

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan "Manegelocatie en Schrijversweg 2"

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 20-02-2024
Notanummer	: 2024-68
Datum	: 20-02-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Besluit hogere grenswaarde Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2 Deventer.pdf, Link naar digitaal bestemmingsplan.docx, Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2_Planregels.pdf, Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2_Toelichting.pdf, Plankaart Oerdijk 81 Schrijversweg 2 (07-02-2024)-1.pdf, Plankaart Oerdijk 81 Schrijversweg 2 (07-02-2024)-2.pdf

Parafering

07-02-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling07-02-2024: Wethouder

Agendering

* 14-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

20-02-2024

B & W d.d.: 20-02-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen om het bestemmingsplan "Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2" vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer is geïnformeerd.

Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te

helen. In ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aangezien het ontwerp van het bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan het bestemmingsplan nog onder de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. Na vaststelling en inwerkingtreding zal het bestemmingsplan van rechtswege behoren tot het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar en de Schrijversweg 2 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- * het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden,
- * het realiseren van een kindcentrum en
- * het realiseren van drie nieuwe woningen in bestaande en nieuwe bebouwing,

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht), Omgevingswet, Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de overeenkomst met betrekking tot het verkopen van de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar (nota 2023-654).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P415-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Betrokken partijen en participatie

Tijdens de voorbereiding van de plannen heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden van beide locaties en de betrokken de waterschappen. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen de plannen. Voor de ontwikkeling van de manegelocatie heeft het waterschap uitgangspunten meegegeven, deze zullen bij de verdere uitwerking worden meegenomen. Ook de provincie heeft met de plannen ingestemd.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Besluitpunten 1 en 2, raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2"

Het ontwerp raadsbesluit bevat twee punten:

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan "Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2"

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te helen. In ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen.

KGO-balans

De balans van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor deze ontwikkelingen kan als volgt worden opgemaakt.

De volgende ontwikkelingsruimte wordt gevraagd:

Manegelocatie:

- * * Woning van 1.120 m³ met inpandige berging en van buiten toegankelijke kelder van 160 m³ (woonbestemming);
- * Kindcentrum van 750 m³ met bijgebouw van 100 m² (maatschappelijke bestemming);
- * Beide gelegen op ruim perceel net buiten het dorp Schalkhaar, de ruimtelijke impact is daarom beperkt.

Schrijversweg 2:

- * * Woonbestemming en splitsen van de boerderij in drie wooneenheden, met elk 100 m² aan bijgebouw.

Ter compensatie worden de volgende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan:

- * * Landschappelijke inpassing van beide locaties;
- * Sloop van ca. 1.540 m² aan landschapsontsierende bebouwing (incl. verzwaarde weging vanwege asbestdaken);
- * Herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg;

- * Natuurbestemming voor de delen van het bestaande en aan te helen bos aan de Oerdijk, voor zover die in het plangebied vallen;
- * Investing in de sociaal-maatschappelijke kwaliteit door een voorziening voor de gezondheid en het welzijn van kinderen;
- * Mogelijkheid om een eventuele woonwijk (woningbouwopgave) ten noorden van de manegelocatie geheel of deels te ontsluiten via de strook grond tussen de Douwelerleide en de manegelocatie.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing van beide locaties is te zien als basisinspanning. Daarbij wordt de locatie Schrijversweg 2 landschappelijk ingepast als traditioneel agrarisch erf, aangezien deze locatie altijd een agrarisch erf is geweest. Hierbij is de karakteristieke boerderij te zien als belangrijkste gebouw op het erf, en zijn andere gebouwen op het erf daaraan ondergeschikt. De verdere erfinrichting draagt hieraan bij.

Op de manegelocatie is echter nooit sprake geweest van een traditioneel agrarisch erf. Het perceel was lange tijd een weiland en is eind jaren '60 in ontwikkeling genomen voor een manege. In eerste instantie was er sprake van één rijhal, later werd er een tweede gebouw gerealiseerd en werden (ten koste van het naastgelegen bos) buitenbakken gerealiseerd. Gezien deze geschiedenis wordt de locatie niet ingericht als traditioneel agrarisch erf. In plaats daarvan krijgt het een meer eigentijdse landschappelijke invulling.

Splitsen boerderij Schrijversweg 2

Om de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg 2 te herstellen, behouden en verbeteren, kan de boerderij gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Gezien de omvang van de boerderij is er in dit geval aanleiding om te splitsen in drie wooneenheden. Elke woning krijgt beschikking over een bijgebouw van maximaal 100 m². Twee van deze bijgebouwen worden gecombineerd tot een gezamenlijk bijgebouw.

Reservering voor ontsluitingsweg langs manegelocatie

In verband met de eventuele mogelijkheid om in het gebied ten noorden van de manegelocatie een nieuwe woonwijk te realiseren, is een deel van de manegelocatie niet verkocht. Het betreft een strook van ca. 15 m breed langs de Douwelerleide. Vooral nog zal deze strook dienen als ontsluiting voor de nieuwe woning en het kindcentrum op de manegelocatie, maar de strook kan in de toekomst ook dienen als ontsluiting voor een eventuele nieuwe woonwijk.

Milieuaspecten

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de Schrijversweg 2 sprake is van bodemverontreiniging als gevolg van asbest. Dit moet gesaneerd worden om de grond geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woningen en tuin. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ertoe strekt dat deze sanering plaatsvindt alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Oerdijk) op de gevel van het kindcentrum met 1 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen is namens uw college op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 49 dB) vastgesteld. Belangrijke overweging hierbij is dat het weliswaar gaat om een gebouw waar regelmatig kinderen zullen verblijven, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de aanwezige kinderen er waarschijnlijk ook niet langer zullen verblijven dan voor hun behandeling nodig is (kortdurende behandeling zonder verblijf).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A1) op de gevel van de boerderij aan de Schrijversweg 2 met 5 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen is namens uw college op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 53 dB) vastgesteld. Hiermee is uit oogpunt van geluid nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Schrijversweg 2. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er in de bestaande situatie al sprake is van één woning en dat er slechts twee woningen bij komen (waaronder in de van de A1 afgekeerde deel van de boerderij).

Voor het overige zijn er uit oogpunt van milieu geen bezwaren tegen de plannen.

Natuur en ecologie

Ter uitvoering van de motie Natuurinclusief Bouwen zijn er in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om voor het realiseren van nieuwe woningen en het kindcentrum maatregelen ter bevordering van de natuur te treffen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn natuurtoetsen opgesteld, deze zijn door de stadsecoloog goedgekeurd. De natuurtoets voor de manegelocatie gaf geen aanleiding tot nader onderzoek. Naar aanleiding van de natuurtoets voor de Schrijversweg 2 is nader onderzoek gedaan naar de kerkuil, de huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Van de aanwezigheid van deze soorten is niets gebleken.

Overig

Uit oogpunt van overige aspecten zijn er geen bezwaren tegen de plannen.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst afgesloten voor de gronden van de manegelocatie. De kosten voor het aanpassen van de bestemming van de manegelocatie zijn verdisconteerd in de grondprijs. Over de gemeentelijke kosten voor het aanpassen van de bestemming van de Schrijversweg 2 zijn in de koopovereenkomst aanvullende afspraken gemaakt. Afsgesproken is dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling op zich neemt. Hierdoor draagt de initiatiefnemer de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Financiële consequenties en dekking

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst met anterieure bepalingen afgesloten. Hierin is afgesproken dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling op zich neemt, deels rechtstreeks en deels via verdiscontering in de grondprijs van de manegelocatie. Hierdoor draagt de initiatiefnemer de kosten voor de

bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Openbaarmaking en communicatie

De nota met bijlagen worden openbaar gemaakt nadat de initiatiefnemers zijn geïnformeerd.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website en in het digitale Gemeenteblad.

Aanpak en uitvoering

* Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Manegelocatie en Schrijversweg 2"
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2024-68
Datum B en W besluit : 20-02-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te helen. In ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Aangezien het ontwerp van het bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan het bestemmingsplan nog onder de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld. Na vaststelling en inwerkingtreding zal het bestemmingsplan van rechtswege behoren tot het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "Manegelocatie en Schrijversweg 2" vast te stellen 2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan "Manegelocatie en Schrijversweg 2" vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan zal na vaststelling en inwerkingtreding van rechtswege behoren tot het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Beoogd resultaat

Een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar en de Schrijversweg 2 te Deventer, zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- * het slopen van voormalige agrarische bebouwing,
- * het herstellen en verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische

waarden,

* het realiseren van een kindcentrum en

* het realiseren van drie nieuwe woningen in bestaande en nieuwe bebouwing,

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Kader

Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht), Omgevingswet, Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, de overeenkomst met betrekking tot het verkopen van de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk te Schalkhaar (nota 2023-654).

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P415-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: vaststellen bestemmingsplan "Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2"

In het kader van de ontwikkeling van de wijk Douwelerleide in Schalkhaar heeft de gemeente enige jaren geleden de naastgelegen manege aan de Oerdijk te Schalkhaar aangekocht. De manegegebouwen zijn gesloopt en het terrein ligt sindsdien braak. Het terrein is verkocht aan een initiatiefnemer die hier een woning en een kindcentrum (centrum voor kindgerichte behandelingen) wil ontwikkelen.

Aangezien de manegelocatie (net) is gelegen in het buitengebied, is op ontwikkelingen op dat perceel de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing. Dit betekent dat ontwikkelingsruimte moet worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Om deze reden wordt het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer beëindigd en wordt daar landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Op de manegelocatie vinden landschappelijke verbeteringen plaats, met name door het aangrenzende bos aan te helen. In ruil voor het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden wordt de boerderij aan de Schrijversweg 2 gesplitst in drie wooneenheden.

De ontwikkeling op beide genoemde locaties past niet in het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de genoemde, samenhangende ontwikkelingen.

KGO-balans

De balans van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving voor deze ontwikkelingen kan als volgt worden opgemaakt.

De volgende ontwikkelingsruimte wordt gevraagd:

Manegelocatie:

* * Woning van 1.120 m³ met inbandige berging en van buiten toegankelijke kelder van 160 m³ (woonbestemming);

- * Kindcentrum van 750 m³ met bijgebouw van 100 m² (maatschappelijke bestemming);
- * Beide gelegen op ruim perceel net buiten het dorp Schalkhaar, de ruimtelijke impact is daarom beperkt.

Schrijversweg 2:

- * * Woonbestemming en splitsen van de boerderij in drie wooneenheden, met elk 100 m² aan bijgebouw.

Ter compensatie worden de volgende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan:

- * * Landschappelijke inpassing van beide locaties;
- * Sloop van ca. 1.540 m² aan landschapsontsierende bebouwing (incl. verzwaarde weging vanwege asbestdaken);
- * Herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg;
- * Natuurbestemming voor de delen van het bestaande en aan te helen bos aan de Oerdijk, voor zover die in het plangebied vallen;
- * Investering in de sociaal-maatschappelijke kwaliteit door een voorziening voor de gezondheid en het welzijn van kinderen;
- * Mogelijkheid om een eventuele woonwijk (woningbouwopgave) ten noorden van de manegelocatie geheel of deels te ontsluiten via de strook grond tussen de Douwelerleide en de manegelocatie.

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing van beide locaties is te zien als basisinspanning. Daarbij wordt de locatie Schrijversweg 2 landschappelijk ingepast als traditioneel agrarisch erf, aangezien deze locatie altijd een agrarisch erf is geweest. Hierbij is de karakteristieke boerderij te zien als belangrijkste gebouw op het erf, en zijn andere gebouwen op het erf daaraan ondergeschikt. De verdere erfinrichting draagt hieraan bij.

Op de manegelocatie is echter nooit sprake geweest van een traditioneel agrarisch erf. Het perceel was lange tijd een weiland en is eind jaren '60 in ontwikkeling genomen voor een manege. In eerste instantie was er sprake van één rijhal, later werd er een tweede gebouw gerealiseerd en werden (ten koste van het naastgelegen bos) buitenbakken gerealiseerd. Gezien deze geschiedenis wordt de locatie niet ingericht als traditioneel agrarisch erf. In plaats daarvan krijgt het een meer eigentijdse landschappelijke invulling.

Splitsen boerderij Schrijversweg 2

Om de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg 2 te herstellen, behouden en verbeteren, kan de boerderij gesplitst worden in meerdere wooneenheden. Gezien de omvang van de boerderij is er in dit geval aanleiding om te splitsen in drie wooneenheden. Elke woning krijgt beschikking over een bijgebouw van maximaal 100 m². Twee van deze bijgebouwen worden gecombineerd tot een gezamenlijk bijgebouw.

Reservering voor ontsluitingsweg langs manegelocatie

In verband met de eventuele mogelijkheid om in het gebied ten noorden van de manegelocatie een nieuwe woonwijk te realiseren, is een deel van de manegelocatie niet verkocht. Het betreft een strook van ca. 15 m breed langs de Douwelerleide. Vooralsnog zal deze strook dienen als ontsluiting voor de nieuwe woning en het kindcentrum op de manegelocatie, maar de strook kan in de toekomst ook dienen als ontsluiting voor een eventuele nieuwe woonwijk.

Milieuaspecten

Uit bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van de Schrijversweg 2 sprake is van bodemverontreiniging als gevolg van asbest. Dit moet gesaneerd worden om de grond geschikt te maken voor het toekomstige gebruik als woningen en tuin. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ertoe strekt dat deze sanering plaatsvindt alvorens de woningen in gebruik mogen worden genomen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de Oerdijk) op de gevel van het kindcentrum met 1 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen is namens het college op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 49 dB) vastgesteld. Belangrijke overweging hierbij is dat het weliswaar gaat om een gebouw waar regelmatig kinderen zullen verblijven, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de aanwezige kinderen er waarschijnlijk ook niet langer zullen verblijven dan voor hun behandeling nodig is (kortdurende behandeling zonder verblijf).

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidnorm (als gevolg van het wegverkeerslawaai van de A1) op de gevel van de boerderij aan de Schrijversweg 2 met 5 dB wordt overschreden. Om dit te ondervangen is namens het college op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (van 53 dB) vastgesteld. Hiermee is uit oogpunt van geluid nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de Schrijversweg 2. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er in de bestaande situatie al sprake is van één woning en dat er slechts twee woningen bij komen (waaronder in de van de A1 afgekeerde deel van de boerderij).

Voor het overige zijn er uit oogpunt van milieu geen bezwaren tegen de plannen.

Natuur en ecologie

Ter uitvoering van de motie Natuurinclusief Bouwen zijn er in het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om voor het realiseren van nieuwe woningen en het kindcentrum maatregelen ter bevordering van de natuur te treffen.

Ten behoeve van de ontwikkelingen zijn natuurtoetsen opgesteld, deze zijn door de stadsecoloog goedgekeurd. De natuurtoets voor de manegelocatie gaf geen aanleiding tot nader onderzoek. Naar aanleiding van de natuurtoets voor de Schrijversweg 2 is nader onderzoek gedaan naar de kerkuil, de huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Van de aanwezigheid van deze soorten is niets gebleken.

Overig

Uit oogpunt van overige aspecten zijn er geen bezwaren tegen de plannen.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst afgesloten voor de gronden van de manegelocatie. De kosten voor het aanpassen van de bestemming van de manegelocatie zijn verdisconteerd in de grondprijs. Over de gemeentelijke kosten voor het aanpassen van de bestemming van de

Schrijversweg 2 zijn in de koopovereenkomst aanvullende afspraken gemaakt. Afgesproken is dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling op zich neemt. Hierdoor draagt de initiatiefnemer de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Betrokken partijen en participatie

Tijdens de voorbereiding van de plannen heeft initiatiefnemer de afstemming gezocht met direct omwonenden van beide locaties en de betrokken de waterschappen. Hierbij is niets gebleken van bezwaren tegen de plannen. Voor de ontwikkeling van de manegelocatie heeft het waterschap uitgangspunten meegegeven, deze zullen bij de verdere uitwerking worden meegenomen. Ook de provincie heeft met de plannen ingestemd.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst met anterieure bepalingen afgesloten. Hierin is afgesproken dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling op zich neemt, deels rechtstreeks en deels via verdiscontering in de grondprijs van de manegelocatie. Hierdoor draagt de initiatiefnemer de kosten voor de bestemmingsplanprocedure, eventuele planschade en alle overige kosten.

Betrokkenheid raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- * bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad;
- * het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

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

J.P. Wassens

R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Manegelocatie en Schrijversweg 2"
Voorstelnummer : 2024-68
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-02-2024, nummer 2024-68

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan "Manegelocatie en Schrijversweg 2" vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2

Inhoudsopgave

Planregels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	19
Artikel 4	Groen	23
Artikel 5	Maatschappelijk	24
Artikel 6	Natuur	27
Artikel 7	Wonen	29
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	36
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	39
Artikel 10	Waarde - Archeologie 4	42
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 11	Antidubbeltelregel	45
Artikel 12	Algemene bouwregels	46
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 15	Overige regels	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 16	Overgangsregels	53
Artikel 17	Slotregel	54

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P415-VG01 van de gemeente Deventer.

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P415-VG01 met bijbehorende regels.

1.3 *bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D125a-VG02 met de bijbehorende regels.

1.4 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P415-VG01.

1.5 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 *aaneengebouwd*

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn.

1.8 aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.9 afhankelijke woonruimte

een voor de huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.10 agrarisch bedrijf

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, , in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.11 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio.

1.12 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit het verleden.

1.15 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.17 bedrijf

een onderneming, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.19 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, de Wabo of de Omgevingswet.

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.22 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.23 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwvlak

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.

1.28 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.29 deeltijd agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 10 tot 40 Nge.

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.32 evenementen

gebeurtenissen die ten hoogste 5 dagen duren, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.33 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.34 gastouderopvang

kinderopvang waarbij de opvang plaatsvindt op het woonadres van de gastouder, met dien verstande dat op dit adres niet meer dan een voorziening voor gastouderopvang is gevestigd, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, en verder zoals bepaald in de Wet Kinderopvang;

1.35 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 hobbykas

een gebouw, dat geheel of vrijwel geheel bestaat uit glas of ander doorzichtig materiaal en dat dient voor het hobbymatig telen van planten.

1.37 hobbymatige activiteiten

het uitoefenen van agrarische of natuurgerichte activiteiten die bijdragen aan het beheer van het landschap maar niet als volwaardig, reëel of deeltijd agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt .

1.38 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.39 inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

1.40 kampeermiddelen

een onderkomen of enig ander voertuig, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen in de zin van artikel 40 van de Woningwet is vereist, dat bestemd of opgericht is dan wel gebruikt wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan.

1.41 karakteristiek

panden die op basis van de volgende criteria gewaardeerd zijn als karakteristiek:

- relatie met het landschap;
- erfstructuur en erfinrichting;
- streekeigen verschijningsvorm;
- herkenbaarheid en mate van gaafheid;
- architectuur en cultuurhistorische waarde;

de waardering van de karakteristieke eigenschappen hebben betrekking op hoofdgebouwen tenzij anders in bijlage 6 van deze regels is aangegeven.

1.42 kassen

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 1,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.43 kelder

een ruimte gesitueerd onder een gebouw die geen ruimtelijke uitstraling heeft en/of niet van buitenaf toegankelijk is.

1.44 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.45 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie.

1.46 kleinschalige kinderopvang

het bedrijfsmatig of anders dan om niet verzorgen, opvoeden en bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen tot de eerste dag van de maand waarop het voortgezet onderwijs voor die kinderen begint, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen, waaronder begrepen gastouderopvang en kleinschalig peuterspeelzaalwerk;

1.47 kleinschalig peuterspeelzaalwerk

de verzorging, de opvoeding en het bijdragen aan de ontwikkeling van kinderen uitsluitend bestemd voor kinderen vanaf de leeftijd van twee jaar tot het tijdstip waarop die kinderen kunnen deelnemen aan het basisonderwijs, bestaande uit de gelijktijdige opvang van ten hoogste zes kinderen;

1.48 landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting.

1.49 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.50 langdurig

ten minste 14 tot 18 uur per dag gedurende minimaal 1 jaar.

1.51 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.52 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.53 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.54 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.55 nevenfunctie

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarische) bedrijf of wonen.

1.56 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.57 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.58 onverharde wegen

een (zand)weg, zonder verhard oppervlak en functionerend als ondergeschikte verbinding tussen andere wegen en/of ontsluitingen van (agrarische) percelen.

1.59 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.60 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.61 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.62 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.63 plattelandskamer

een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebouw of een pand, welke is bestemd voor recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in kamers en waar keuken en/of sanitair in een gemeenschappelijke ruimte is ondergebracht. Voor zover sprake is van 1 plattelandskamer dient gebruik te worden gemaakt van keuken en/of sanitair in het hoofdgebouw.

1.64 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.65 recreatiewoning/chalet

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw inclusief kelder, dat niet op wielen verplaatsbaar is en dat uitsluitend bedoeld is om door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft.

1.66 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van 40 tot 70 Nge.

1.67 ruimtelijke kwaliteit

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.68 seksinrichting

het bedrijfsmatig – of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt – gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.69 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van bedrijfsactiviteiten die als Bijlage 5 van deze regels deel uitmaakt.

1.70 stacaravan

een stacaravan is een recreatief onderkomen, met kenmerken van een caravan, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat, in één geheel en op een eigen as-/wielstelsel kan worden aangevoerd.

1.71 teeltondersteunende voorzieningen

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden, waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:
 - 1. laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, regenkappen en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
 - 2. hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt.

1.72 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 70 Nge.

1.73 voorgevel

de naar de openbare zijde gekeerde gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.74 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.75 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.76 wooneenheid

een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *afstand*

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.2 *bouwhoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 *dakhelling*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 *goothoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 *hoogte van een windturbine*

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

2.6 *inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning*

Tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 *inhoud van een recreatiewoning en een voormalige recreatiewoning*

Tussen de bovenkant van de begane grondvloer, de binnenzijde van de buitenmuren en/of scheidingsmuren en de binnenzijde van daken en dakkapellen, met dien verstande dat wanneer sprake is van een kelder gemeten dient te worden tussen de bovenkant van de vloer van de kelder, de binnenzijde van de buitenmuren (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de binnenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelMakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder a, b, e, f en g; alsmede voor:
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
- d. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform het inrichtingsplan en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2; met daaraan ondergeschikt:
- e. evenementen;
- f. extensieve dagrecreatie.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen en veekeringen gerealiseerd mogen worden;
- c. verder geldt het volgende:

	max. bouwhoogte
erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevel	1 m
erf- of terreinafscheidingen buiten bouwvlakken	1 m
erf- of terreinafscheidingen overige plaatsen	2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.5.2 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag is niet toegestaan;
- b. paardenbakken zijn niet toegestaan;
- c. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

3.5 Afwijken van gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- g. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b niet onevenredig worden aangetast;
 7. in aanvulling op het bepaalde onder b mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 7 lid 7.6.3 onder n;

3.5.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilieren van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m²;
- f. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform het inrichtingsplan en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2;

3.6.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- c. in- en uitritten;
- d. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- e. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. kunstwerken;
- i. kunstobjecten;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg; met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan;
- b. Bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan met dien verstande dat
 1. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen niet meer dan 7 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van kunstobjecten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van welzijn en gezondheidszorg;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;
- c. uitvoering van het inrichtingsplan conform Bijlage 1; met daaraan ondergeschikt:
- d. evenementen; met dien verstande dat:
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' (-bw) een bedrijfswoning niet is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijgebouwen en overkappingen gebouwd mogen worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' is een muur toegestaan tot een bouwhoogte van 2 m;
- c. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud/oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfsgebouwen	één	750 m ³	4,5 m	10 m	20°/55°
bijgebouwen en overkappingen	één	100 m ²	3 m	6 m	20°/55°
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m	-
- = Niet van toepassing.					

5.2.2 *Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen*

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in 5.2.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van de maatregelen uit Bijlage 4;
 1. van voldoende punten is sprake als minimaal 15 punten worden behaald per hoofdgebouw, met dien verstande dat uit elke categorie minimaal één onderdeel wordt gekozen;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden;
- e. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dienen door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak en aanduiding bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a, ten einde een overschrijding van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken en aanduidingen 'bijgebouw' toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid;
- b. er sprake is van een goede milieuhygiënische inpassing.

5.3.2 *Ten behoeve van hoogte muur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder b voor het toestaan van muren met een hoogte tot 3 m, met inachtneming van het volgende:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid;
- b. er sprake is van een goede milieuhygiënische inpassing.

5.4 *Specifieke gebruiksregels*

5.4.1 *Evenementen*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.

5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en compensatie van ontwikkelingsruimte;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder a;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder a.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief gebruik gronden en bouwwerken

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de bestemming Maatschappelijk is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zijn de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen, weergegeven in het goedgekeurde inrichtings/uitvoeringsplan, als bedoeld in artikel 5.2.2, uitgevoerd;
- b. de onder a bedoelde maatregelen worden duurzaam in stand gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Ten behoeve van andere landschapsmaatregelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2, ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in het goedgekeurde erfinrichtingsplan als bedoeld in 5.4.2 onder a, indien de inrichting voldoet aan de principes van het in 5.4.2 bedoelde erfinrichtingsplan en er sprake is van bescherming van de waterhuishouding, met dien verstande dat het bevoegd gezag voorafgaande aan de vergunningverlening advies dient in te winnen bij het waterschap.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtoogst;
- d. water;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, bruggen, paden, recreatieve voorzieningen en trafohuisjes.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een hoogzit bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor het beheer en onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bestaande natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Natuur zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en

- ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming of de gebiedsaanduiding betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds gemeld moeten worden op grond van artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming.

6.4.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken;
- c. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform de inrichtingsplannen en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in de erfinrichtingsplannen zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2.

met daaraan ondergeschikt:

- d. de in tabel 7.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- e. bed & breakfast;
- f. evenementen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hellingbaan' een constructie ten behoeve van een ondergrondse hellingbaan.

Tabel 7.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsenverhuur	-	100
- = Niet van toepassing.		

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijgebouwen gebouwd mogen worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is de bestaande bouwomvang (oppervlakte, inhoud,

- hoogtes) toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' is een muur toegestaan tot een bouwhoogte van 2 m;
- e. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels de aanduiding 'maximaal aantal woningen' anders is aangegeven	750 m ³ , tenzij middels de aanduiding 'maximum volume (m ³)' anders is aangegeven	-	4,5 m, danwel de bestaande goothoogte*	10 m, danwel de bestaande bouwhoogte*	20°/55°
overige bijgebouwen overkappingen	één	-	100 m ² en waarbij ter plaatse van de aanduiding [bg - 1] een bijgebouw van 100 m ² en ter plaatse van [bg - 2] een bijgebouw van 200 m ² is toegestaan	3 m	6 m	20°/55°
erf- of terreinafscheidingen:	-	-	-	-	-	-
- voor de voorgevel					1 m	
- overige plaatsen					2 m	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-
- = Niet van toepassing.						
* = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.						

7.2.2 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen

Het bouwen van gebouwen volgens het bepaalde in 7.2.1 is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van de maatregelen uit Bijlage 4;
 1. van voldoende punten is sprake als minimaal 15 punten worden behaald per nieuwe woning, met dien verstande dat uit elke categorie minimaal één onderdeel wordt gekozen;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het

- inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden;
 - e. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dienen door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd.

7.2.3 *Voorwaardelijke verplichting bodemsanering*

Het gebruiken van de gronden ter plaatse van Schrijversweg 2 conform het bepaalde in artikel 7.1, is uitsluitend toegestaan nadat de bodemsanering overeenkomstig het door bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan of BUS-melding volledig is uitgevoerd, de uitgevoerde sanering is goedgekeurd en de leeflaag overeenkomstig dit saneringsplan of BUS-melding in stand wordt gehouden.

7.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen, teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand te verzekeren.

7.4 *Afwijken van de bouwregels*

7.4.1 *Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen bij een woning te vergroten tot 250 m², met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouw van extra bijgebouwen noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke landschap;
- c. er dient ten minste 1 ha grond, gelegen buiten het bouwvlak, in beheer te zijn;
- d. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- e. er dient voorzien te worden in een goede milieuhygiënische inpassing.

7.4.2 *Ten behoeve van de ruil van bijgebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder e indien meer dan één woning binnen een bestemmingsvlak is toegestaan, teneinde het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen per woning uit te ruilen, met inachtneming van het volgende:

- a. de uitruil van bijgebouwen mag niet leiden tot een (in)directe toename van het totale toegestane oppervlak aan bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak;
- b. de eigenaren van de woningen waar tussen de uitruil plaatsvindt, dienen in te stemmen met de uitruil.

7.4.3 *Ten behoeve van overschrijding van de bouwlakken en aanduidingen bijgebouw*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a, ten einde een overschrijding van de op de verbeelding aangegeven bouwlakken en aanduidingen 'bijgebouw' toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid;
- b. er sprake is van een goede milieuhygiënische inpassing.

7.4.4 *Ten behoeve van afwijken dakhelling*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder e voor het toestaan van een dakhelling bij de woning als bedoeld in Bijlage 1 waarbij wordt afgeweken van het gestelde aantal graden.

7.4.5 *Ten behoeve van hoogte muur*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder d voor het toestaan van muren met een hoogte tot 3 m, met inachtneming van het volgende:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid;
- b. er sprake is van een goede milieuhygiënische inpassing.

7.5 **Specifieke gebruiksregel**

7.5.1 *Gebruik van gronden en bouwwerken*

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- c. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 4;
- d. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen bestaande bebouwing;
- e. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar.
- f. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

7.5.2 *Voorwaardelijke verplichting - sloopopgave*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen

bestemmingsomschrijving zonder de sloop/sanering van de in Bijlage 3 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, geheel uitvoering is gegeven aan de sloop/sanering van de in Bijlage 3 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering is gegeven aan de sloop/sanering van de in Bijlage 3 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 1, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en compensatie van ontwikkelingsruimte;
- b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen, (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 2, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en compensatie van ontwikkelingsruimte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder a respectievelijk b;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 7.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder a respectievelijk b.

7.5.4 Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief gebruik gronden en bouwwerken

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen zijn de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen, weergegeven in het goedgekeurde inrichtings/uitvoeringsplan, als bedoeld in artikel 7.2.2, uitgevoerd;
- b. de onder a bedoelde maatregelen worden duurzaam in stand gehouden.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Ten behoeve van andere landschapsmaatregelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.3, ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in de goedgekeurde erfinrichtingsplannen als bedoeld in 7.5.3 onder a en b, indien de inrichting voldoet aan de principes van de in 7.5.3 bedoelde erfinrichtingsplannen en er sprake is van bescherming van de waterhuishouding, met dien verstande dat het bevoegd gezag voorafgaande aan de vergunningverlening advies dient in te winnen bij het waterschap.

7.6.2 Ten behoeve van voorwaardelijke verplichting(en)

Het bevoegd gezag kan onder bijzondere omstandigheden bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.2 en lid 7.5.3 ten behoeve van uitgestelde uitvoering van de bedoelde (landschaps)maatregelen.

7.6.3 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde in onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- g. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- j. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- l. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit nader onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het treffen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan de bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:

1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- n. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening';
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **2500 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m²**, **kleiner** is dan **2500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 8.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

8.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravende in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m²**, kleiner is dan **2500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

8.3 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

8.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **1000 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

8.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 8.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

8.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de grondingreep **groter** is dan **1000 m²** en kleiner is dan **2500 m²**, met in achtneming van het bepaalde onder 8.3.4 onder a.

8.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m² en kleiner is dan 2500 m², kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden;
- b. Als uit het in artikel 8.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **500 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²**, **kleiner** is dan **500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 9.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

9.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²**, kleiner is dan **500 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **200 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

9.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 9.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

9.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de grondingreep **groter** is dan **200 m²** en kleiner is dan **500 m²**, met in achtname van het bepaalde onder 9.3.4 onder a.

9.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²** en **kleiner** is dan **500 m²**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 9.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **200 m²** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²**, **kleiner** is dan **200 m²**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 10.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

10.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

10.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²**, **kleiner** is dan **200 m²**, en dieper is dan **0,50 m** onder maaiveld.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **100 m²** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemversturende werking.

10.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 10.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren of slopen van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

10.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de grondingreep **groter** is dan **100 m²** en **kleiner** is dan **200 m²**, met in achtneming van het bepaalde onder 10.3.4 onder a.

10.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m²** en **kleiner** is dan **200 m²**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in 10.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

12.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

12.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

- a. In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.
- b. In afwijking van bovenstaande lid, is bouwen met een geringe afwijking van de bestaande fundering ten behoeve van aan- en uitbouwen toegestaan, mits de afstand tot de weg niet minder dan 15 meter bedraagt.

12.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
- c. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste

sweg 2

- 750 m³, met dien verstande dat de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 1.280 m³ mag bedragen in die gevallen dat de maximale inhoud van de woning ten hoogste 1.280 m³ mag bedragen;
- d. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Algemeen

- a. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.
- b. Het gebruik van plattelandskamers en boerderijkamers voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
- d. Prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

13.2 Kleinschalige kinderopvang

13.2.1 Gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen een of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de toegelaten functie(s) aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

13.2.2 Toepassingsbereik

13.2.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming Leiding - Gas, Leiding - Gas -1 en Leiding - Gas -2 overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening';
- b. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone', waaronder begrepen de aanduiding 'Veiligheidszone', zoals bepaald in Bijlage 1 behorend bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening';
- c. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'ulpunt lpg ' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening';
- d. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

13.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

13.3.1 Gebruiksregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van het onderliggende ruimtelijke plan, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder

verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';

- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van het onderliggende ruimtelijke plan, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- c. Als de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

13.3.2 *Afwijken van de gebruik sregels*

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 13.3.1 onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- b. Als de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) Of de 'Nota parkeernormen' wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

13.3.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

14.2 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' als bedoeld in artikel 25 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening';
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

14.3 Kleinschalige windturbines

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windturbines mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. windturbines zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;

- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 windturbine toegestaan;
- c. de tiphoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 25 m;
- d. er dient te worden voorzien in een adequate landschappelijke inpassing.

14.4 Kleinschalige particuliere zonnepanelen

14.4.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan, ten behoeve van zonnepanelen.

14.4.2 Voorwaarden

De in artikel 14.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. de zonnepanelen zijn gesitueerd bij een woning of (agrarische) bedrijfswoning, met uitzondering van recreatiewoningen;
- b. aangetoond moet worden dat het aanbrengen van zonnepanelen op het dak en binnen het bouwvlak uit financieel, bouwkundig, landschappelijk of stedenbouwkundig oogpunt redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de aard en de schaal van de zonnepanelen staan aantoonbaar in relatie tot de energiebehoefte van de bewoners van de woning waarbij zij horen;
- d. de aard en de schaal van de zonnepanelen staan in relatie tot de omgeving;
- e. de zonnepanelen worden landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een inrichtingsplan;
- f. de bestaande natuurwaarden, cultuurhistorische waarde en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- g. het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast;
- h. de initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning aangetoond dat procesparticipatie van de omgeving heeft plaatsgevonden;
- i. Indien afgeweken wordt van regels die een specifiek belang beogen te beschermen:
 1. het belang dat door de betreffende regels wordt beschermd, wordt niet onevenredig geschaad;
 2. indien de regels voorzien in een afwijkingsbevoegdheid die overleg met, of advisering door, een andere overheid of een beheerder voorschrijft, vindt dat overleg of die advisering conform die regels plaats.

Artikel 15 Overige regels

15.1 *Werking wettelijke regelingen*

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

15.2 *Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming*

De in hoofdstuk 2 opgenomen afwijkingen voor nevenfuncties worden geacht te zijn verleend voor zover het activiteiten betreft die voldoen aan de regels voor nevenfuncties en voor zover de activiteiten legaal aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dan wel kunnen worden ontplooit middels een verleende omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of vrijstelling.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsregels

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
 - b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
 - c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2'.

Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige en gewenste situatie per deelgebied	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal en Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	43
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	43
4.2 Milieu-aspecten	45
4.3 Leidingen en kabels	71
4.4 Waterhuishouding	71
4.5 Verkeer en parkeren	76
4.6 Sociale veiligheid	78
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	79
5.1 Inleiding	79
5.2 RO Standaarden 2012	79
5.3 Planopzet	79
5.4 Handhaving	85
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	87
6.1 Inleiding	87
6.2 Economische uitvoerbaarheid	87
6.3 Resultaten inspraak	88
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	88
6.5 Zienswijzen	88

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een twee locaties in het buitengebied van de gemeente Deventer. Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamd combiplan. In het combiplan worden diverse initiatieven in één bestemmingsplan gevat en planologisch geregeld. Hierna wordt kort op de betreffende ontwikkelingen per locatie ingegaan. In de planbeschrijving in hoofdstuk 2 wordt een uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingen gegeven.

1.1.1 *Ontwikkeling 1: Schrijversweg 2, Deventer*

Aan de Schrijversweg 2 in het buitengebied van Deventer is momenteel een karakteristieke boerderij aanwezig met enkele ongebruikte en verouderde agrarische gebouwen. Het voornemen op deze locatie is om de voormalige agrarische stallen, schuren en verharding te slopen en saneren en de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden en te voorzien van bijgebouwen. Het nieuwe woonperceel zal vervolgens landschappelijk worden ingepast. De te slopen agrarische schuren (circa 1.540 m²) zullen, middels de KGO-regeling 'Kansen uit buiten' van de gemeente Deventer, worden ingezet voor de ontwikkeling aan de Oerdijk.

1.1.2 *Ontwikkeling 2: Manegelocatie Oerdijk (Voormalig Oerdijk 81b, Schalkhaar)*

Aan de Oerdijk ten oosten van de kern Schalkhaar is een voormalige manege aanwezig. Ter plaatse zijn de gronden momenteel braakliggend en hebben deze een sportbestemming. Het voornemen is om ter plaatse een woning te realiseren. Hiervoor zal 850 m² van de sloopmeters van de Schrijversweg worden gebruikt. De woning zal over een kelder beschikken, die van buitenaf bereikbaar zal zijn. Hiervoor worden de overige 690 m² aan sloopmeters ingezet. Daarnaast zal er een kindcentrum gerealiseerd worden met een kantoorruimte en enkele parktijkruimten voor de begeleiding van ouders en kinderen. Hiervoor dient de sportbestemming gewijzigd te worden naar een woonbestemming ter plaatse van de nieuwe woning en een maatschappelijke bestemming ter plaatse van het kindcentrum. Het geheel zal landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Tot slot zullen de gronden van het plangebied aan de oostzijde een natuurbestemming krijgen en wordt in dit bestemmingsplan aan de westzijde ruimte gereserveerd voor een ontsluitingsweg.

1.1.3 *Resumé*

De voorgenomen ontwikkelingen op beide locaties zijn niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. In paragraaf 1.3 wordt hier nader op ingegaan. Gelet op het vorenstaande is een bestemmingsplanherziening vereist.

Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan "Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2" voorziet hierin. In deze toelichting wordt aangetoond dat de voorgenomen

ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties, namelijk:

- Ontwikkeling 1: Schrijversweg 2, (gemeente Deventer, sectie I, nummers 1799 (gedeeltelijk), 1800 (gedeeltelijk), 1801 en 1802;
- Ontwikkeling 2: Oerdijk (gemeente Diepenveen, sectie E, nummers 3742 en 3740).

De locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Voor de exacte begrenzing van de betreffende deelgebieden, wordt verwezen naar de verbeeldingen behorende bij dit bestemmingsplan.

1.3 Geldend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

De locaties binnen het plangebied liggen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 maart 2017.

Daarnaast liggen de locaties binnen het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeereisen" dat is vastgesteld op 11 april 2018. Dit bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op de planologische verankering van parkeernormen waar (nieuwe) ontwikkelingen aan moeten voldoen.

Tot slot gelden de bestemmingsplannen "Paraplu herziening standplaatsen en warenmarkten" (vastgesteld op 30 januari 2013), "Parapluherziening Kleinschalige Kinderopvang" (vastgesteld op 22 juni 2016) en "Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied" (vastgesteld op 7 juli 2021). De betreffende plannen zijn niet direct relevant gelet op de beoogde ontwikkelingen en worden daarom niet uitgebreid beschouwd. Wel zijn eventuele regelingen die van toepassing zijn op de betreffende locaties doorvertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

In de volgende paragraaf wordt per locatie nader ingegaan op het planologisch regime.

1.3.2 Schrijversweg 2, Deventer

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" zijn de gronden ter plaatse van de locatie voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met een bouwvlak.

Daarnaast zijn de gronden van het erf voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor de gronden buiten het bebouwde erf geldt de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en in het zuidelijke deel van het plangebied geldt een voor een klein deel van de gronden de Waarde - Archeologie 3'. Tot slot geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.

In afbeelding 1.1 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarin de locatie is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan Schrijversweg 2 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen ziet toe op het slopen en saneren van de voormalige agrarische bebouwing en de splitsing van de boerderij in drie wooneenheden. Zowel de geldende gebruiks- als bouw mogelijkheden ter plaatse zijn niet toereikend om het voornemen mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan.

1.3.3 Manegelocatie Oerdijk

Op basis van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" zijn de gronden ter plaatse van de locatie voorzien van de bestemming 'Sport' met de functieaanduidingen 'bedrijfswooning uitgesloten' en 'manege'. Daarnaast zijn de gronden aan de zuidzijde voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Tot slot geldt voor een groot deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarin de locatie is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan Manegelocatie Oerdijk (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen ziet toe op het realiseren van een woning en een kindcentrum op de locatie van de voormalige manege. Zowel de geldende gebruiks- als bouwmogelijkheden ter plaatse zijn niet toereikend om het voornemen mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan.

1.3.4 **Resumé**

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen passen om de hiervoor genoemde diverse redenen niet binnen de bestaande planologische kaders.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologisch kader op basis waarvan de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden, zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de planopzet en juridische aspecten nader toegelicht. In dat hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en worden deze uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per ontwikkeling en de daarbij betrokken locatie, ingegaan op de huidige en gewenste situatie.

2.2 Beschrijving huidige en gewenste situatie per deelgebied

2.2.1 Schrijversweg 2, Deventer

2.2.1.1 Huidige situatie

De locatie aan de Schrijversweg ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten zuidoosten van de plaats Deventer en ten zuiden van de A1. De functionele structuur van de omgeving bestaat met name uit verspreid gelegen woonerven en (agrarische) bedrijfspercelen en enkele delen natuur (bebossing).

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit de bestaande boerderij (bedrijfswoning) en meerdere (voormalige) agrarische schuren en stallen. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. De boerderij is een karakteristiek gebouw. Aan de oostzijde van het plangebied zijn verdere niet-bebouwde agrarische gronden aanwezig waarop een (voormalige) paardenbak aanwezig is. Het perceel wordt aan de westzijde ontsloten op de Schrijversweg.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied (rode omlijning) opgenomen.

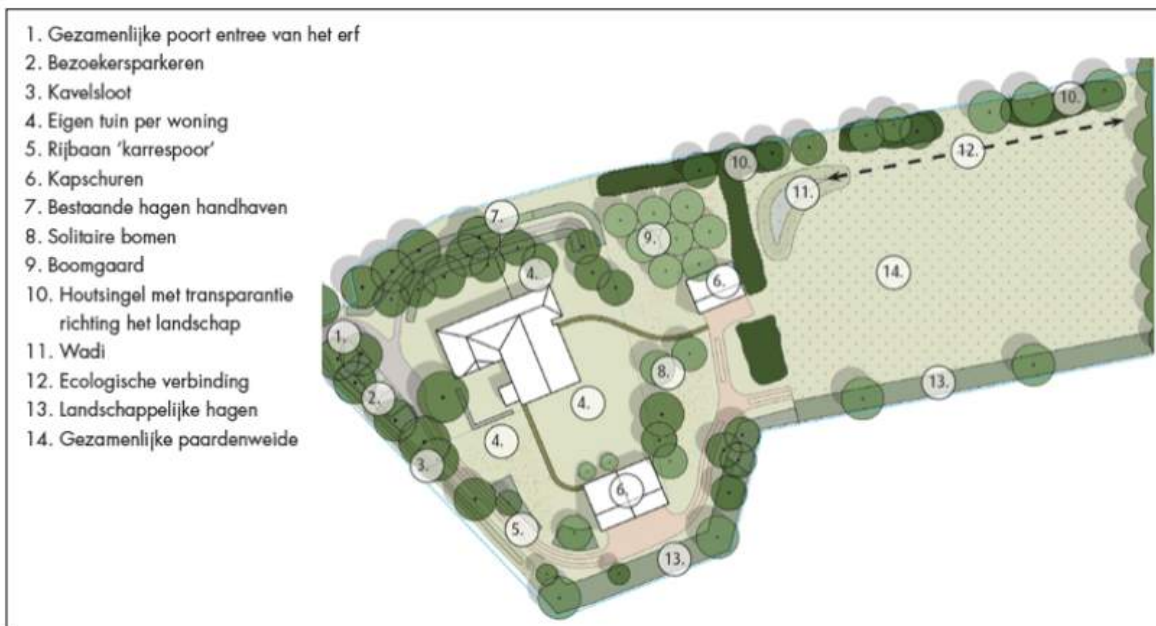


Afbeelding 2.1 Luchtfoto Schrijversweg 2 (Bron: PDOK)

2.2.1.2 Gewenste situatie

Zoals aangegeven in de inleiding van deze toelichting is het voornemen om de (voormalige) agrarische schuren te slopen (circa 1.540 m²) en de karakteristieke boerderij te splitsen in drie wooneenheden. Deze wooneenheden zullen elk een bijgebouw krijgen.

Daarnaast zal het perceel landschappelijk worden ingericht. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld, die in Bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede daarvan opgenomen.



Afbeelding 2.2 Erfinrichtingsplan Schrijversweg 2 (Bron: Buro Poelmans Reesink Landschaparchitectuur)

De bestaande in- en uitrit van het erf blijft behouden en zal als gezamenlijke entree dienen voor het erf (1). Ten zuiden daarvan zal een parkeergelegenheid gecreëerd worden (2). Rondom het erf is een rijbaan aanwezig (5) om zo tot de gezamenlijke paardenweide te komen (14). De boerderij zal worden gesplitst in drie wooneenheden, die elk een eigen tuin (4) krijgen. Elke woning beschikt eveneens over een kapschuur (bijgebouw) (6). Zoals aangegeven wordt het perceel landschappelijk ingepast. De bestaande hagen (7) en een houtsingel (10) zullen het erf aan de noordzijde vergroenen. Het erf wordt groen ingericht middels de solitaire bomen (8) en een boomgaard (9). Aan de zuidzijde zullen landschappelijke hagen (13) het erf afscheiden van de agrarische gronden. Voor de waterberging ter plaatse is een kavelsloot (3) aan de westzijde aanwezig en een wadi (11) aan de oostzijde van het perceel. De wadi vormt een ecologische verbinding (12) met het bos aan de oostzijde van het plangebied.

2.2.2 Manegelocatie Oerdijk

2.2.2.1 Huidige situatie

De voormalige manegelocatie aan de Oerdijk ligt aan de oostzijde van Schalkhaar, net in het buitengebied van de gemeente Deventer. De functionele structuur van de omgeving bestaat met name uit woningen (westen), agrarische gronden (noord- en zuidzijde) en natuur (bebossing) (oostzijde).

Het plangebied bestaat uit braakliggende gronden, waar in het verleden een manege heeft gestaan. Aan de oostzijde is bebossing aanwezig. Ten westen stroomt de Douweler Leide. Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Oerdijk.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van het plangebied (rode omlijning) opgenomen.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto Manegelocatie Oerdijk (Bron: PDOK)

2.2.2.2 Gewenste situatie

Zoals aangegeven in de inleiding van deze toelichting is het voornemen om ter plaatse een woning (1.120 m³) te realiseren met een kelder (160 m³) die van buiten toegankelijk is. De kelder zal worden gebruikt voor parkeren. Om deze woning te realiseren zal gebruik gemaakt worden van de KGO-regeling 'Kansen uit buiten' van de gemeente Deventer. Hiervoor worden de circa 1.540 m² aan slooimeters van de Schrijversweg gebruikt. Daarnaast zal er een kindcentrum gerealiseerd worden bestaande uit kantoorruimte en praktijkruimten voor de begeleiding van ouders en kinderen.

Het gehele perceel zal landschappelijk worden ingericht. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld, die in Bijlage 2 van deze toelichting is opgenomen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede daarvan opgenomen.



Afbeelding 2.4 Erfinrichtingsplan Manegelocatie Oerdijk (Bron: Buro Poelmans Reesink Landschaparchitectuur)

De gronden aan de westzijde krijgen een groenbestemming. Het noordelijke gedeelte van het perceel wordt voorzien van een woonbestemming, en het zuidelijke deel wordt voorzien van een maatschappelijke bestemming. Het perceel wordt aan de noord-, oost en zuidzijde omzoomd door bos en wordt voorzien van een natuurbestemming.

Aan de zuidzijde wordt een mogelijkheid opgenomen voor een ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg dient als toegangsweg naar mogelijk toekomstige woningen ten noorden van het plangebied.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

3.2.1.1 *Algemeen*

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.

3.2.1.2 *Vier prioriteiten*

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; in 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken, waarbij wordt ingezet op ontwikkelingen binnen de bestaande stadsgrenzen.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw.

3.2.1.3 *Afwegingsprincipes*

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de

- optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval is er sprake van een kleinschalige ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)**

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 zullen moeten voldoen.

Toetsing van het voornemen

In het plangebied zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee 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 beperkingsgebied.

3.2.3 **Ladder duurzame verstedelijking**

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling de komende jaren verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook wanneer het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van het voornemen

Bij de "Ladder voor duurzame verstedelijking" is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Binnen voorliggend voornemen wordt aan de Oerdijk voorzien in het toevoegen van één woning en aan de Schrijversweg wordt een bestaande bedrijfswoning (boerderij) gesplitst in drie wooneenheden waardoor er per saldo voorzien wordt in de toevoeging van drie wooneenheden. Daarnaast zal aan de Oerdijk ook een kindcentrum gerealiseerd worden. Deze zal een inhoud hebben van 750 m³, dat vergelijkbaar is met een woning. Dit betreft daarmee een kleinschalige ontwikkeling. Tot slot vinden de ontwikkelingen plaats in het buitengebied van de gemeente Deventer.

Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking".

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op Rijksniveau.

3.3 Provinciaal en Regionaal beleid

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

3.3.1 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.

3.3.2 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.

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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 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 vorm gegeven 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/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.3.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

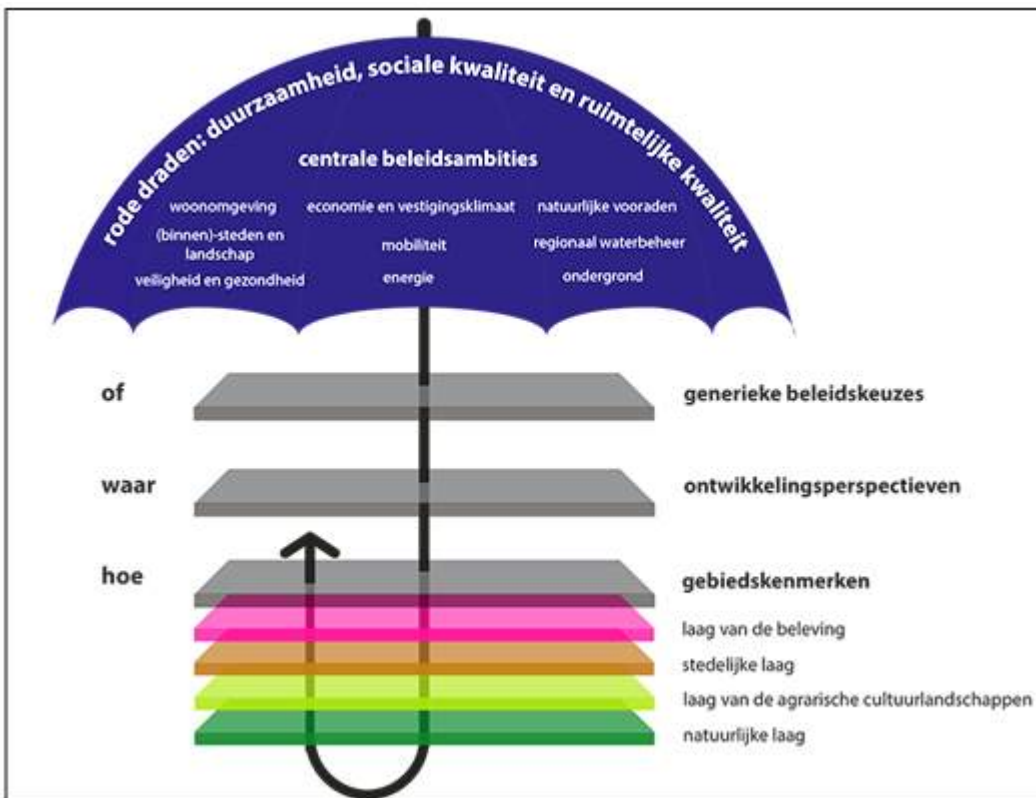
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.3.4 Toetsing

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.3.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase "generieke beleidskeuzes" zijn in voorliggend geval hoofdzakelijk de volgende artikelen uit de verordening 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 worden gemaakt 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 2.14.4: Overstroombaar gebied. Bestemmingsplannen voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies wanneer de veiligheid ook op lange termijn voldoende is geborgd.
- Artikel 4.6.4: Vergunningplicht reservering Sallands Diep. Wanneer er ontrekkingen plaatsvinden van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter zijn deze vergunningsplichtig.

Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing

In voorliggend geval worden op twee verschillende locaties in het buitengebied van Deventer extra woningen mogelijk gemaakt. Dit gebeurt door onder andere een woningsplitsing en de bouw van een extra woning ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing. In voorliggend geval zijn voor de woning aan de Oerdijk reeds concrete gegadigden gevonden. Hoewel er voor de woningen aan de Schrijversweg nog geen concrete gegadigden zijn, is de behoefte er ongetwijfeld. De gemeente Deventer heeft namelijk een opgave om 11.000 woningen te realiseren. De behoefte is daarmee concreet aangetoond.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing

In voorliggend geval wordt aan de Schrijversweg 2 ruim 1.540 m² aan oude schuren en stallen gesloopt. Ter compensatie daarvan wordt een nieuwe woning gerealiseerd op de voormalige manegelocatie aan de Oerdijk middels het KGO-beleid 'Kansen uit buiten' van de gemeente Deventer. Hiermee is er geen sprake van extra ruimtebeslag door het bebouwen en/of verharding van de groene omgeving.

Al met al wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid

In de toelichting op bestemmingsplannen waarin provinciale belangen in geding zijn wordt aannemelijk gemaakt dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt en die niet bedoeld zijn voor tijdelijk gebruik, toekomstbestendig zijn en dus:

- de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien niet in gevaar brengen;
- duurzaam en evenwichtig bijdragen aan het welzijn van mensen, economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden;
- ook op lange termijn toegevoegde waarde hebben.

Toetsing

Met voorgenomen ontwikkelingen is sprake van het toekennen van een duurzame (vervolg) functie aan een (voormalige) agrarisch bedrijfsperceel en een voormalige manegelocatie. Hiermee wordt bovendien (in beperkte mate) bijgedragen aan de woningbehoefte in de gemeente Deventer. Met de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt daarnaast bijgedragen aan het voorkomen en oplossen van langdurige leegstand van voormalige agrarische gebouwen.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls op meerdere locaties in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich door de sloop van landschapsontsierende (asbesthoudende) bebouwing aan de Schrijversweg 2. Daarnaast is voor beide locaties een erfinrichtingsplan opgesteld. Op deze manier wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2.1.2 en 2.2.2.2.

Verder wordt met voorgenomen ontwikkeling de karakteristieke waarde van karakteristieke boerderij aan de Schrijversweg behouden en verbeterd door deze te splitsen in drie wooneenheden.

Het beoogde kindcentrum dient een maatschappelijk belang. Gezien de ligging nabij het dorp Schalkhaar wordt er voldoende gecompenseerd door de bestemming Natuur van de stukken bos om het perceel. Ook wordt bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit door een eventuele woonwijk ten noorden van de Oerdijk te kunnen ontsluiten via de groenbestemming in dit bestemmingsplan.

Al met al zorgen de voorgenomen ontwikkelingen 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.

Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met artikelen 2.1.5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

- *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
- *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie/toevoeging van een woning aan de Oerdijk en het splitsen van een boerderij aan de Schrijversweg, indachtig de Rood-voor-Rood-regeling 'Woning voor schuur' van de gemeente Deventer, alsmede de regeling ten behoeve van het splitsen van bestaande woningen. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte.

Zoals reeds vermeld worden binnen voorliggend voornemen nieuwe woningen gerealiseerd waaraan behoefte is op basis van zowel de regionale als de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3.5 en paragraaf 3.4.3 van deze toelichting).

Geconcludeerd wordt dat dit voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.14.4: Overstroombaar gebied

- *Bestemmingsplannen die betrekking hebben op het overstroombaar gebied als zodanig op de*

kaart Watergebiedsreserveringen zijn aangegeven, voorzien alleen in nieuwe stedelijke functies binnen deze gebieden als in het desbetreffende bestemmingsplan zodanige voorwaarden worden gesteld dat de veiligheid ook op lange termijn voldoende is gewaarborgd.

- *De toelichting op bestemmingsplannen die betrekking hebben op gebieden als bedoeld in lid 1, is voorzien van een overstromingsrisicoparaagraaf die inzicht biedt in:
 1. *de risico's bij overstroming;*
 2. *de maatregelen en de voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.**

Toetsing

In voorliggend geval zijn beide locaties aangeduid als 'overstroombaar gebied'. Dit zijn gebieden die tijdelijk onder water kunnen staan. Op beide locaties is rekening gehouden met het bergen van water. Bij het ontwerp van de nieuwe woning, kindcentrum en het splitsen van de boerderij zal rekening worden gehouden met een eventuele overstroming. Daarnaast zullen de personen in het gebied zelfredzaam zijn om het gebied bij een dreigende overstroming te ontvluchten. Zie verder paragraaf 4.4.3 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat dit voornemen in overeenstemming is met artikel 2.14.4 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6.4: Vergunningplicht reservering Sallands Diep

- *Alle onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, zijn vergunningplichtig.*
- *Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta regelt bij verordening dat voor onttrekkingen van grondwater op een diepte van meer dan 50 meter beneden het maaiveld en zijn gelegen in het gebied, aangegeven als boringsvrije zone Salland Diep op kaart Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming, een vergunningplicht geldt.*
- *Het dagelijkse bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan voor het gebied bedoeld in lid 2 slechts vergunning verlenen voor het onttrekken van grondwater als dit grondwater bedoeld is voor hoogwaardige industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is en waarvoor geen alternatief voorhanden is.*
- *Het algemeen bestuur van het Waterschap Drents Overijsselse Delta kan de vrijstellingsmogelijkheid, bedoeld in artikel 6.11, vijfde lid van het Waterbesluit niet toepassen op de onttrekkingen waarvoor het dagelijkse bestuur op grond van het vorige lid vergunning verleent.*

Toetsing

Beide deelgebieden liggen binnen de 'boringsvrije zone Salland Diep'. Op basis van de ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' geldt er een verbod op lozingen en het installeren van een bodemenergiesysteem dieper dan 50 meter onder maaiveld. Daar is in voorliggende plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Resumé

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de

voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie.

3.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven welke ontwikkelingsperspectieven per deelgebied gelden.

Deelgebied	Ontwikkelingsperspectieven
Manegelocatie Oerdijk	- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap - Stads- en dorpsrandgebieden
Schrijversweg 2	- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap

'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.

'Stads- en dorpsrandgebieden'

Stads- en dorpsrandgebieden zijn de overgang tussen de stedelijke en de landelijke omgeving en daardoor zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree is dan ook een belangrijk kwaliteitsdoel. Recreatieve functies en culturele voorzieningen, maar ook nieuwe woon- en werkmilieus, kunnen de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden verhogen en de landschappelijke structuur versterken. Daarnaast liggen hier onder andere kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren. Het vormgeven van de stadsranden als entree van zowel de landelijke als de stedelijke omgeving is een belangrijke kwaliteitsopgave. Landgoederen zijn van toegevoegde waarde en versterken de identiteit en kwaliteit van stad en natuur.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen hebben betrekking op functies die als passend binnen de daar aanwezige ontwikkelingsperspectieven kunnen worden beschouwd. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen sprake is van enige 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 de ontwikkelingsperspectieven.

Gesteld wordt dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

3.3.4.3 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.

De '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.

In onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven welke ontwikkelingsperspectieven per deelgebied gelden.

Deelgebied	Gebiedstype
Manegelocatie Oerdijk	- Beekdalen en natte laagtes
Schrijversweg 2	- Dekzandvlakte en ruggen

"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 verlakt, b.v. 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. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

"Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. 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. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Toetsing

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkelingen hebben betrekking op gronden die reeds bebouwd zijn (Schrijversweg 2), of bebouwd zijn geweest (manegelocatie Oerdijk). De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen. De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Daarnaast worden de percelen landschappelijk ingepast (zie 2.2.1.2 en 2.2.2.2). Verder ligt ten noorden van het erf aan de Schrijversweg 2 een es. Doordat het erf kleiner wordt (de bebouwing trekt zich terug vanaf de es

richting de boerderij) wordt er bijgedragen aan het herstel en behoud van de openheid van het essenlandschap. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In 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.

In onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven welke ontwikkelingsperspectieven per deelgebied gelden.

Deelgebied	Gebiedstype
Manegelocatie Oerdijk	- Oude Hoevenlandschap
Schrijversweg 2	- Oude Hoevenlandschap

"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.

Toetsing

Het initiatief omvat verscheidene ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Deventer. De ontwikkelingen waarbij sprake is van een ruimtelijke impact gaan gepaard met een adequate landschappelijke inpassing conform de gebiedskenmerken van het agrarische cultuurlandschap. Voor de wijze van landschappelijk inpassen wordt verwezen naar 2.2.1.2, 2.2.2.2, Bijlage 1 en Bijlage 2. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een aanzienlijk impuls van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee brengt en bijdraagt aan het sociaal vitaal houden van het landelijk gebied.

De '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.

In onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven welke ontwikkelingsperspectieven per deelgebied gelden.

Deelgebied	Gebiedstype
Manegelocatie Oerdijk	- Verspreide bebouwing - Informele trage netwerk
Schrijversweg 2	- Verspreide bebouwing - Informele trage netwerk

"Verspreide bebouwing"

De agrarische erven hebben 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 etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbepantingen 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.

"Informele trage netwerk"

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitpaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de gebieden die in de directe invloedssfeer van stad en dorp liggen (bv. bedrijventerreinen, woonwijken), dan dragen deze ontwikkelingen bij aan behoud en verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. Nieuwe mogelijkheden voor lange afstands-, wandel- en fietsroutes worden benut.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats op een bestaande (voormalige) agrarische bedrijfspcelen en voormalige manegelocatie in het buitengebied van de gemeente Deventer. Voor elk deelgebied is een erfinrichtingsplan opgesteld. Op deze manier wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van de erven. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2.1.2 en 2.2.2.2.

'Laag van 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.

In onderstaande tabel is per deelgebied aangegeven welke ontwikkelingsperspectieven per deelgebied

gelden.

Deelgebied	Gebiedstype
Manegelocatie Oerdijk	- IJssellinie inundatieveld - Stads- en dorpsrandgebieden
Schrijversweg 2	- IJssellinie inundatieveld - Donkerte

"IJssellinie inundatieveld"

De IJssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

"Donkerte"

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn de gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden, zodat passages van autosnelwegen en regionale wegen niet leiden tot stedelijke ontwikkeling aan eventuele op- en afritten. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

"Stads- en dorpsrandgebieden"

De stads- en dorpsrand is een overgangsgedebied. Hier is sprake van twee in elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. Randen gaan niet alleen over de 'functionele mix', maar vooral ook over herkenbaarheid, duidelijkheid, silhouetten en het je thuis voelen. Markante zichtlijnen op dorpen versterken de randkwaliteit.

Er is ruimte voor ontwikkelingen mits deze voortbouwen aan de versterking van de stad-land relatie. Het voorkomen van versnippering. Als ontwikkelingen plaatsvinden is deze gericht op het behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land.

Toetsing

Op basis van de laag van de beleving zijn beide gebieden aangeduid als "IJssellinie inundatieveld". Op de manegelocatie wordt rekening gehouden met de Douweler Leide dat aan de westzijde van het perceel stroomt. En door de landschappelijke inpassing wordt het dorpsrandgebied behouden.

Aan de Schrijversweg zal de bestaande karakteristieke boerderij behouden blijven en toekomstbestendig worden gemaakt door de splitsing in drie wooneenheden. Aan de Schrijversweg zal daarbij geen toename plaatsvinden van kunstlicht ('Donkerte'). Immers worden hier de oude stallen en schuren gesloopt en wordt de bestaande boerderij gesplitst. Bovendien kan gesteld worden dat het gebruik van kunstlicht zal verminderen aangezien de binnen het plangebied geldende (agrarische) bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in passende woonbestemming.

Op voorhand wordt gesteld dat de genoemde gebieden niet worden aangetast door het voornemen.

3.3.4.4 *Conclusie provinciaal beleid*

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3.5 **Regionaal woonbeleid**

De gemeente in de regio 'West-Overijssel' stemmen nieuwbouwplannen met elkaar af. Deze regio bestaat uit elf gemeenten, namelijk: 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 woningbehoefte-raming 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.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in de toevoeging van in totaal drie wooneenheden op verschillende locaties in het buitengebied van Deventer. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de aantoonbare woningbouwbehoefte binnen de gemeente. Er is sprake van kwalitatief programmeren, aangezien wordt voorzien in een vraag en een meerwaarde geleverd voor de samenleving (zie ook paragraaf 3.4.3 van deze toelichting).

Voorliggend voornemen 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 woningaantal past binnen de regionale woningbouwprogrammering.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het regionale woonbeleid.

3.3.6 Conclusie provinciaal en Regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met het provinciale en (boven)regionale beleid.

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 de 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 functieverbreiding, 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.

Toetsing

Met voorgenomen ontwikkelingen wordt een karakteristieke boerderij gesplitst in drie wooneenheden en een woning en kindcentrum in het buitengebied van de gemeente Deventer mogelijk gemaakt. Alle wooneenheden worden verantwoord vanuit een kwalitatieve investering in de ruimtelijke kwaliteit, door enerzijds landschapsmaatregelen te treffen en anderzijds door bebouwing te slopen. Daarnaast wordt tevens geïnvesteerd in karakteristieke waarde (verbeteren karakteristieke boerderij) en sociale/maatschappelijke waarde (erfdelen). Al met al resulteert het voornemen in een aanzienlijke kwalitatieve impuls voor diverse locaties in het buitengebied van Deventer.

Het voornemen past 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 vallen de deelgebieden binnen het plangebied in het landschapstype 'Dekzandruggen'.

Dekzandruggen

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel 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 half open 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 dekzandruggen-landschap 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.

Toetsing

De deelgebieden worden landschappelijk ingepast conform de aanwezige gebiedskenmerken, waaronder de ligging in dekzandruggen-landschap. Hier wordt ook op ingegaan in de opgestelde erfinrichtingsplannen in Bijlage 1 en Bijlage 2 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkelingen passen binnen de van toepassing zijnde gebiedskenmerken conform het Landschapsontwikkelingsplan (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 hoofdopgaven 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.

Het plangebied 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.

Toetsing

Door middel van de voorgenomen ontwikkelingen, worden in het buitengebied van de gemeente Deventer per saldo drie nieuwe woningen toegevoegd aan het buitengebied van de gemeente Deventer. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave waarmee de gemeente Deventer te maken heeft.

Het gaat om het toevoegen van diverse woningen die geschikt zijn voor verscheidende doelgroepen. De nadruk ligt hierbij op doorstromers. Door het splitsen van de boerderij ontstaan er meer betaalbare woningen in vergelijking tot forse vrijstaande woningen.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen wordt eveneens de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied versterkt. Ook wordt aandacht besteed aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid, bijvoorbeeld door aan te sluiten op de huidige en te verwachten woonbehoefte en door duurzame woningen te realiseren.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

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

3.4.4.1 Algemeen

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'.

3.4.4.2 Maatwerk

De volgende ontwikkelingsruimte wordt gevraagd:

Manegelocatie:

- Woning van 1.120 m³ met inpandige berging en van buiten toegankelijke kelder van 160 m³ (woonbestemming);
- Kindcentrum van 750 m³ met bijgebouw van 100 m² (maatschappelijke bestemming);
- Beide gelegen op ruim perceel aan de rand van het dorp Schalkhaar, de ruimtelijke impact is daarom beperkt.

Schrijversweg:

- Woonbestemming en splitsen van de boerderij in drie wooneenheden, met elk 100 m² aan bijgebouw.

Ter compensatie worden de volgende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan:

- Landschappelijke inpassing van beide locaties;
- Sloop van ca. 1.540 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- Herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij aan de Schrijversweg;
- Natuurbestemming voor de delen van het bestaande bos aan de Oerdijk, voor zover die in het plangebied vallen;
- Investing in de sociaal-maatschappelijke kwaliteit door een voorziening voor de gezondheid en het welzijn van kinderen;
- Mogelijkheid om een eventuele woonwijk (woningbouwopgave) ten noorden van de manegelocatie geheel of deels te ontsluiten via de strook grond tussen de Douwelerleide en de manegelocatie.

3.4.4.3 Toetsing

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is 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 grotendeels op aansluit. Het gaat hierbij om het splitsen van een woning in een karakteristiek pand (wijzigingsbevoegdheid artikel 49.1) aan de Schrijversweg 2.

Omdat niet de volledige voorgenomen ontwikkeling door middel van deze (of andere) wijzigingsbevoegdheden is mogelijk te maken, is in dit geval gekozen voor een bestemmingsplanherziening.

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.

Toetsing

Schrijversweg 2

Ter plaatse van dit deelgebied wordt de bestaande karakteristieke (bedrijfs)woning gesplitst in drie wooneenheden. De ingrepen aan de bebouwing zijn beperkt van aard en respecteren de uitstraling van de bestaande bebouwing. Op voorhand wordt daarom gesteld dat het voornemen in overeenstemming

is met het welstandsbeleid. In de vergunningsfase wordt het concrete bouwplan getoetst.

Manegelocatie Oerdijk

Op het perceel van de voormalige manege zullen zowel een woning als kindcentrum gerealiseerd worden. De woning zal een inpandige berging krijgen en daarmee een inhoud van 1.120 m³ krijgen. Daarnaast zal een parkeerkelder gerealiseerd worden van 160 m³ onder de woning. Deze is enkel toegankelijk vanuit buiten. De overige kelder bevindt zich onder de contouren van het woonhuis en is enkel bereikbaar vanuit de woning. De toegang naar de kelder zal niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en ook wordt er boven de toegang een groendak aangelegd zodat deze niet zichtbaar is vanuit de lucht.

Voor de architectuur valt het plan onder het geldende welstandsregime "het Oude Cultuurlandschap-hoevenlandschap". De Planadviesraad zal beoordelen of het plan binnen de gestelde voorwaarden of dusdanige kwaliteit heeft dat het mag afwijken. Zowel het kindcentrum als het woonhuis hebben in het schetsontwerp een eenvoudige zadelpak. Dit geeft een rustig beeld in samenspraak met de bakstenen muur en daarom voldoet aan het gestelde criteria. In de vergunningsfase wordt het concrete bouwplan getoetst.

3.4.7 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (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. De gemeente Deventer heeft enkele basisambities, die gericht zijn op een veilige en duurzame woon-, verblijf- en werkomgeving. Deze ambities worden ingevuld door de gebruikelijke zorgplichten voor stedelijk afvalwater, regenwater en grondwater. Naast de basisambities, zijn er ook aanvullende ambities. Deze aanvullende ambities zijn ontstaan door belangrijke ontwikkelingen. Het gaat hier om klimaatadaptatie, energietransitie, risicogestuurd beheer en circulariteit.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan 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 afmoeiend 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.

Ten aanzien van hemelwater kent de gemeente Deventer ook een Hemelwaterverordening, zijnde een onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving. Hierin is een lozingsverbod opgenomen van

hemelwater en grondwater op het drukriool en openbaar riool. Waterberging moet gebeuren op eigen terrein.

Zorgplicht grondwater: Volgens de 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.

Toetsing

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de watertoetsen 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 hoofdoelen 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.

Toetsing

In paragraaf 4.2.6 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 reeds vermelde 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 levensloop bestendig 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. Eén van de woningen wordt geheel levensloopbestendig uitgevoerd.

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 toepassingen (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.

Toetsing

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.8. Daar wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid. 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 Natura2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, wettingen, 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 Gevleete 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.

Toetsing

In paragraaf 4.2.7 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 mee brengen. 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 m²;
- 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 "bedrijf en milieuzonering") zijn 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.

Toetsing

Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van een aantal woonbestemmingen 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.

3.4.12 Motie natuurinclusief bouwen (2019)

Op 10 juli 2019 heeft de gemeenteraad een motie 'vreemd aan de orde' natuurinclusief bouwen aangenomen. De gemeenteraad draagt aan het college op:

- Bij (nieuw)bouw en renovatie natuurinclusief bouwen als uitgangspunt te hanteren en hiervoor met de woningbouwcoöperaties en andere belanghebbende partijen afspraken te maken.
- In het kader van natuurinclusief bouwen een instrument te ontwikkelen waarmee ontwikkelaars en architecten bij de ontwerpfase kunnen kiezen uit verschillende maatregelen en waarmee de

- natuurinclusiviteit op eenvoudige wijze kan worden getoetst.
- In het najaar van 2019 een plan van aanpak aan de raad voor te leggen, waarin wordt beschreven hoe we natuurinclusief bouwen in de praktijk brengen.

Toetsing

Binnen voorliggend bestemmingsplan zijn in de planregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten einde te komen tot natuurinclusief bouwen. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op de motie natuurinclusief bouwen.

3.4.13 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

4.1.1 Archeologie

4.1.1.1 Wettelijk kader

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.

4.1.1.2 Situatie plangebied

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.

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op het onderdeel 'archeologie'.

4.1.1.2.1 Schrijversweg 2, Deventer

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'.

De boerderij ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de bijgebouwen zullen op de grens van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' gerealiseerd worden.

Voor de gronden met 'Waarde - Archeologie 2' geldt dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² met een diepte van meer dan 0,50 meter onder maaiveld. Voor gronden met de 'Waarde - Archeologie 4' geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien er bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 200 m² met een diepte van meer dan 0,50 meter onder maaiveld.

Wat betreft de boerderij vinden er geen bodemingrepen plaats. De bijgebouwen zullen elk circa 100 m²

groot worden. Ter plaatse van de bestaande schuren aan de Schrijversweg zijn reeds geen verwachtingswaarden meer aanwezig. Ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan wordt uitgegaan dat voor het realiseren van de beoogde bijgebouwen de bodem niet dieper dan 0,50 meter onder maaiveld wordt geroerd. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.1.2.2 Manegelocatie Oerdijk

Voor het zuidelijk deel van het plangebied geldt de archeologische waarde 'Waarde - Archeologie 2'. Hier is er bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² met een diepte van meer dan 0,50 meter onder maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van deze archeologische waarde zal het kindcentrum gerealiseerd worden, waarbij de oppervlakte van 2.500 m² niet wordt overschreden. Gelet op het vorenstaande wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Wettelijk kader

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.

4.1.2.2 Situatie plangebied

Plangebied

Naast de binnen het plangebied aanwezige karakteristieke gebouwen (boerderij aan de Schrijversweg 2), bevinden zich in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden. Op deze plaats wordt gesteld dat met dit plan wordt voorzien in een versterking en behoud van de cultuurhistorische waarden, doordat aan het betreffende gebouw een nieuwe functie wordt gegeven, waardoor verval wordt voorkomen. Ook wordt daarmee geïnvesteerd in het gebouw.

Conclusie

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

4.1.3 Rijks- en Gemeentelijke monumenten

Plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten.

Omgeving: Rijksmonumenten

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen rijksmonumenten.

Omgeving: Gemeentelijke monumenten

Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen gemeentelijke monumenten.

Conclusie

Gesteld wordt dat het aspect rijks- en gemeentelijke monumenten geen belemmering vormt voor dit plan.

4.2 Milieu-aspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geur;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.2.1 **Bedrijven en milieuzonering**

4.2.1.1 *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.2.1.2 *Gebiedstypen*

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Voor de Schrijversweg 2 is het gebied aan te duiden als 'gemengd gebied' omdat er sprake is van enige bedrijvigheid rondom het plangebied. De voormalige manegelocatie aan de Oerdijk kan gezien worden als 'rustige woonwijk' aangezien hier voornamelijk sprake is van woningen en agrarische gronden.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.2.1.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Schrijversweg 2, Deventer

De ontwikkeling ziet niet toe op het toevoegen van een milieubelastende functie. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Manegelocatie Oerdijk

Het realiseren van het kindcentrum kan gezien worden als het toevoegen van een milieubelastende functie. Het kindcentrum zal bestaan uit een kantoorruimte en enkele praktijkruimten voor de begeleiding van ouders en kinderen. Dit is het meest te vergelijken met 'Consultatiebureaus' uit de Staat van bedrijfsactiviteiten van de VNG. Dit heeft een milieucategorie van 1 met de grootste richtafstand van 10 meter voor geluid. In een straal van 10 meter rondom de beoogde locatie van het kindcentrum bevinden zich geen milieugevoelige functies, waarmee er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Mocht er bij het kindcentrum sprake zijn van spelende kinderen op het binnenterrein, dan geldt hiervoor vanuit Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter. De meest dichtbij gelegen woningen

(de nieuwe woning en de bestaande woning Oerdijk 81a) liggen op een grotere afstand. Ook voor de parkeerplaats bij het kindcentrum geldt een richtafstand van 30 meter, ook hieraan wordt voldaan. Daarnaast zullen de in het plan opgenomen muren enige geluidwerende werking hebben.

De nieuwe woning is geen milieubelastende functie en vormt daarmee geen aantasting voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Daarnaast is van belang of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestaande functies aantast. Hierna volgt per locatie een toetsing:

Op voorhand wordt opgemerkt dat voor veehouderijen voor het milieuaspect 'geur' niet dient te worden gerekend met de richtafstanden, maar met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen wettelijke afstanden, danwel odeur units. Op de Wgh wordt in paragraaf 4.2.2 nader ingegaan. Hierna wordt per locatie op de interne werking ingegaan.

Schrijversweg 2, Deventer

Op deze locatie wordt de bestaande boerderij gesplitst in drie wooneenheden, waarmee er milieugevoelige functies worden toegevoegd. In onderstaande tabel zijn de (agrarische) bedrijven weergegeven in de omgeving (circa 200 m) rondom het plangebied. De afstand is gemeten tussen het betreffende (agrarische) bedrijf en het bouwvlak van de boerderij.

<i>Locatie</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Milieucategorie</i>	<i>Grootste richtafstand (in m) gemengd gebied</i>	<i>Daadwerkelijke afstand (in m)</i>
Schrijversweg 1 - Autobedrijf	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	max. 2	10 m (geluid)	circa 30 m
Oxersteeg 9 - Agrarisch bouwvlak	Fokken en houden van rundvee	max. 3.2	50 m (geur), 30 m (geluid)	circa 220 m
Oxerstreeg 11 - Autoparkeer en stallingsbedrijf	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	max. 2	10 m (geluid)	circa 175 m

Op het aspect geur van agrarische bedrijf wordt in de volgende paragraaf ingegaan. Er wordt voldaan aan de genoemde richtafstanden waarmee het initiatief geen hinder ondervindt van de nabijgelegen functies. Omgekeerd wordt gesteld dat het voornemen nabij gelegen milieubelastende functies niet in hun mogelijkheden beperkt.

Manegelocatie Oerdijk

Op de locatie wordt een woning gerealiseerd en een kindcentrum. Dit kan gezien worden als milieugevoelige functies. In onderstaande tabel zijn de (agrarische) bedrijven weergegeven in de omgeving (circa 200 m) rondom het plangebied. De afstand is gemeten tussen het betreffende (agrarische) bedrijf en het plangebied.

Locatie	Omschrijving	Milieucategorie	Grootste richtafstand (in m) rustige woonwijk	Daadwerkelijke afstand (in m)
Horsterhoekweg 9 - Sportpark De Horsterhoek	Veldsportcomplex (met verlichting)	max. 3.1	50 m (geluid)	circa 148 m
Ter hoogte van Oerdijk 83 - sportterrein	Sportterrein voor hondendressuur	max. 3.1	50 m (geluid)	circa 200 m

Er wordt voldaan aan de genoemde richtafstand, waarmee het initiatief geen hinder ondervindt van de nabijgelegen functies. Omgekeerd wordt gesteld dat het voornemen nabij gelegen milieubelastende functies niet in hun mogelijkheden beperkt.

4.2.1.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.2.2.2 Situatie plangebied

Schrijversweg 2, Deventer

De woningen in de boerderij zijn aan te merken als geurgevoelig op basis van de Wgv. De beoogde

woningen van het plangebied liggen op een kavel dat op 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij. Dit betekent dat deze woningen dezelfde bescherming hebben als een (bestaande) agrarische bedrijfs woning en gelden voor veehouderijen van derden, ongeacht of hier landbouwhuisdieren met of zonder geuremissiefactoren worden gehouden, op grond van de Wgv alleen vaste minimaal aan te houden afstanden tussen de dierenverblijven en de woningen. De vaste afstand voor de betreffende woningen bedraagt in dit geval 50 meter (buiten bebouwde kom). Omdat het bouwvlak van de meest nabijgelegen veehouderij (Oxersteeg 9) is gelegen op circa 220 meter van het plangebied, wordt hieraan ruimschoots voldaan.

Voor de planwoningen moet ook worden gewaarborgd, dat vanwege cumulatieve geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren met geuremissiefactoren sprake is van een toereikend woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied zijn een beperkt aantal veehouderijen met dieren met geuremissiefactoren aanwezig. Daarvan is het bedrijf aan de Paddensteeg 1 Deventer met een geuremissie van ongeveer 3.400 ouE/s (op een afstand van circa 460 meter) het meest nabij het plangebied gelegen. De veehouderij die de hoogste geurbelasting voor het plangebied veroorzaakt, betreft het bedrijf aan de Oxersteeg 29 Deventer met een geuremissie van ongeveer 52.000 ouE/s (op een afstand van meer dan 1.700 meter).

Er is indicatief berekend, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een milieukwaliteit 'Goed' zoals bedoeld in de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de individuele geurnorm van 14 ouE/m³ van de Wgv. Het is daarmee aannemelijk, dat het woon- en leefklimaat voor het aspect geur van veehouderijen geschikt is voor de beoogde functie 'wonen' in agrarisch buitengebied. De Wgv vormt geen belemmering.

Manegelocatie Oerdijk

De woning en het kindcentrum zijn aan te merken als geurgevoelig op basis van de Wgv. Op basis van de wet geurhinder en veehouderij geldt voor veehouderijen met dieren, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een aan te houden vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom. Het plangebied ligt op de grens van de binnen en buiten bebouwde kom waarmee de afstand van 100 meter van toepassing is. Aan die afstand wordt ruimschoots voldaan.

Het voor het plan voor geuremissie meest bepalende veehouderij betreft een vleesvarkensbedrijf aan de Wechelerweg 56B te Schalkhaar. Deze ligt op circa 1.600 meter. Gezien de vergunde dieraantallen, stalsystemen en bijbehorende geuremissie van circa 50.000 ouE/s is in relatie tot de ruime afstand voldoende aannemelijk dat aan de voorgrondbelasting wordt voldaan.

Bij beoordeling van het woon- en leefklimaat is tevens van belang rekening te houden met eventuele cumulatie van geur met andere veehouderijen. Binnen 2 kilometer van de planlocatie liggen alleen melkrundvee bedrijven. Hiermee is er geen sprake van cumulatie van geur en is er sprake van goed woon- en leefklimaat.

Gezien de ruime afstand van dichtst bijgelegen veehouderijen met dieren met geurfactor en met vaste afstanden is het voldoende aannemelijk dat geurbelasting onder de geurnorm blijft en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Wgv vormt geen belemmering.

4.2.2.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.2.3.2 Situatie plangebied

4.2.3.2.1 Industrielawaai

Geen van de locaties ligt binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 4.2 is reeds nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.2.3.2.2 Railverkeerslawaai

Voor beide locaties geldt dat de woningen niet binnen een geluidszone van een spoorlijn liggen. Railverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3.2.3 Wegverkeerslawaai

Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

<i>Wettelijke geluidszone wegen</i>		
Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
 - wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).
- Hierna wordt per locatie ingegaan op het onderdeel 'wegverkeerslawaai'.

Schrijversweg 2, Deventer

Door de splitsing van de boerderij worden er nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. De woningen liggen binnen de geluidszones van de Schrijversweg (zone 250 meter), Oxeersteeg (zone 250 meter) en A1 (zone 400 meter). Op grond van de Wgh is vanwege wegverkeerslawaai een akoestisch onderzoek nodig voor alle nieuwe wooneenheden.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de wegverkeerslawaai binnen het plangebied. Het resultaat is als Bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies daarvan:

De geluidbelasting ten gevolge van de A1 bedraagt hoogstens 57 dB, exclusief reductie, aan de noordzijde van de boerderij. Met een reductie van 4 dB bedraagt de geluidbelasting hoogstens 53 dB. Dit betekent dat niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van 24 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Er kan dan ook een hogere waarde van maximaal 53 dB ten aanzien van de A1 worden vastgesteld voor alle drie de woningen.

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de te splitsen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangaande het aspect wegverkeerslawaai.

Manegelocatie Oerdijk

Op de locatie worden geluidsgevoelige objecten toegevoegd. De grens van binnen en buiten de bebouwde kom ligt ter hoogte van het plangebied, waarmee het plangebied binnen de geluidzone van de Oerdijk (het deel buiten bebouwde kom) ligt. De omliggende wegen (Oerdijk (deel binnen bebouwde kom), Horsterhoekweg en de Grootwielens) kennen een maximum snelheid van 30 km/uur en hebben geen wettelijke geluidzone. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling van het woon- en leefklimaat te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). In voorliggend geval kan op voorhand niet worden uitgesloten dat de geluidbelasting onder de 48 dB blijft.

Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de wegverkeerslawaai binnen het plangebied. Het resultaat is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies daarvan:

De geluidbelasting van de Oerdijk (30 km/uur deel, binnen bebouwde kom) bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 42 dB. De geluidbelasting van de Horsterhoekweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 21 dB. De geluidbelasting van de Groot Wielens bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 27 dB. Voor deze wegen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van de Oerdijk (60 km/uur deel, buiten bebouwde kom) bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 49 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk.

De cumulatieve geluidbelasting, exclusief reductie, bedraagt hoogstens 55 dB. Met het realiseren van een geluidwering van 22 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Er kan dan ook een hogere waarde van maximaal 49 dB voor het kindcentrum ten aanzien van de Oerdijk worden vastgesteld.

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de woning en het kindcentrum sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangaande het aspect wegverkeerslawaaï.

Daarnaast wordt er aan de westzijde van het plangebied, langs de Douweler Leide een weg gepland. Dit betreft een ontsluitingsweg naar een beoogde nieuwe woonwijk ten noorden van het plangebied. Ook hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies:

De geluidbelasting ten gevolge van de ontsluitingsweg (50 km/uur deel) bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 48 dB ter plaatse van de woning op toetspunt 14. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting van de ontsluitingsweg (30 km/uur deel) bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 44 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Dit betekent dat het realiseren het kindcentrum en de woning geen beperking vormt voor de realisatie van een ontsluitingsweg direct langs de kavel aangezien het woon- en leefklimaat aanvaardbaar blijft.

4.2.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2.4 Bodem

4.2.4.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.4.2 Situatie plangebied

Schrijversweg 2, Deventer

In dit geval is sprake van nieuwe verblijfsfuncties (nieuwe wooneenheden binnen de bestaande woning), en een functiewijziging van een bestaande woning en zijn de daken van de voormalige bedrijfsgebouwen asbestverdacht. Ook hebben op de planlocatie eerder bedrijfsmatige en bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en is daarmee ook sprake van een potentieel verdachte locatie voor bodemverontreiniging. Daarom is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten kort besproken. Het volledige rapport is als Bijlage 6 toegevoegd.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn lichte verhogingen PCB en PAK aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 is een lichte verhoging PCB aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM3 is een lichte verhoging lood aangetroffen. In de

ondergrondmengmonsters OM1 en OM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb7wm1 zijn lichte verhogingen benzeen en minerale olie aangetroffen.

Voormalige dieseltanks

In het bovengrondmengmonster BM4 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen.

Voormalige bestrijdingsmiddelenopslag

In het bovengrondmengmonster BM5 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Over de gehele onderzoekslocatie zijn meerdere asbestverdachte materialen waargenomen. Tevens is ter plaatse van de verharding van puin asbestverdacht materiaal waargenomen. Op de locatie liggen meerdere depots met ongedefinieerd puin. In deze depots zijn meerdere (grote) asbestverdachte materialen aangetroffen. Geadviseerd wordt om het aanwezige asbest op het maaiveld, middels handpicking te verwijderen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de mengmonsters MM2 en MM3 is analytisch geen asbest aangetoond. Het totale gewogen asbestgehalte in inspectiegat 8 (grond en plaatmateriaal) is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. De totale gewogen asbestgehalten in inspectiegaten 9 en 22 (grond en plaatmateriaal) is hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Formeel dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de ernst en omvang van de verontreiniging ter plaatse van de inspectiegaten 8, 9 en 22.

De puinlaag dient formeel te worden onderzocht conform de NEN5897.

Nader onderzoek

Er is nader asbest bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" & NEN5897 "asbest in puin" uitgevoerd. Ten behoeve van het nader asbestonderzoek ter plaatse van de aangetroffen verontreiniging zijn 13 inspectiesleuven en één inspectiegat gegraven voor de horizontale en verticale afperking. De onderzoeksopzet is vooraf besproken met omgevingsdienst IJsselland.

De omvang van de verontreiniging ter plaatse van het "erf" is in voldoende mate in kaart gebracht. Op basis van zintuiglijke waarnemingen en de uitgevoerde analyses kan gesteld worden dat het erf licht tot sterk verontreinigd is met asbest. De verontreiniging wordt grotendeels veroorzaakt door de aangetroffen asbesthoudende materialen (>20mm).

Voor de verticale afperking zijn de inspectiesleuven doorgegraven tot maximaal 1,00 m-mv.

Hiervan zijn drie (meng)monsters samengesteld. In de mengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond. De diepte van de verontreiniging varieert van 0,30 m-mv tot 0,70 m-mv. De totale omvang van de verontreiniging op het erf bedraagt circa 2240 m² x een gemiddelde diepte van 0,5m = 1120 m³.

Puinverharding

Ter plaatse van de puinverharding zijn vier inspectiegaten gegraven. In deze inspectiegaten zijn matig tot sterke hoeveelheden asbestverdacht materiaal aangetroffen. De puinverharding kan op basis

van zintuiglijke waarnemingen als verontreinigd worden beschouwd. De diepte van de puinverharding is vastgesteld op circa 0,70 m-mv. De omvang van de verontreiniging met asbest in puin kan worden geschat op een oppervlakte van $135 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m} = 95 \text{ m}^3$.

Als een laag meer dan 50% bodemvreemd materiaal bevat, is de Wbb niet van toepassing. Dit betekent dat voor het ontgraven van een dergelijke puinverharding geen saneringsplan hoeft worden opgesteld. Een asbestweg moet worden gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

Druppelzone

In het mengmonster DZ1 is analytisch geen asbest aangetoond. Op het maaiveld (onder bossage) liggen grote hoeveelheden asbestverdacht materiaal.

Conclusie

De sterke verontreinigingen mogen voor sanering niet worden geroerd als gevolg van sloop- en grondwerkzaamheden. Sanering is noodzakelijk om de locatie geschikt te maken voor huidig en toekomstig gebruik (wonen met tuin). Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat door het bevoegd gezag dient te zijn goedgekeurd. Het verrichten van bodemsaneringen mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd. Er dient rekening te worden gehouden met eventuele asbestnesten tijdens (graaf)werkzaamheden. Het is mogelijk dat er meerdere asbestnesten in de bodem voorkomen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de bodemsanering te waarborgen.

Manegelocatie Oerdijk

In voorliggend geval dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd om planologisch gezien een woning en een kindcentrum toe te voegen. Het is daarom van belang om vast te stellen of de bodemkwaliteit past bij de gewenste functie (wonen, bedrijfsactiviteiten, waarbij men langer dan twee uur verblijft).

Op de locatie is een manege aanwezig geweest. Ten tijde van de sloop van deze manege zijn meerdere bodemonderzoeken geweest. Het meest recente bodemonderzoek (2016) is als Bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd. Op de locatie was sprake van meerdere verontreinigingen:

- Olieverontreiniging in boring 63: De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 40 m^3 ($50 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ m}^1$), waarvan circa 20 m^3 met gehalten > I-waarde. In het grondwater is maximaal een matig verhoogd gehalte aan olie aangetoond;
- Metalen-/olieverontreiniging in de toplaag van rijhal 2: De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 300 m^3 ($750 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ m}^1$) met gehalten > I-waarde;
- bouw- en sloopafval onder rijhal 1: in deze bodemlaag zijn, van de geanalyseerde parameters, maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Het gewogen gehalte aan asbest bedraagt 5 mg/kg d.s..

Op het overige terrein zijn geen tot licht verhoogde gehalten aangetoond in de vaste bodem en in het grondwater. Visueel is geen asbest waargenomen op of in de bodem/puin. Analytisch is maximaal 5 mg/kg d.s. aan asbest aangetoond. Het maximaal gewogen gehalte aan asbest overschrijdt de bepalingsgrens, maar blijft ruim beneden de interventiewaarde voor asbest in grond/puin (50 mg/kg d.s.).

De aangetoonde olieverontreiniging is beperkt van omvang. Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging. De aangetoonde verontreiniging in de toplaag van rijhal 1, betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het aanwezige bouw- en sloopafval betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging (niet zijnde bodem) en bevat geen I-waarde overschrijdingen. Derhalve bestaat geen directe saneringsnoodzaak.

Wij adviseren de olieverontreiniging, ter plaatse van de voormalige HBO-tank en de toplaag uit rijhal 1, onder milieukundige begeleiding te verwijderen en af te voeren naar een erkend verwerker. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden uitgewerkt, welke ter goedkeuring moet worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Aan de hand van dit bodemonderzoek is er een asbestinventarisatie (2018) uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn in Bijlage 8 weergegeven. Op basis van resultaten van de uitgevoerde werkzaamheden (onderzoek ter plaatse, analyse van de genomen monsters e.d.) kan worden geconcludeerd, dat er asbesthoudende toepassingen in de geïnventariseerde opstallen aanwezig zijn. Gezien de visuele inspectie en de bemonsterde materialen is er een redelijk vermoeden tot niet direct waarneembaar asbesthoudend materiaal.

Aan de hand van de asbestinventarisatie hebben er saneringswerkzaamheden (2019) plaatsgevonden.

Op de locatie zijn ter plaatse van de rijbak en voormalige tank verontreinigingen aangetroffen. De verontreinigingen zijn gesaneerd. Doel van de sanering was de verontreiniging ter plaatse van de rijhal volledig te verwijderen. Ter plaatse van de oliespot is het doel de verontreiniging voor zover recelijkerwijs en civieltechnisch mogelijk te verwijderen.

Tijdens de sanering is een tweede onvoorziene olieverontreiniging (spot 2) in de grond (omvang circa 10 m³), ten noordoosten van rijhal 2 gesaneerd. De onverwacht aangetroffen olieverontreiniging is, na instemming door de Omgevingsdienst IJsselland, middels ontgraving verwijderd. Hierbij is ontgraven tot een diepte van 2,0 m-mv. Tijdens het verwijderen van een pad is een stortgat met afval, puin en teer aangetroffen. Het stortgat is eveneens ontgraven en vervolgens afgevoerd naar een erkend verwerker.

In de eindcontrolemonsters van de ontgravingen zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. De werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens het plan van aanpak en de gemelde wijzigingen. De saneringsdoelstellingen zijn behaald. Met de saneringsresultaten is ingestemd door de omgevingsdienst IJsselland (6 juni 2019, kenmerk Z2019-00006649).

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken en sanering is de locatie geschikt voor het toekomstige gebruik.

Voor nieuwbouw op de locatie geldt dat een onderzoek een maximale actualiteit heeft van 5 jaar. Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwbouw van de gebouwen met verblijfsfunctie voor mensen een actueel verkennend bodemonderzoek (NEN5740) nodig is. Gelet op de resultaten van de eerder uitgevoerde onderzoeken en sanering en de op de locatie uitgevoerde activiteiten is het in eerste instantie voldoende om de kwaliteit van de contactzone (bovengrond) vast te stellen. In het kader van dit bestemmingsplan is geen nader bodemonderzoek nodig, maar wel voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.2.4.3 Conclusie

Op de locatie aan de Schrijversweg 2 dient bodemsanering plaats te vinden. Verder wordt geconcludeerd dat het milieuaspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.2.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkelingen, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in de vorige paragraaf ('Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen') kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

In de directe omgeving zijn geen industriële of agrarische emissiebronnen van betekenis op planlocatie. Op de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu zijn op schaal van vierkante km vakken de gemiddelde achtergrondconcentraties aangegeven van diverse luchtverontreinigende stoffen. Uit deze kaart blijkt dat in het km² vak waarin het plan ligt de achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof PM₁₀ en PM_{2,5} ruim voldoen aan grenswaarden van de wet milieubeheer. Aan de WHO-advieswaarde wordt voor PM_{2,5} niet voldaan.

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2021	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet wettelijk [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	10,9	7,5	40	10	Ja
Fijnstof PM ₁₀	15,3	13,3	40	15	Ja
Fijnstof PM _{2,5}	8,8	6,8	25	5	Ja

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.2.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.6 Externe veiligheid

4.2.6.1 Algemeen

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);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- 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).

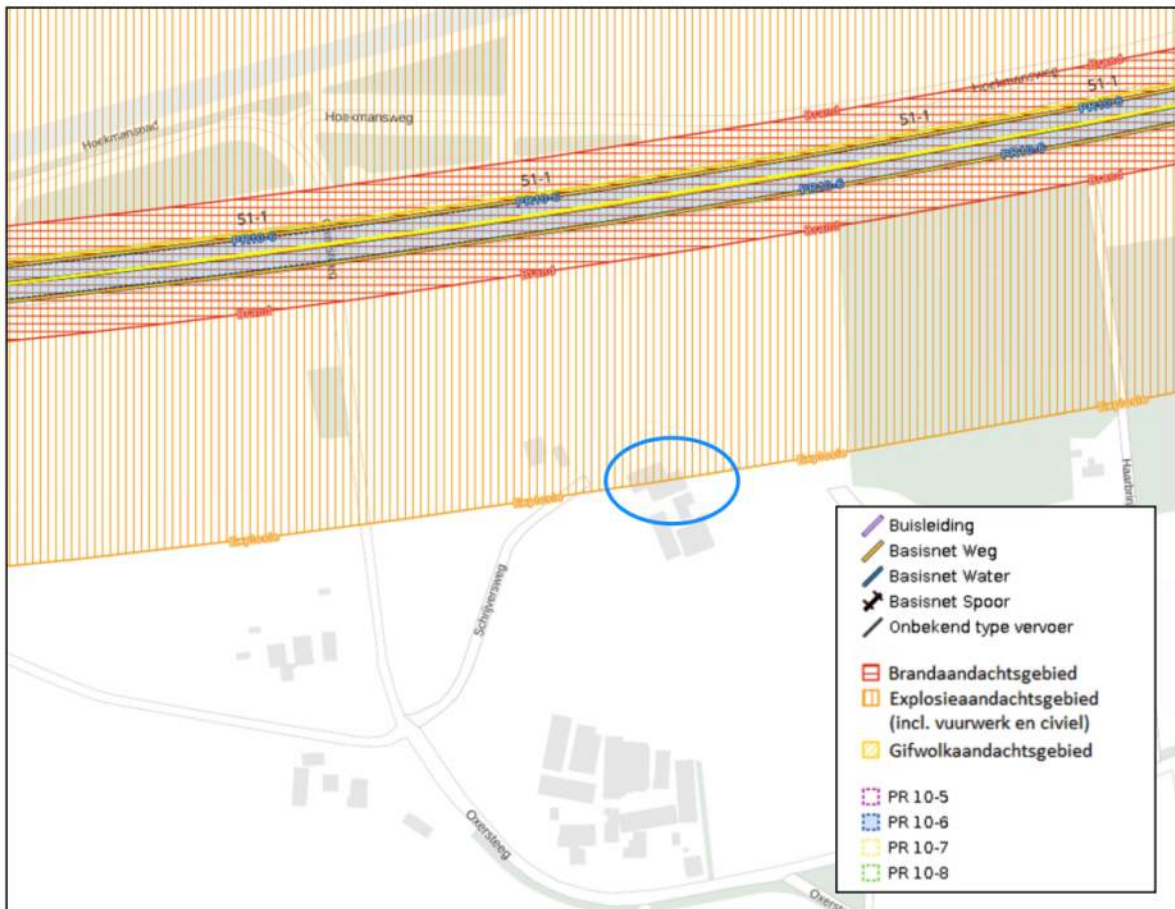
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.2.6.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Hierna wordt per deelgebied ingegaan op het onderdeel 'externe veiligheid'.

Schrijversweg 2, Deventer

Hieronder volgt een uitsnede van de risicokaart waarbij het plangebied met blauw is omcirkeld.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart Schrijversweg 2 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Inrichting

Het voorgenomen plan ligt niet in het invloedsgedebied van een in de nabijheid gelegen risicobedrijf. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is niet noodzakelijk.

Transportroutes

Ten noorden, op circa 188 meter, ligt de rijksweg A1 tussen afrit 24 (Deventer Oost) - afrit 26 (Lochem). Dit is een basisnetroute waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Het toetsingskader voor de daaruit voortvloeiende risico's is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Besluit). Het Besluit bepaalt dat binnen een zone van 200 meter vanaf het spoor het 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (PR) en groepsrisico (GR) wordt onderzocht bij ruimtelijke planvorming. Dit hangt wel af van de te volgen ruimtelijke procedure.

Binnen de zone van 200 meter liggen 2 wooneenheden. De derde wooneenheid die in het zuidelijk deel van de boerderij wordt gevestigd ligt net buiten de 200 meter zone van de A1. De Rijksweg A1 is opgenomen in de regeling basisnet. In de regeling is voor deze route tussen afrit 24 (Deventer Oost) - afrit 26 (Lochem) een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) van 12 meter en plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling ligt niet binnen deze contouren.

Wel ligt de ontwikkeling voor een deel binnen de 200 meter van de A1. Op grond van artikel 8 van het BTEV dient dan het groepsrisico te worden berekend en verantwoord. Alvorens een berekening met het rekenprogramma RBM II uit te voeren mag eerst gebruik worden gemaakt van de vuistregels uit de Handleiding risico analyse transport (HART). In de regeling basisnet is aangegeven dat voor het bepalen van de hoogte van het groepsrisico alleen hoeft te worden gekeken naar de vervoerstromen met de stofgroep GF3 (propaan, LPG, enz.). Over de A1 tussen afrit 24 (Deventer Oost) - afrit 26 (Lochem) gaan maximaal 4000 vervoersbewegingen met stofgroep GF3. De omgeving van de Schrijversweg 2 te Deventer is te typeren als buitengebied met een dichtheid van 1 persoon per hectare. Uitgaande van een tweezijdige bebouwing en een autosnelweg waar 100 km of meer gereden mag worden zijn ruim 49.000 vervoersbewegingen met stofgroep GF3 nodig om een overschrijding van 10% van de oriënterende waarde van het groepsrisico te krijgen. Een overschrijding van de oriënterende waarde van groepsrisico ontstaat pas bij ruim 490.000 vervoersbewegingen met stofgroep GF3. Deze hoeveelheden worden niet gehaald. Gezien er geen overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of 10% van deze waarde plaatsvindt is op grond van artikel 8 lid 2 onder a van BTEV geen verdere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Omdat de ontwikkeling wel binnen het invloedsgebied (355 meter voor stofgroep GF3) is gelegen moet de veiligheidsregio op grond van artikel 7 van het BTEV om advies worden gevraagd.

Buisleidingen

Het voorgenomen plan ligt niet in het invloedsgebied van een in de nabijheid gelegen hoge druk aardgasbuisleiding. Toetsing aan het Besluit externe buisleidingen (BEVB) is niet noodzakelijk.

Externe veiligheidsbeleid

De ontwikkeling is getoetst aan het vastgestelde externe veiligheidsbeleid van de gemeente Deventer. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ambitie van het beleid.

Advies Veiligheidsregio IJsselland

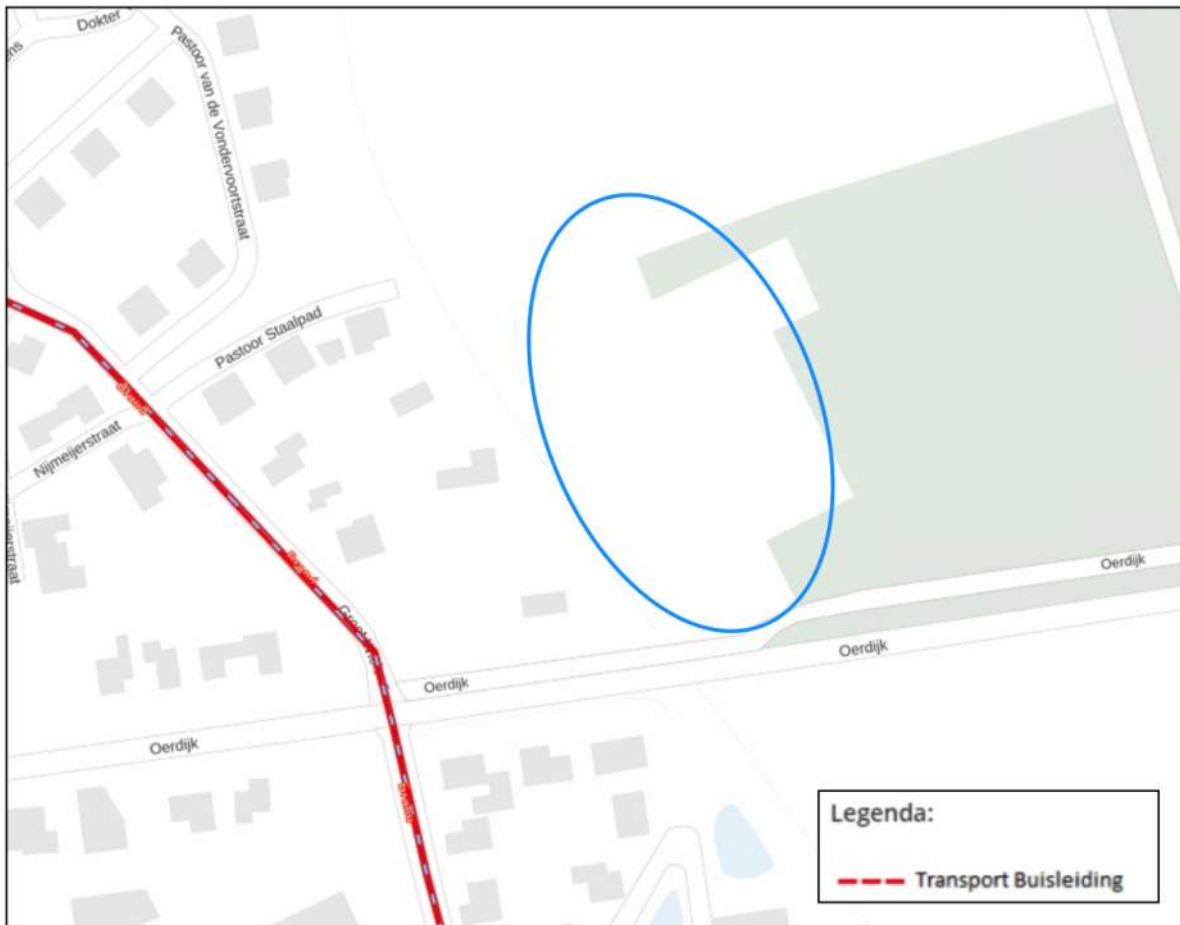
De Veiligheidsregio IJsselland heeft advies uitgebracht over de ontwikkeling aan de Schrijversweg 2. De locatie beschikt over een vluchtroute van de risicobron af. De toekomstige gebruikers worden geïnformeerd over de risico's. Verder is het advies o.a. om gevels en dak brandwerend en praktisch onbrandbaar uit te voeren. Dit advies wordt overgenomen voor zover dit te verenigen is met het herstel, behoud en verbetering van de karakteristieke waarden van de boerderij. Gezien het aantal extra woningen dat op deze locatie mogelijk wordt gemaakt wordt het niet nodig geacht om de adviezen van de Veiligheidsregio onverkort over te nemen, als dat tot gevolg zou hebben dat de karakteristieke waarden van de boerderij zouden worden aangetast.

Conclusie

Externe veiligheid vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Manegelocatie Oerdijk

Hieronder volgt een uitsnede van de risicokaart waarbij het plangebied met blauw is omcirkeld.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart Manegelocatie Oerdijk (Bron: Atlas Leefomgeving)

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR-10) van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico

Het plangebied ligt niet in invloedgebied van een BEVI inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig

Advies Veiligheidsregio IJsselland

In beginsel is voor plannen met (beperkt-) kwetsbare gebouwen die gelegen zijn buiten een aangewezen invloedgebied van een risicobron (BEVI, transportroute of buisleiding) geen advies nodig van de Veiligheidsregio. Het plan ligt hier echter wel net buiten het invloedgebied van een buisleiding. Ook buiten invloedgebied kan bij een calamiteit bij verblijf buiten een gebouw door hittestraling nog (letsel-)schade ontstaan. Het kindcentrum voorziet ook in een vrij kwetsbare minder zelfredzame doelgroep. In dit geval is van belang gezien deze kwetsbaarheid en ligging net buiten invloed gebied wel

een advies op te vragen bij de Veiligheidsregio IJsselland. De Veiligheidsregio adviseert omtrent maatregelen risicopreventie, zelfredzaamheid, risicocommunicatie, vluchtroutes en bereikbaarheid voor de hulpdiensten. De Veiligheidsregio heeft advies uitgebracht. Er wordt geadviseerd om ervoor te zorgen dat de woning en het kindcentrum beide een vluchtroute hebben die van de hogedruk aardgasleiding af is gericht. Wanneer de woning en het kindcentrum worden uitgevoerd conform het erfinrichtingsplan zoals dan wordt hier aan voldaan. Verder worden de toekomstige gebruikers geïnformeerd over de risico's.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het mogelijk maken van een kindcentrum en een woning.

4.2.6.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.2.7 **Ecologie**

4.2.7.1 *Algemeen*

Bescherming in het kader van de natuur wet- 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.

4.2.7.2 *Gebiedsbescherming*

4.2.7.2.1 **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.

In onderstaande tabel is per deelgebied de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied aangegeven.

Deelgebied	Afstand tot Natura 2000
Schrijversweg 2, Deventer	4,3 kilometer van 'Rijntakken'
Manegelocatie Oerdijk	3,7 kilometer van 'Rijntakken'

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de

instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden.

Er is voor beide locatie een stikstofonderzoek (AERIUS-berekening) uitgevoerd. De onderzoeken zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 9 en Bijlage 10.

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de aanlegfase en de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkelingen geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands 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.

De Schrijversweg 2 ligt op circa 400 meter van gronden die zijn aangewezen als NNN. De manegelocatie aan de Oerdijk ligt op circa 1,192 kilometer afstand van NNN. 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.

4.2.7.3 Soortenbescherming

Algemeen

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.

Via het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie plant- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 plant- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Het is bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden,

te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen en vernielen.

Situatie plangebied

Schrijversweg 2

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door B.J.Z.nu een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan flora en fauna is opgenomen in Bijlage 11. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Vogels

Als gevolg van de beoogde ingrepen (slopen van de schuren/stallen) wordt mogelijk een jaarrond beschermd nest of een beschermde rustplaats van vermoedelijk de kerkuil en de huismus vernield, verstoord of in functie belemmerd. Nader onderzoek moet uitwijzen of er een nest binnen het plangebied gevestigd is en wat de effecten van de werkzaamheden zijn op de leefomgeving van de kerkuil. Van de overige in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Buiten het nader onderzoek naar de kerkuil dienen werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van bezette vogelnesten als slopen en het rooien van vegetatie buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten. Het (opzettelijk) doden van een vogel is te allen tijde verboden.

Huisumus

Door Ecofect B.V. is een nader onderzoek uitgevoerd naar de huismus. Het rapport is opgenomen als Bijlage 12. Hier worden de belangrijkste resultaten genoemd.

Tijdens twee veldbezoeken is het plangebied beoordeeld op de aanwezigheid van de huismus. Tijdens de veldbezoeken is de huismus niet aangetroffen. Het plangebied is functioneel niet in gebruik. Geconcludeerd kan worden dat er geen schadelijke effecten zijn op de functionaliteit van het leefgebied van de huismus en er is geen effect op de gunstige staat van instandhouding. Er zijn geen te nemen verplichte maatregelen ten gunste van de huismus.

Kerkuil

Door Ecofect B.V. is een nader onderzoek uitgevoerd naar de kerkuil. Het rapport is opgenomen als Bijlage 13. Hier worden de belangrijkste resultaten genoemd.

Er zijn vier nachtelijke veldbezoeken uitgevoerd en is gelet op de aan- of afwezigheid van de kerkuil of sporen (braakballen/veren). Tijdens deze veldbezoeken is vastgesteld en vastgelegd dat er geen kerkuilen of sporen aanwezig waren of een bezet nest. Er is vastgesteld dat de kerkuil geen gebruik maakt van het plangebied. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden vanwege de afwezigheid van een vaste rust- of verblijfplaats. Ook blijft (essentieel) foerageergebied intact. Er dient geen ontheffing aangevraagd te worden bij de Provincie om de kerkuil te mogen verstoren en verhuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Als gevolg van de beoogde werkzaamheden (sloop, ontruimen van het erf en rooien van vegetatie) wordt mogelijk een egel of kleine marterachtige of steenmarter gedood en wordt mogelijk een vaste rust- of

verblijfplaats van voorgenoemde soorten vernield/verstoord of in functie belemmerd. Er is daarom door Ecofect B.V. nader onderzoek uitgevoerd naar kleine marterachtigen. Het rapport is opgenomen als Bijlage 14. Hier worden de belangrijkste resultaten genoemd.

Door middel van cameravallen is er onderzoek uitgevoerd op locaties die vrij zijn van menselijke activiteit en in potentie geschikt zijn als (migratie)route voor kleine marterachtigen. De wildcamera's zijn op twee locaties geplaatst. Er zijn waarnemingen gedaan van een kat, (spits)muizen, koolmees, roodborst en diverse insecten. Er zijn geen marterachtigen op beeld vastgelegd. Het bureau-onderzoek, habitatgeschiktheidsonderzoek en de cameravallen geven geen aanleiding om aan te nemen dat de kleine marterachtigen gebruik maken van de planlocatie. Ook de waarneming van de huiskat maakt het leefgebied suboptimaal. De Wet natuurbescherming wordt betreffende de steenmarter en kleine marterachtigen niet overtreden.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en wordt mogelijk een vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming beschadigd en vernield worden. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in beeld te krijgen is door Ecofect B.V. nader onderzoek naar verblijfsfuncties van gebouwbewonende vleermuizen uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als Bijlage 15. Hier worden de belangrijkste resultaten genoemd.

Het onderzoek is uitgevoerd conform het vleermuisprotocol 2021. Tijdens de diverse veldbezoeken zijn er geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing. Er zijn tevens geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen. Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute. Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan. Verder gaan er geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep. Ten slotte zijn vliegroutes, waarbij een met een zekere regelmaat vleermuizen passeren, niet aangetroffen. De Wet natuurbescherming wordt betreffende de vleermuis niet overtreden.

Amfibieën

Er wordt geadviseerd om een amfibieënscherm te plaatsen rond het gebied van de werkzaamheden om intrede en daarmee (opzettelijke) doding van rugstreeppadden te voorkomen. Indien tijdens de uitvoer onverhoopt alsnog intrede plaatsvindt, dienen alle werkzaamheden die kunnen leiden tot (opzettelijke) doding stilgelegd te worden en dienen de aanwezige ruststreeppadden door een kundige uitgevangen te worden.

Overige soorten

Er worden geen andere beschermde flora- of faunasoorten verwacht binnen het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Natuur inclusief bouwen

Vanuit gemeentelijk beleid is het verplicht om natuurinclusieve maatregelen te nemen in het ontwerp van het plangebied. Hierbij dient voldaan te worden aan een puntensysteem met passende maatregelen. Voorbeelden van toepasbare maatregelen zijn het aanbrengen van een houtwal, bloemrijk grasland, rommelhoopjes en nestkasten. Hierbij is het zaak dat een kundige betrokken wordt in de juiste toepassing van verschillende maatregelen om de effectiviteit hiervan te waarborgen.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht

moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Conclusie

Naar aanleiding van de quickscan is er nader onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de huismus, kerkuil, marterachtigen en vleermuis. In geen van de onderzoeken zijn er sporen aangetroffen van de betreffende diersoorten. Er kan worden geconcludeerd dat er met de ontwikkelingen geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Manegelocatie Oerdijk

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan flora en fauna is opgenomen in Bijlage 16. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Vogels

Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van bezette vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Verder bevindt zich aan de oostkant van het bosje een Blauwe reigerkolonie. Gezien de nabijheid daarvan dienen eventuele kapwerkzaamheden ten gevolge van dit voorgenomen plan buiten het broedseizoen van de Blauwe reiger plaats te vinden. Het broedseizoen van de Blauwe reiger wijkt af van het gemiddelde broedseizoen en vindt plaats van februari tot en met mei.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Mits geen grondgebonden zoogdieren (opzettelijk) gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Hierbij is het noodzakelijk dat als er onverhoopt dieren aangetroffen worden tijdens de uitvoer van de beoogde werkzaamheden, deze de mogelijkheid krijgen elders een veilige plek te vinden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute verstoord.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Reptielen

Er wordt geen beschermd reptiel gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek

uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Overige soorten

Er worden geen andere beschermde flora- of faunasoorten verwacht binnen het plangebied. Vanwege de lokale invloedssfeer heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op andere beschermde soorten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Natuur inclusief bouwen

Vanuit gemeentelijk beleid is het verplicht om natuurinclusieve maatregelen te nemen in het ontwerp van het plangebied. Hierbij dient voldaan te worden aan een puntensysteem met passende maatregelen. Voorbeelden van toepasbare maatregelen zijn het aanbrengen van een houtwal, bloemrijk grasland, rommelhoopjes en nestkasten. Hierbij is het zaak dat een kundige betrokken wordt in de juiste toepassing van verschillende maatregelen om de effectiviteit hiervan te waarborgen.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

Conclusie

Er hoeven geen nadere ecologische onderzoeken plaats te vinden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

4.2.7.4 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

4.2.8 *Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen*

4.2.8.1 *Algemeen*

Duurzaamheidthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

De gemeente Deventer heeft in 2019 de motie 'Natuurinclusief bouwen' aangenomen. Hiermee is het beleid van de gemeente om in een bestemmingsplan 'Natuur Inclusief Bouwen' als voorwaarde op te nemen.

Voorbeelden van NIB-maatregelen bij gebouwen zijn:

- Het aanbrengen van nestkasten voor uilen, huismussen, zwaluwen en andere vogelsoorten, afgestemd op de vogelsoorten die op het erf en in de omgeving voorkomen;
- Het aanbrengen van vleermuiskasten (bij bestaande bebouwing) of vleermuisstenen (bij nieuwe bebouwing), afgestemd op de vleermuissoorten die op het erf en in de omgeving voorkomen;

Voorbeelden van 'groene' NIB-maatregelen zijn:

- Het aanplanten van streekeigen (fruit)bomen, heggen en hagen;
- Het aanleggen van poelen;

- Het aanleggen van takkenrillen.

4.2.8.2 *Situatie plangebied*

In de voorgenomen plannen is rekening gehouden met het aspect duurzaamheid, onder meer vanwege het feit dat:

- de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op bestaande erven, waarbij onder andere voor de bestaande karakteristieke boerderij een nieuwe duurzame vervolgfunctie wordt gegeven (wonen);
- er tevens verharding en bebouwing wordt gesloopt (Schrijversweg 2). Hierdoor is per saldo sprake is van een afname van verharding;
- er geen uitlogende materialen worden gebruikt bij de bouw;
- de diverse nieuw te realiseren woningen conform het Bouwbesluit worden gebouwd en daarmee duurzaam(er) zijn;
- alle nieuwe woningen gasloos worden uitgevoerd;
- sprake zal zijn van efficiënt materiaalgebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen ruimtelijke plannen zijn uitgewerkt, zie Bijlage 1 en Bijlage 2.

Tot slot is door de ecooloog van de gemeente een puntenlijst opgesteld voor Natuur Inclusief Bouwen. Het standaard menu zal als voorwaardelijke verplichting voor de ontwikkelingen worden opgenomen. Er zijn minimaal 15 punten per woning en voor het kindcentrum benodigd.

4.2.8.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat in voorliggend plan voldoende aandacht is uitgegaan naar de aspecten 'duurzaamheid' en 'natuurinclusief bouwen'.

4.2.9 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

4.2.9.1 *Kader*

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan): Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3): Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4): Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie

van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het realiseren van woningen is in beginsel als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden.

De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.2.9.2 *Situatie plangebied*

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat in het kader van de voorliggende plannen geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen is het de vraag of er daadwerkelijk sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van de voorgenomen ontwikkelingen (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is en wordt tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.3 Leidingen en kabels

In paragraaf 4.2.6 is reeds ingegaan op de in de nabijheid aanwezige 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.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Vigerend beleid

4.4.1.1 Europees beleid

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.

4.4.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). 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.

4.4.1.3 Provinciaal beleid

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 oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.4.1.4 Waterschap

Algemeen

In voorliggend geval ligt de Schrijversweg 2 binnen het gebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de manegelocatie aan de Oerdijk betreft dat het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma (WBP) 2022-2027. Het waterbeheerprogramma geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.

Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (opper)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Kadernotitie Stedelijk Water. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

4.4.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2022-2026

Algemeen

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2022-2026. Het GRP is een verplicht plan op basis van de Wet Milieubeheer. In zijn huidige vorm komt het GRP als verplicht plan te vervallen bij het ingaan van de Omgevingswet (1 januari 2024).

Binnen Rivus, de samenwerking in de regio op het gebied van de afvalwaterketen en klimaatadaptatie, wordt gewerkt aan een nieuwe planvorm die gestalte moet krijgen onder de werking van de

Omgevingswet. Door hier samen met onze 7 partnergemeenten in op te trekken kan een groot deel van dit RioleringsProgramma met een gezamenlijke inhoud worden opgesteld. Iedere gemeente heeft daarnaast natuurlijk zijn eigen invulling van dat programma naast het gezamenlijke deel.

Waterbergingsseis

Op basis van het GRP geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel een waterbergingsseis. Dit wil zeggen dat er bij een toename van verharding een waterbergingsvoorziening moet worden gerealiseerd, met een volume in m³ afhankelijk van de toename aan verharding in m² (toename verharding in m² * 0,02 of 0,01 (afhankelijk van de situatie)).

Conform het bouwbesluit moet hemelwater altijd gescheiden van het overig afvalwater worden aangeboden aan de perceelgrens. Daarnaast geldt in Deventer een bergingsseis van 20 mm op eigen terrein. Het resterende water mag op de perceelsgrens worden aangeboden aan de gemeente. Dit moet bovengronds.

4.4.2 Waterparagraaf

4.4.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.4.2.2 Watertoetsproces

Schrijversweg 2

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de normale procedure. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in Bijlage 17 bij deze toelichting. Omdat er sprake is van een 'normale procedure' is advies ingewonnen bij het waterschap. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van de waterhuishoudkundige aspecten:

Watersysteem

Het plangebied ligt niet of nabij watergangen in beheer bij het waterschap. Er worden geen wijzigingen aan het watersysteem gedaan.

Waterveiligheid

Ter plaatse van het plangebied is er geen verhoogd risico op overstromingen.

Wateroverlast

Het verhard oppervlak ter plaatse neemt, door de sloop van de voormalige agrarische

bedrijfsbebouwing, af. Een extra compensatie ten behoeve van de waterberging is niet noodzakelijk. Ter voorkoming van wateroverlast wordt uitgegaan van het principe vasthouden - bergen - afvoeren. Ter plaatse wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd. Daarnaast wordt er een wadi gecreëerd in de gezamenlijke paardenweide.

Waterkwaliteit

In het ontwerp worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt zodat hemelwater niet vervuild raakt.

Riolering

Bij de nadere uitwerking van de plannen zal bezien worden of het huishoudelijk afvalwater via het bestaande gemeentelijk riool kan worden afgevoerd. Indien dit niet het geval is, dient er een IBA te worden aangelegd.

Overige

Ter plaatse is geen sprake van grondwateroverlast en het voornemen vindt niet plaats binnen een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied.

Het deelgebied ligt op basis van de Omgevingsverordening Overijssel wel in boringsvrije zone Salland Diep. In de boringsvrije zone Salland Diep is het verboden om mechanische ingrepen te verrichten met een diepte van meer dan 50 meter zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet ziet op bodemwerkzaamheden op een diepte van 50 meter of meer, vormt de boringsvrije zone geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Manegelocatie Oerdijk

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de normale procedure. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in Bijlage 18 bij deze toelichting. Omdat er sprake is van een 'normale procedure' is advies ingewonnen bij het Waterschap. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van de waterhuishoudkundige aspecten:

Watersysteem

Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van een A-watergang, namelijk de Douweler Leide. De functie van deze watergang blijft met de ontwikkelingen gegarandeerd. Er vindt geen demping plaats. Binnen het plangebied zal mogelijk een natuurlijke overgangszone gemaakt worden voor de Douweler Leide die ten westen van het plangebied stroomt. Mogelijk worden hier natuurlijke oevers en plas-dras zones gemaakt. In de plas-dras zone wordt tevens een wadi aangelegd voor het bergen van water.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt een dijkkringgebied. Dit is een gebied met een risico op overstromingen. In paragraaf 4.4.3 wordt ingegaan op het overstromingsrisico.

Wateroverlast

Ter voorkoming van wateroverlast wordt uitgegaan van het principe vasthouden - bergen - afvoeren. Binnen het plangebied worden drie wadi's aangelegd voor het vasthouden en bergen van hemelwater. Daarnaast is op het perceel voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde waterberging.

Waterkwaliteit

In het ontwerp worden geen uitlopende bouwmaterialen gebruikt zodat hemelwater niet vervuild raakt.

Riolering

Bij de nadere uitwerking van de plannen zal bezien worden of het huishoudelijk afvalwater via het bestaande gemeentelijk riool kan worden afgevoerd. Indien dit niet het geval is, dient er een IBA te worden aangelegd.

Beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud van de A-watergang Douweler Leide kan plaatsvinden vanaf de westzijde van de watergang. Dit valt buiten het plangebied en hier worden ook geen ontwikkelingen voorzien.

4.4.3 Overstromingsrisicoparaaf

Het plangebied aan de Oerdijk ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparaaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

In de overstromingsrisicoparaaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuieroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

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).

Voor het plangebied is het van belang dat nagedacht wordt over voorzieningen die de risico's kunnen beperken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst dat tijdig wordt nagedacht over voorzieningen dan wel maatregelen die kunnen worden getroffen waarbij eventuele risico's en nadelige effecten van een overstroming kunnen worden beperkt. Het betreft ook een stuk bewustwording dat bouwen in risicovolle gebieden bepaalde risico's met zich meebrengt en dat hier adequaat mee omgesprongen dient te worden.

Bij de ontwikkeling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijke overstroming(en). Voor nieuwe ontwikkelingen kan bijvoorbeeld worden gedacht aan navolgende voorzieningen/ maatregelen:

- aanvullend ophogen (voor zover mogelijk) van het plangebied;
- voldoende hoog aanbrengen vloerpeil, eventueel verhoogde drempels;
- aansluiting plangebied op dichtstbijzijnde weg, zodat bereikbaarheid gewaarborgd blijft;
- zodanig inrichten gebouw zodat bij eventuele overstromingen schade zoveel mogelijk wordt beperkt (bijv. materiaalgebruik, minder gevoelige ruimten begane grond);
- opstellen van evacuatieplan;
- belangrijke functies dan wel belangrijke apparatuur (bijv. generator e.d.) verhoogd of op eerste

verdieping situeren.

Bij de inrichting van de woning en het kindcentrum zal rekening worden gehouden dat bij eventuele overstromingen de schade zoveel mogelijk wordt beperkt en er zal een evacuatieplan worden opgesteld.

4.4.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend voornemen.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Algemeen

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'. De nota vormt de basis voor de "beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer".

Deze parkeernormen zijn geënt op landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. 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.

4.5.2 Uitgangspunten

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'.

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op het onderdeel verkeer en parkeren.

4.5.3 *Situatie plangebied*

Schrijversweg 2

Ter plaatse wordt een bestaande boerderij gesplitst in drie wooneenheden. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van tussen/hoek koopwoningen.

Parkeren

Voor een dergelijke woning geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarmee er in totaal 6 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd dienen te worden. Binnen het plangebied zal voldoende ruimte zijn om te parkeren op eigen erf voor de drie wooneenheden. Daarnaast wordt er een parkeerplaats aangelegd voor bezoekers. Zie Bijlage 1 voor de exacte locatie daarvan.

Ter plaatse is ruim voldoende ruimte om op eigen terrein te kunnen parkeren.

Verkeer

Voor de woningen geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning. Voor de drie woningen komt dat neer op afgerond 23 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld via de omliggende infrastructuur. Hierbij wordt opgemerkt dat de planologische mogelijkheden om ter plaatse een agrarisch bedrijf te exploiteren komen te vervallen.

Het gezamenlijke perceel wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit dat aansluit op de Schrijversweg.

Manegelocatie Oerdijk

Op deze locatie wordt een vrijstaande koopwoning gerealiseerd en een kindcentrum. Voor de functie kindcentrum bestaat geen specifieke functie in de CROW. Daarom is van de functie consultatiebureau uitgegaan met vier behandelkamers.

Parkeren

Voor een dergelijke woning geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Onder de woning zal een kelder gerealiseerd worden, waar ruimte is om te parkeren. Daarnaast is het erf van voldoende grootte om het parkeren op eigen erf op te vangen.

Het kindcentrum wordt niet specifiek genoemd in het CROW. Daarom wordt uitgegaan van een consultatiebureau met vier behandelkamers. Hiervoor zijn 2,15 parkeerplaats per behandelkamer benodigd, waarmee er afgerond 9 parkeerplaatsen nodig zijn. Het kindcentrum zal een eigen parkeerterrein krijgen, die van voldoende grootte is om de parkeerbehoefte op te vangen.

Verkeer

De vrijstaande woning genereert 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Voor het kindcentrum, uitgaande van een consultatiebureau met vier behandelkamers, geldt een verkeersgeneratie van 57,4 verkeersbewegingen. De totale verkeersgeneratie voor het plangebied komt daarmee op afgerond 65,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het perceel wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit dat aansluit op de Oerdijk. De Oerdijk is van voldoende grootte om dit aantal verkeersbewegingen op te vangen.

4.5.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande, vormen de aspecten 'parkeren en verkeer' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Sociale veiligheid

4.6.1 Algemeen

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om 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 het plangebied 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.

4.6.2 Situatie plangebied

Aan de Schrijversweg 2 wordt een nieuw woonerf gecreëerd in het buitengebied van Deventer. Ook op de manegelocatie aan de Oerdijk zullen meer mensen verblijven, doordat er een woning gerealiseerd wordt. Hierdoor zullen er meer mensen verblijven op het erf en in het buitengebied van Deventer, met meer sociale controle tot gevolg. Daarnaast is bij de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied eveneens rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid.

4.6.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De standaarden voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2012) bevatten normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van het bestemmingsplan, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal opgesteld, zodat het voorbereid is om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;

4. Overgangs- en slotregels.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Hierin zijn twee artikelen opgenomen: Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van Meten. Deze regels dienen ter verduidelijking van de in de andere regels opgenomen begrippen en op welke manier gemeten dient te worden.

De begrippen en wijzen van meten behoeven geen toelichting omdat deze zijn overgenomen van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. De onderstaande bestemmingen maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Enkelbestemmingen

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Ter plaatse van de Schrijversweg 2 is voor het oostelijke deel van het plangebied de de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen.

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf alsmede voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden. Dit komt mede tot uitdrukking in de maatregelen, conform het inrichtingsplan en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving die in het kader van voorliggend plan worden genomen. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan. De bestemmingregels zijn zoveel mogelijk gelijk gehouden met de bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Ter plaatse bestaan slechts nog beperkte bouwmogelijkheden.

Artikel 4 Groen

Op het westelijke deel van de manegelocatie aan de Oerdijk zal een deel van de gronden bestemd worden door 'Groen'. Hier zal tevens een aanduiding worden opgenomen voor de ontsluitingsweg naar de mogelijk toekomstige woonwijk ten noorden van het plangebied. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen zoals bermen, beplanting, waterlopen en waterpartijen en wadi's.

Binnen deze bestemming zijn de bouwmogelijkheden beperkt omdat er geen gebouwen zijn toegestaan.

Artikel 5 Maatschappelijk

Ter plaatse van het kindcentrum geldt de bestemming 'maatschappelijk'. Hier zijn de gronden bestemd voor welzijn en gezondheidszorg. Het gebouw mag maximaal 750 m³ zijn en een bijgebouw hebben van 100 m². De bestemmingregels zijn zoveel mogelijk gelijk gehouden met de bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

Artikel 6 Natuur

Op het perceel van de voormalige manege aan de Oerdijk wordt een klein deel bestemd tot Natuur. Deze bestemming is opgenomen om de voorgenomen natuurontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. De bestemmingregels zijn zoveel mogelijk gelijk gehouden met de bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Binnen deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden beperkt tot het mogen bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Artikel 7 Wonen

Elk deelgebied is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gronden voorzien van de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen (daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. De bestemmingregels zijn zoveel mogelijk gelijk gehouden met de bestemmingsregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, paardenbakken, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Tevens zijn de uitvoering en instandhouding van de maatregelen conform de diverse inrichtingsplannen specifiek toegestaan.

Binnen de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan. Voor het deelgebied aan de Schrijversweg 2 is daarnaast door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bepaald dat in de voormalige bedrijfswoning drie woningen zijn toegestaan. Qua bouwregels is daarnaast zoveel mogelijk aangesloten op de 'standaard' bouwregels voor woningen in het buitengebied. Daar waar maatwerk is toegepast, is dit door middel van aanduidingen op de verbeelding gekoppeld aan de regels gedaan. Zo is de inhoud van de woning aan de Oerdijk op maximaal 1.280 m³ gesteld.

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

Dubbelbestemmingen

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2, Artikel 9 Waarde - Archeologie 3, en Artikel 10 Waarde - Archeologie 4.

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. Deze bestemmingen één-op-één zijn overgenomen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 11 Antidubbelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbelregel verhindert dat.

Artikel 12 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van afwijkende maatvoeringen, overschrijding van bouwgrenzen, herbouw van woningen en ondergronds bouwen.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt eveneens vermeld welk gebruik ter plaatse in ieder geval strijdig is. Tevens worden de vereisten aangegeven voor een beroep of bedrijf aan huis en een kleinschalige kinderopvang. Daarnaast wordt aangegeven welke parkeerregels ter plaatse van toepassing zijn.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van het plan ten aanzien van en/of ten behoeve van mantelzorg, herbouw van woningen, kleinschalige windturbines en zonnepanelen.

Ten aanzien van de afwijking ten behoeve van zonnepanelen wordt nog het volgende opgemerkt.

De gemeente Deventer hecht grote waarde aan de aspecten 'duurzaamheid' en 'natuurinclusief bouwen', zoals eerder al bleek in paragraaf 4.2.8. In dit kader heeft de gemeente een paraplubestemmingsplan vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om zonnepanelen bij woningen toe te staan. Deze afwijkingsbevoegdheid is overgenomen in het voorliggende combiplan.

Met deze afwijkingsbevoegdheid kan van alle regels worden afgeweken die aan zonnepanelen in de weg staan mits aan de bijbehorende voorwaarden wordt voldaan. Hieronder zijn de bijbehorende voorwaarden weergegeven met per voorwaarde een korte toelichting.

1. De zonnepanelen zijn gesitueerd bij een woning of (agrarische) bedrijfswoning, met uitzondering van recreatiewoningen.

Toelichting:

Uitgangspunt is dat het gaat om particuliere zonnepanelen bij een reguliere woning. Bij een (agrarische) bedrijfswoning is ook mogelijk, maar het aantal zonnepanelen moet dan afgestemd zijn op de woning en niet op het bijbehorende bedrijf (zie ook voorwaarde 3). Of er sprake is van "bij een woning" moet per geval beoordeeld worden. Dit hangt af van de feitelijke omstandigheden. Hier kunnen aspecten als de omvang van de woning en de inrichting van de ruimte rondom de woning een rol spelen. In ieder geval is niet uitgesloten dat zonnepanelen op enige afstand van de woning gesitueerd

worden, mits er een ruimtelijke samenhang bestaat tussen de woning en de locatie van de zonnepanelen.

2. Aangetoond moet worden dat het aanbrengen van zonnepanelen op het dak en binnen het bouwvlak uit financieel, bouwkundig, landschappelijk of stedenbouwkundig oogpunt redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort.

Toelichting:

Deze voorwaarde speelt met name bij zonnepanelen bij woningen in het buitengebied. De provincie Overijssel hanteert een zonneladder om te voorkomen dat onnodig grond in de groene omgeving wordt aangewend voor het plaatsen van zonnepanelen. In eerste instantie moeten zonnepanelen op het dak worden aangebracht. De hier gestelde voorwaarde vraagt de initiatiefnemer aan te tonen dat het aanbrengen van zonnepanelen op het dak niet mogelijk is. Het kan zijn dat het dakvlak te klein is, of niet geschikt is, voor het plaatsen van voldoende zonnepanelen om in de eigen energiebehoefte te voorzien. Deze voorwaarde kan wel met zich meebrengen dat van initiatiefnemer gevraagd wordt om (ook) een deel van het dak voor zonnepanelen aan te wenden.

3. De aard en de schaal van de zonnepanelen staan in relatie tot de energiebehoefte van de woning waarbij zij horen.

Toelichting:

Deze voorwaarde borgt dat de zonnepanelen zijn afgestemd op de energiebehoefte van de woning. Dit betekent dat op voorhand niet meer zonnepanelen worden toegestaan dan nodig is om de woning van energie te voorzien. De initiatiefnemer zal dit met een energieberekening moeten onderbouwen.

De voorwaarde sluit overigens niet uit dat in 'goede jaren', waarin meer energie wordt geproduceerd dan nodig is om aan de energiebehoefte van de woning te voldoen, het overschot terug wordt geleverd aan het net. Het is ook toegestaan om rekening te houden met een voorzienbare toename in de energiebehoefte van de woning. Het is echter niet de bedoeling om op voorhand van zo veel zonnepanelen uit te gaan, dat er structureel meer energie wordt opgeleverd dan nodig is.

4. De aard en de schaal van de zonnepanelen staan in relatie tot de omgeving.

Toelichting:

De gemeenteraad heeft in het kader van grote, bedrijfsmatige zonne-initiatieven besloten dat het primaat om dergelijke initiatieven toe te staan, bij de raad ligt. De gedachte daarbij is dat over projecten met zo'n grote landschappelijke impact door het democratisch gelegitimeerde bestuursorgaan moet worden besloten. Over kleinere initiatieven kan evenwel door het college besloten worden.

Het is echter moeilijk om in zijn algemeenheid te zeggen bij welke hoeveelheid of oppervlakte aan zonnepanelen de landschappelijke impact te groot wordt. De mate van impact hangt af van de omgeving.

5. De zonnepanelen worden landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een inrichtingsplan.

Toelichting:

Een basisvereiste voor nagenoeg elke ontwikkeling is dat nieuwe bouwwerken goed landschappelijk worden ingepast, waarbij kansen voor biodiversiteit en/of klimaatadaptatie waar mogelijk worden benut. Deze eis wordt daarom ook aan particuliere zonnepanelen op de grond gesteld. De landschappelijke inpassing moet worden vastgelegd in een inrichtingsplan, dat als voorwaarde aan de omgevingsvergunning wordt verbonden.

6. De bestaande natuurwaarden, cultuurhistorische waarde en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Toelichting:

Uit de ingediende documenten bij de vergunningsaanvraag moet blijken dat aanwezige natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en landschapswaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

7. Het woongenot op en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mogen niet onevenredig wordt aangetast;

Toelichting:

De zonnepanelen mogen niet leiden tot onevenredige hinder voor omwonenden of voor omliggende bedrijven. Een voorbeeld is onevenredige hinder vanwege reflectie van zonlicht.

8. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning aangetoond dat procesparticipatie van de omgeving heeft plaatsgevonden.

Toelichting:

Een vereiste uit de Uitgangspunten zonnepanelen is participatie. Dit vereiste geldt ook voor de kleine, particuliere zonne-initiatieven. Aangezien het hier gaat om particuliere zonnepanelen uitsluitend ten dienste van de woning, is projectparticipatie per definitie uitgesloten. Alleen procesparticipatie is vereist. Het gaat hier om een inspanningsverplichting en nadrukkelijk geen resultaatsverplichting. Het is niet nodig dat de omgeving het met het initiatief eens is; het is wel nodig dat de omgeving daarover is geraadpleegd en in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen te uiten. De initiatiefnemer moet motiveren waarom hij wensen uit de omgeving wel of niet meeneemt in zijn initiatief.

9. Afwijking van regels die een specifiek belang beogen te beschermen

Toelichting:

Met de afwijkingsbevoegdheid kan ook afgeweken worden van bijv. regels ter bescherming van archeologische waarden, gasleidingen e.d. De gestelde voorwaarden beogen dat die belangen een plaats krijgen in de afweging omtrent het verlenen van de vergunning. Het criterium 'niet onevenredig schaden' kan bijvoorbeeld worden ingevuld met de specifieke criteria die de betreffende regels stellen.

Conclusie

Hoewel geen objectief maximum wordt gesteld aan het aantal of de oppervlakte van de zonnepanelen in een particulier initiatief, wordt toch met bovenstaande voorwaarden in samenhang geborgd dat hiermee alleen particuliere zonne-initiatieven worden toegestaan die niet een zodanige ruimtelijke impact hebben, dat besluitvorming aan de gemeenteraad zou moeten worden voorbehouden. Daarbij worden de principes uit de 'Uitgangspunten zonnepanelen' als leidraad genomen bij kleine particuliere zonne-initiatieven.

Artikel 15 Overige regels

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.

5.3.5 Hoofdstuk 7: Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 16 Overgangsregels

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.

Artikel 17 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 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 § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 en 6.4 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 m² 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 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

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. Hoofregel 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 wordt 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 Resultaten inspraak

Omwille van een vlotte bestemmingsplanprocedure is gekozen om de voorontwerpfase over te slaan. De mogelijkheid tot het indienen van inspraak wordt hiermee achterwege gelaten. Op grond van artikel 2.1 van de Inspraakverordening kan elk bestuursorgaan zelf beslissen of zij een inspraakronde noodzakelijk vindt of niet. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om een kleinschalige ontwikkeling. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

De initiatiefnemers voor de in voorliggend bestemmingsplan individuele ontwikkelingen, hebben de voorgenomen plannen besproken met de directe omwonenden. Uit deze vorm van participatie zijn geen belemmeringen en bezwaren kenbaar gemaakt.

6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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 zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op (delen van) het ontwerp bestemmingsplan.

- Waterschap Drents Overijsselse Delta en Rijn & IJssel;

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen heeft de watertoets plaatsgevonden. Voor beide locaties is de normale procedure uit de watertoets gekomen. Er is daarom in overleg getreden met de betreffende waterschappen. De waterschappen zijn akkoord met de plannen. Er wordt met het waterschap Drents Overijsselse Delta nader afgestemd indien er concrete plannen zijn met de strook langs de Douweler Leide.

- Provincie Overijssel

Het plan is voor vooroverleg aan de provincie aangeboden. Vanuit de provincie waren er geen bezwaren tegen voorgenomen ontwikkelingen.

6.5 Zienswijzen

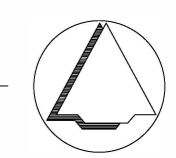
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.



LEGENDA

	Plangebied
	Plangrens
	Bestemmingen
	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
	Groen
	Maatschappelijk
	Natuur
	Wonen
	Dubbelbestemmingen
	Waarde - Archeologie 2
	Waarde - Archeologie 3
	Waarde - Archeologie 4
	Functieaanduidingen
	bedrijfswoning uitgesloten
	ontsluiting
	specifieke vorm van maatschappelijk - voorwaardelijke verplichting
	specifieke vorm van wonen - hellingbaan
	specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1
	specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2
	Bouwvlak
	bouwvlak
	Bouwaanduidingen
	saneergebouwd
	bijgebouwen
	karacteristiek
	specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1
	specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2
	specifieke bouwaanduiding - muur
	Maatvoering
	maximum aantal wooneenheden
	maximum volume (m3)
	Verkaring
	Ondergrond

Gemeente Deventer



NAAM PLAN
Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0150.P415-VG01	07-02-2024	1 VAN 2	A3

Best M ingenieursbureau
 Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
 06 13300041 info@bestm.nl

BIZ.nu
 ruimtelijke plannen en advies
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.biz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 : 1000



LEGENDA

- Plangebied
 - Plangrens
- Bestemmingen
 - Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
 - Groen
 - Maatschappelijk
 - Natuur
 - Wonen
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - Archeologie 2
 - Waarde - Archeologie 3
 - Waarde - Archeologie 4
- Funcieaanduidingen
 - bedrijfswoning uitgesloten
 - ontsluiting
 - specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1
 - specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2
- Bouwvlak
 - bouwvlak
- Bouwaanduidingen
 - aaneengebouwd
 - bijgebouwen
 - karakteristiek
 - specifieke bouwaanduiding - muur
- Maatvoering
 - maximum aantal wooneenheden
 - maximum volume (m3)
- Verkiaring
 - Ondergrond

ersweg

1-1A

Gemeente Deventer



NAAM PLAN

Manegelocatie Oerdijk en Schrijversweg 2

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0150.P415-VG01

DATUM

07-02-2024

BLAD VAN BLADEN

2 VAN 2

FORMAAT

A3



Best M ingenieursbureau
 Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
 06 13300041 info@bestm.nl



ruimtelijke plannen en advies
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
 0546 454466 www.biz.nu

TEKENAAR

MvL

SCHAAL

1 : 1000

BESLUIT

VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDE

bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2'

Deventer, 7 februari 2024

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien het mogelijk maken van een woning en een kindcentrum aan de Oerdijk ongenummerd, ten oosten van nr. 81a, te Schalkhaar, en drie woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer, in het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2';

Gelet op artikelen 82, 83, 85 en 110a van de Wet geluidhinder en artikelen 3.1 en 3.2 van het Besluit geluidhinder;

Overwegende dat

- Het gaat om het realiseren van woningen en een kindcentrum gelegen in het buitengebied, die door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2' mogelijk gemaakt worden;
- Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai "Oerdijk 81a, Schalkhaar" van 27 juni 2023 blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting, vanwege het wegverkeer op de Oerdijk (gedeelte met maximumsnelheid 60 km/u), op de gevel van het kindcentrum 49 dB bedraagt (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai "Schrijversweg 2, Deventer" van 15 maart 2023 blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting, vanwege het wegverkeer op de autosnelweg A1, op de gevel van het woongebouw 53 dB bedraagt (incl. correctie conform artikel 110g Wgh) en daarmee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- Overeenkomstig het gemeentelijk beleid is geconstateerd dat de toepassing van bron- en overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op het kindcentrum en de nieuwe woningen terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige/landschappelijke en financiële aard stuit;
- Het woongebouw aan de Schrijversweg 2 te Deventer een bestaande agrarische bedrijfswoning is, die in de huidige situatie ook al geluidbelasting ondervindt;
- Overeenkomstig artikel 85 van de Wet geluidhinder, gelezen in samenhang met artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder, een hogere grenswaarde van worden vastgesteld vanwege verkeerslawaai dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor nieuw te bouwen andere geluidgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan 53 dB in buitenstedelijk gebied;
- Overeenkomstig artikel 83 van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB, met dien verstande dat deze waarde voor de nieuw te bouwen woningen niet hoger mag zijn dan 53 dB in buitenstedelijk gebied;
- Het maximaal toegestane binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van het kindcentrum en de woningen de wettelijke waarden niet mag overschrijden;
- Het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- Tijdens deze ter inzage termijn geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit;

Gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

BESLUITEN

- Een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Oerdijk (gedeelte met maximumsnelheid 60 km/u) vast te stellen, voor het kindcentrum aan de Oerdijk ongenummerd zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2', voor de gevels ter plaatse van toetspunt 9 opgenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Oerdijk 81a, Schalkhaar";
- Een hogere waarde voor de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de autosnelweg A1 vast te stellen, voor de woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2', voor de gevels ter plaatse van de toetspunten 3 en 4 opgenomen in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï "Schrijversweg 2, Deventer".

Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,



mw. ing. S.D.A. Luijmes MBA
Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

MOTIVERING BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

1 Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens de gemeenteraad van Deventer voor te stellen het bestemmingsplan 'Manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en Schrijversweg 2' vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om op de locatie van de voormalige manege aan de Oerdijk te Schalkhaar een woning en een kindcentrum op te richten, en verder om het agrarisch bedrijf aan de Schrijversweg 2 te Deventer te beëindigen en in de boerderij drie woningen te realiseren.

2 Wettelijk kader

Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Wegverkeer

Woningen

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied voor de ter plaatse ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 53 dB niet te boven mag gaan.

Andere geluidsgevoelige gebouwen

Voor andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (op grond van artikel 3.1 van het Besluit geluidhinder) eveneens dat de binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. Bij andere geluidgevoelige gebouwen in buitenstedelijk gebied kan een hogere grenswaarde van maximaal 58 dB worden vastgesteld (artikel 3.2 van het Besluit geluidhinder).

Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder-beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft daarom na publicatie op de Deventer website en via het digitale Gemeentebled tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

3 Motivering

Wegverkeerslawaa

Nabij de twee delen van het plangebied (manegelocatie Oerdijk Schalkhaar en de Schrijversweg 2 te Deventer) zijn wegen gelegen waarop de Wet geluidhinder van toepassing is:

- De Oerdijk te Schalkhaar, het gedeelte buiten de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 60 km/u geldt;
- De autosnelweg A1, waar tussen 6.00 u en 19.00 u een maximumsnelheid van 100 km/u geldt en tussen 19.00 u en 6.00 u een maximumsnelheid van 120 km/u.

Vanuit het wegverkeer op de Oerdijk is de hoogste geluidbelasting op het geprojecteerde kindcentrum 49 dB (incl. 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh en artikel 3.4 lid 1, aanhef en onder d, van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012). Vanuit deze weg wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 58 dB voor wegverkeerslawaai wordt op geen enkel punt overschreden.

Vanuit het wegverkeer op de A1 is de hoogste geluidbelasting op de geprojecteerde woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer 53 dB (incl. 4 dB correctie conform artikel 110g Wgh en artikel 3.4 lid 1, aanhef en onder b, van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012). Vanuit deze weg wordt dan ook de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai overschreden. De grenswaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaai wordt op geen enkel punt overschreden.

Bronmaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen

Stil wegdek

A1

De A1 is recentelijk gereconstrueerd en is daarbij voorzien van tweelaags Zeer Open Asfalt Beton (ZOAB). Dit wegdektype heeft reeds een reducerende werking van -4,9 dB. Het is niet reëel voor de ontwikkeling van drie woningen in een bestaande boerderij een nog stiller type wegdek aan te brengen. De gemeente heeft dit ook niet in zijn macht, aangezien het Rijk de beheerder is van de A1.

Oerdijk

De Oerdijk is uitgevoerd met referentiewegdek. Hoewel een stiller wegdek denkbaar is en de overschrijding van 1 dB op de gevel van het kindcentrum daarmee weggenomen zou kunnen worden, is het niet reëel om enkel voor deze ontwikkeling het wegdek aan te passen. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat er weliswaar kinderen zullen verblijven in het kindcentrum, maar dat dit niet steeds dezelfde kinderen zijn en de kinderen ook slechts zo lang aanwezig zullen zijn als hun therapie of behandeling in een van de praktijkruimten duurt (kortdurend zonder verblijf). Onder deze omstandigheden is het niet reëel om voor een overschrijding van 1 dB het wegdek aan te passen.

Verlagen van de rijsnelheid

A1

De A1 heeft een nationale doorstroombaanfunctie en is ook als zodanig ingericht. Het (plaatselijk) verlagen van de maximale rijsnelheid stuit vanwege de doorstroombaanfunctie op bezwaren van verkeerskundige aard.

Oerdijk

De Oerdijk kruist ter hoogte van de voormalige manegelocatie de grens van de bebouwde kom. Op deze grens van de bebouwde kom is sprake van een wegversmalling met een drempel. Binnen de bebouwde kom geldt op de Oerdijk een maximumsnelheid van 30 km/u (hierop is de Wet geluidhinder niet van toepassing), daarbuiten geldt op de Oerdijk een maximumsnelheid van 60 km/u.

Op de grens van de bebouwde kom is sprake van een wegversmalling met een drempel, waardoor het verkeer regelmatig moet wachten tot tegemoetkomende verkeer gepasseerd is. Verkeer dat de bebouwde kom nadert zal daardoor meestal geen 60 km/u rijden en regelmatig voor de wegversmalling met drempel tot stilstand komen. Het is niet reëel de rijsnelheid te verlagen, aangezien deze in de praktijk vaak al lager is dan toegestaan.

Verlagen van de verkeersintensiteit

A1

Zoals eerder gesteld heeft de A1 een nationale doorstroombaanfunctie. Het is niet mogelijk om de verkeersstromen om te leiden via andere nabijgelegen wegen. Het verlagen van de verkeersintensiteit is vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen reële optie.

Oerdijk

De inrichting van de Oerdijk ter hoogte van de voormalige manegelocatie (zie onder Verlagen van de rijsnelheid) en verder naar het oosten toe is zodanig dat doorgaand verkeer daarmee ontmoedigd wordt (relatief smalle weg met verkeersdrempels). Doorgaand verkeer richting Schalkhaar wordt geacht via de Spanjaardsdijk te rijden. De inrichting van de Oerdijk brengt met zich mee dat een verdere verlaging van de verkeersintensiteit tot een nagenoeg ongebruikte weg zou leiden. Dit is geen reële oplossing om een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 1 dB weg te nemen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, voor zover de bronmaatregelen nog niet toegepast zijn, de genoemde bronmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, technische en praktische aard.

Overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting terug te dringen

Afschermdende bebouwing

Het toepassen van afschermdende bebouwing stuit op bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke en mogelijk financiële aard. Er is in de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet geen ruimte voor niet-gevoelige bebouwing op deze plaats. Deze overdrachtsmaatregel wordt daarom niet als reële mogelijkheid beschouwd.

Geluidschermen

Schermen zouden technisch gezien geplaatst kunnen worden. Voor de manegelocatie geldt dat het plaatsen van schermen tussen het kindcentrum en de Oerdijk op stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren stuit. Voor de Schrijversweg 2 geldt dat schermen vlak langs de A1 minder ingrijpend zijn in het landschap, maar een zodanige lengte moeten hebben dat de benodigde investering niet in verhouding staat tot de ontwikkeling. Het plaatsen van schermen vlak bij de Schrijversweg 2 is minder duur, maar landschappelijk niet wenselijk. Ook niet in het licht van het aanzicht van de karakteristieke boerderij aan de Schrijversweg 2.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de genoemde overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard.

Maatregelen bij de woning

Dove gevel

Manegelocatie

Hoewel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, bedraagt deze overschrijding slechts 1 dB. Het toepassen van een dove gevel is derhalve niet vereist, het blijft mogelijk om het vereiste binnenniveau te halen.

Schrijversweg 2

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden tot de maximaal vast te stellen hogere waarde van 53 dB. Gezien het beperkte aantal woningen en de karakteristieke waarden van de boerderij waarin de woningen gerealiseerd worden, wordt afgezien van de eis om de gevels doof uit te voeren.

Hogere grenswaarden

Voor het kindcentrum aan de Oerdijk ongenummerd te Schalkhaar en de woningen aan de Schrijversweg 2 te Deventer zijn hogere grenswaarden nodig. Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt.

In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat het kindcentrum en de woningen:

- Ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;
- Door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen;
- Zijn genomen in een dorps- of stadsvernieuwingsplan.

Het kindcentrum en de woningen worden opgericht in het kader van de herstructurering (gedeeltelijke sloop en herbouw) van twee bestaande (bouw)locaties in het buitengebied. De locaties worden

getransformeerd, waarbij de huidige c.q. voormalige functie formeel wordt beëindigd en vervangen door een nieuwe functie.

Tevens is in het hogere grenswaardenbeleid opgenomen dat burgemeester en wethouders in beginsel alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zullen vaststellen, indien voldoende verzekerd wordt dat de verblijfsruimten, alsmede de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daartegen verzetten.

Gezien de situering van het kindcentrum en de woningen is het redelijkerwijs mogelijk om op deze locatie hieraan te voldoen. Het geluid komt van één bron. Bij de ontwikkeling van het kindcentrum en de woningen zal uiteraard rekening gehouden worden met het wettelijk toegestane geluidniveau binnen de woningen.

4 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerp besluit.

5 Conclusie

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld.

Link naar digitaal bestemmingsplan:

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P415-VG01>