benutten van de natuurlijke veerkracht van watersysteem. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie 'vasthouden - bergen - afvoeren' staat hierbij centraal.

Dit landelijke beleid is doorvertaald in het provinciaal beleid van de Omgevingsvisie en -verordening door de thema's veiligheid, watercondities en betrouwbare en continue drinkwatervoorziening te vertalen naar de Overijsselse situatie. Ook het waterschap Groot Salland, belast met het beheer en onderhoud van het watersysteem in een groot deel van West Overijssel heeft in haar Waterbeheerplan 2010-2015 schoon, mooi en veilig water als belangrijkste doelstelling opgenomen. Om deze doelstelling te bereiken, is het waterschap diverse projecten gestart die het water meer ruimte moeten geven en die de belevings- en ecologische waarde van het water vergroten.

#### *Invloed op de waterhuishouding*

Het plangebied Driehoeksweg 15 is niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Het plangebied is wel direct aan de Zandwetering gelegen, een waterloop met een drainerende werking voor de omgeving. De ontwikkelingen op het perceel hebben op deze waterloop geen invloed. Het nieuwe bijgebouw wordt op het bestaande erf gerealiseerd en buiten de 5 meter beschermingszone langs deze wetering. Het nieuwe bijgebouw heeft ook geen nadelige invloed op de waterhuishouding. Er worden niet meer dan 25 (zelfstandige) wooneenheden gerealiseerd en het verharde oppervlak neemt niet toe, omdat een gelijk oppervlak elders op het erf wordt gesloopt. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

#### *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

#### *Watertoetsproces*

Omdat het perceel aan de Driehoeksweg 15 nabij de Zandwetering gelegen is, is het noodzakelijk advies in te winnen bij het Waterschap Groot-Salland. Het Waterschap Groot Salland is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het waterschap Groot-Salland concludeert op basis van de aangeleverde gegevens dat ze instemmen met het voorgestelde plan. Ze wil er wel op wijzen dat langs de Zandwetering een keurzone van 5 meter ligt, gerekend vanaf de insteek. Indien er werkzaamheden binnen deze zone plaatsvinden is er een ontheffing van Keur noodzakelijk. Omdat de nieuwe bebouwing niet binnen deze zone komt te liggen is een ontheffing voorafgaande aan dit projectbesluit niet nodig en stemt het waterschap Groot-Salland in met het voorgestelde plan.

### **3.8 Mobiliteit**

Het buitengebied van Deventer is grotendeels ingericht als 60-km gebied. Het perceel Driehoeksweg 15 is gelegen aan de erfontsluitingsweg de Driehoeksweg. Via deze weg is de Olsterweg, een gebiedsontsluitingsweg, eenvoudig te bereiken. Het centrum van Deventer is op circa 7 km van het perceel gelegen, het centrum van Diepenveen op slechts 2 km.

Door het realiseren van één nieuw bijgebouw zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting niet toenemen.

#### *Parkeren*

Op het gebied van parkeren verandert er niets aan de huidige situatie.

### **3.9 Welstand**

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel gehad het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer. De nota is een beheers- en verbeteringsinstrument voor de uiterlijke verschijningsvorm in bestaande gebieden.

Er is onderscheid in vier soorten criteria: de algemene welstandscriteria, de gebiedscriteria, de criteria voor bepaalde typen bouwwerken en de objectcriteria. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht.



De gemeente hanteert hierin een viertal niveaus, namelijk:

- niveau 1, bijzondere toetsing: de gemeente wil de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden en/of verbeteren, ofwel een gebied met een bijzondere kwaliteit realiseren;
- niveau 2, reguliere toetsing: deze toetsing beoogt handhaving en continuering van de huidige kwaliteit van het gebied;
- niveau 3, soepele toetsing: deze toetsing beoogt de basiskwaliteit van het gebied te behouden;
- niveau 4, welstandsvrij: er worden geen eisen gesteld.

Het perceel Driehoeksweg 15 is gelegen binnen welstandsniveau 2: 'regulier toetsingskader'. Het beoordelingskader is 'Landelijk gebied: Landgoederenzone. Het criterium is dat nieuwe objecten in overeenstemming zijn met de omgeving en dat wijzigingen en toevoegingen overeenkomstig het bestaande gebouw en passend bij de traditie en de eigen bouwperiode worden uitgevoerd.

Het voorliggende bouwplan is op 15 december 2009 akkoord bevonden door de welstandscommissie.



## Hoofdstuk 4 Planopzet en juridische aspecten

### *Inleiding*

Een projectbesluit heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan, voor het project waar het besluit voor genomen wordt, buiten toepassing blijft. In plaats daarvan worden in het projectbesluit voorschriften gesteld die nodig zijn om het project juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hiertoe is in het vaststellingsbesluit bepaald dat de op de bouwtekeningen aangegeven bebouwing en maatvoering, waar deze strijdig zijn met de voorschriften van het bestemmingsplan, gelden als voorschriften voor het projectbesluit. Voor zover strijdig blijven de voorschriften van het bestemmingsplan, zowel ten aanzien van gebruik als ten aanzien van bouwen, buiten toepassing. De bouwtekeningen zijn als bijlage gekoppeld aan het projectbesluit.

Het juridisch bindende gedeelte van het projectbesluit bestaat uit de verbeelding en het vaststellingsbesluit inclusief voorschriften. Daarnaast bevat het projectbesluit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op de beweegredenen, onderzoeksresultaten en beleidsuitgangspunten die aan het projectbesluit ten grondslag liggen.

### *Verbeelding*

Voor dit projectbesluit "Driehoeksweg 15" is op de verbeelding slechts het besluitgebied aangegeven waarbinnen de in het vaststellingsbesluit opgenomen voorschriften gelden. De bouwtekeningen zijn als bijlage gekoppeld aan het besluitgebied.



## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### *Economische uitvoerbaarheid*

In artikel art. 5.1.3, eerste lid, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een projectbesluit uitvoerbaar is.

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit projectbesluit geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit wordt mogelijk gemaakt, is een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

De enige kosten voor de gemeente Deventer zijn de begrote kosten voor de planvorming. Deze kosten kunnen worden doorberekend op grond van de Legesverordening.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.1.2a van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit projectbesluit geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Besluit ruimtelijke ordening, dan wel deze kosten betreffen enkel de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van dit plan verzekerd.

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voornemen tot het voorbereiden van een projectbesluit voor het realiseren van een nieuw bijgebouw op het perceel Driehoeksweg 15 te Diepenveen is conform artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Deventer Post. Naar aanleiding van deze publicatie zijn geen reacties binnengekomen.

Gezien het bovenstaande en het feit dat het hier een plan betreft met een beperkte impact, die een ontwikkeling mogelijk maakt die op grond van het huidige provinciale en gemeentelijke beleid is toegestaan wordt het houden van een extra inspraakronde niet noodzakelijk geacht. Het volgen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht), waarbij een ieder de gelegenheid krijgt zijn of haar zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken, wordt voor onderhavig plan voldoende geacht.

### Vooroverleg

Op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente bij de voorbereiding van een projectbesluit overleg 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.

Het Waterschap Groot Salland heeft op 11 maart 2010 advies uitgebracht voor alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets is in de toelichting onder paragraaf 3.7 opgenomen.

Voorliggend projectbesluit past binnen de door de provincie opgestelde lijst A, onder B sub 1 van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Op basis van deze lijst is vooroverleg niet nodig bij plannen die voorzien in het geheel of gedeeltelijke vernieuwing, vervanging of verandering van een bestaande en bestemde woning en/of van een bij de woning behorende bijgebouw. Ook bij uitbreiding van een bestaande en bestemde woning en/of uitbreiding van een bij de woning behorend bijgebouw is geen vooroverleg nodig, mits deze kleinschalig van omvang is en plaatsvindt op gronden die aansluiten bij de woning/bijgebouw en de functie niet wijzigt.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid kan worden vastgesteld dat dit projectbesluit geen rijksbelangen schaadt. Hierop gelet is het voeren van vooroverleg met het Rijk niet noodzakelijk.