

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Vaststellen Tam-omgevingsplan Gorsselseweg 27
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-287
Datum B&W-vergadering	:	12-05-2026
Team	:	Team Projectadvisering
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none">• 20-04-2026: Wethouder• 20-04-2026: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling• 21-04-2026: Teamleider Projectadvisering
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none">• 22-04-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	Plankaart Gorsselseweg 27 (13-04-2026).pdf, Reactienota Zienswijzen Tam-omgevingsplan Gorsselseweg 27.docx, TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27_Regels.pdf, TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27_Toelichting.pdf
Datum definitieve akkoord	:	12-05-2026

Besluit

1. De raad voor te stellen het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 ongewijzigd vast te stellen
2. De raad voor te stellen de Reactienota Zienswijzen 'Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27' vast te stellen
3. Het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit vast te stellen
4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op de locatie Gorsselseweg 27 in Bathmen was een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is een aantal jaar geleden gestopt, waarna de aanwezige agrarische bebouwing is gesloopt. Op het perceel is het voornemen om 15 grondgebonden woningen te realiseren, waarvan zes in het betaalbare segment. De overige negen woningen komen in de vrije sector.

Uw college heeft op 8 december 2025 besloten om het ontwerp 'Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27' ten behoeve van deze ontwikkeling ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft vervolgens vanaf donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Het voorstel is om de raad voor te stellen het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van 15 woningen waarmee een positief effect wordt bereikt voor de omgeving. De woningen worden deels uitgevoerd als levensloopbestendig en deels nultreden, waardoor het voorziet in de behoefte in Bathmen naar woningen voor senioren.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2019);
- * Gemeentewet;
- * Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024);
- * Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024);
- * Nota Parkeernormen Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013);
- * De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-867);
- * Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2025);
- * Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer 2026.

Betrokken partijen en participatie

De initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld, deze voldoet aan de gemeentelijke eisen voor participatie. In dit participatieplan is aangegeven wanneer en met welke omwonenden participatie plaatsvindt. Van de participatiemomenten is verslag opgesteld.

Op 24 september 2024 was er een informatiebijeenkomst van Bronsvast voor de direct omwonenden van het perceel aan de Gorsselseweg 27. De projectleider en stedenbouwkundige vanuit de gemeente waren aanwezig bij deze informatieavond. Er waren ongeveer 12 buurtbewoners aanwezig. De ontwikkelaar en zijn architect gaven een toelichting over de beoogde nieuwbouwplannen, het proces en de vervolgstappen. Na het plenaire deel was de mogelijkheid tot informeel gesprek / vragen stellen en reactie te kunnen geven.

De avond verliep in goede sfeer. Men heeft begrip voor het gekozen woonprogramma. Er is enthousiasme over de wandelroutes naar de Schipbeek. De vragen gingen o.a. over de ontsluitingsweg (vanaf de Gorsselseweg, niet via de Bogtstralaan) en de inrichting van de toekomstige openbare ruimte zoals de parkeerplaatsen. Een aantal vragen betroffen de uitvoering (of er gehed moet worden, bouwverkeer en werktijden van aannemers). Het verslag van de avond is gedeeld onder de aanwezigen.

Provincie / waterschap

Gelet op de omvang van de ontwikkeling (meer dan 12 woningen) is een vooroverleg met de provincie benodigd. Het waterschap Drents Overijsselse Delta is bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd over de planvorming. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Argumenten voor en tegen

Het plan voorziet in de ambitie en behoefte om woningen mogelijk te maken. Alle 15 woningen betreffen levensloopbestendige woningen, waarvan zes nul- treden woningen in het betaalbare segment. De overige woningen komen in de vrije sector. Deze woningen zijn bij oplevering geschikt of geschikt te maken (bijvoorbeeld doordat alle primaire leefruimtes zich op de begane grond bevinden) met een eenvoudige traplift om hier op termijn te blijven wonen. Hiermee speelt het plan in op de behoefte aan woningen voor senioren. De woningcategorieën zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Het parkeren wordt binnen het plangebied met 'parkeerkoffers' opgelost en vormt daarmee geen extra belasting op de openbare ruimte. Daarnaast wordt het plangebied klimaatadaptief ingericht. Zoals het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte (regenwater niet naar de riolering afvoeren, maar in de bodem vasthouden). Daarnaast zijn er verplichtingen op het vlak van biodiversiteit (natuurinclusief bouwen) en energie.

Delegatiebesluit en nieuwe bestuurlijke werkwijze

Omdat het plan 15 (12 of meer) woningen mogelijk maakt in een dorp, is de nieuwe bestuurlijke werkwijze van toepassing. Het college heeft op 26 augustus 2025 besloten om de Nota van

Uitgangspunten vast te stellen. De bestuurlijke werkwijze is op 17 september door de raad vastgesteld. Vervolgens is het ontwerp Tam-omgevingsplan op 9 december 2025 door het college in procedure gebracht. De raad is hier middels een raadsmededeling van op de hoogte gebracht. In dit traject zijn dus niet de stappen gevolgd volgens de nieuwe bestuurlijke werkwijze, wat ook niet voorzien was omdat de bestuurlijke werkwijze is vastgesteld ná vaststelling van de Nota van Uitgangspunten.

Per 1 april 2026 geldt tevens het nieuwe delegatiebesluit, met de daarbij behorende lijst van categorieën (vastgesteld door de raad op 11-03-2026) die voor bindend advies naar de raad moeten. Op basis daarvan is de raad bevoegd om een omgevingsplanwijziging vast te stellen, in het geval de bestuurlijke werkwijze niet is gevolgd. Omdat dit hier het geval is, is de raad dus bevoegd om het Tam-omgevingsplan vast te stellen.

Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerp tam-omgevingsplan. Indieners van de zienswijzen hebben bezwaar tegen de wijze van ontsluiting van het plangebied, zij vrezen een verkeersonveilige situatie op de Gorsselseweg. Zie de Reactienota zienswijze voor een uitgebreide reactie.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. Deze (ambtelijke) kosten zijn verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer. De toekomstige openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer aangelegd volgens het programma van eisen van de gemeente, en gaat na akkoord van de Beheergroep, 'om niet' over in eigendom naar de gemeente. De kosten voor het beheer en onderhoud van de toekomstige openbare ruimte lopen mee in de systematiek van 'areaal accres' binnen het programma Leefomgeving.

Openbaarmaking en communicatie

Het vaststellen van het Tam-omgevingsplan wordt bekend gemaakt door een publicatie in het digitale Gemeenteblad. Vervolgens worden het Tam-omgevingsplan en het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden en degenen die een zienswijzen hebben ingediend, beroep instellen.

Het Tam-omgevingsplan treedt in werking vier weken na bekendmaking.

Aanpak en uitvoering

Na het in werking treden van het TAM-omgevingsplan is het aan de initiatiefnemer om, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst, het plan uit te voeren.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen Tam-omgevingsplan Gorsselseweg 27
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Voorstelnummer	: 2026-287
Datum B en W besluit	: 12-05-2026
Team	: Team Projectadvisering
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Inleiding

Op de locatie Gorsselseweg 27 in Bathmen was een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is een aantal jaar geleden gestopt, waarna de aanwezige agrarische bebouwing is gesloopt. Op het perceel is het voornemen om 15 grondgebonden woningen te realiseren, waarvan zes in het betaalbare segment. De overige negen woningen komen in de vrije sector.

Het college heeft op 8 december 2025 besloten om het ontwerp 'Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27' ten behoeve van deze ontwikkeling ter inzage te leggen. Het ontwerp heeft vervolgens vanaf donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Het voorstel is om het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 ongewijzigd vast te stellen.

Raadsvoorstel

1. De Reactienota Zienswijzen 'Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27' vast te stellen
2. Het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 ongewijzigd vast te stellen

Kern raadsvoorstel

Voorgesteld wordt om het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling van 15 woningen waarmee een positief effect wordt bereikt voor de omgeving. De woningen worden deels uitgevoerd als levensloopbestendig en deels nultreden, waardoor het voorziet in de behoefte in Bathmen naar woningen voor senioren.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2019);
- * Gemeentewet;
- * Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024);
- * Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024);
- * Nota Parkeernormen Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013);
- * De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota 2023-867);
- * Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2025);
- * Delegatiebesluit Omgevingsplan Deventer 2026.

Argumenten ten behoeve van de raad

Het plan voorziet in de ambitie en behoefte om woningen mogelijk te maken. Alle 15 woningen betreffen levensloopbestendige woningen, waarvan zes nul- treden woningen in het betaalbare segment. De overige woningen komen in de vrije sector. Deze woningen zijn bij oplevering geschikt of geschikt te maken (bijvoorbeeld doordat alle primaire

leefruimtes zich op de begane grond bevinden) met een eenvoudige traplift om hier op termijn te blijven wonen. Hiermee speelt het plan in op de behoefte aan woningen voor senioren. De woningcategorieën zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

Het parkeren wordt binnen het plangebied met 'parkeerkofters' opgelost en vormt daarmee geen extra belasting op de openbare ruimte. Daarnaast wordt het plangebied klimaatadaptief ingericht. Zoals het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte (regenwater niet naar de riolering afvoeren, maar in de bodem vasthouden). Daarnaast zijn er verplichtingen op het vlak van biodiversiteit (natuurinclusief bouwen) en energie.

Delegatiebesluit en bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven

Omdat het plan 15 woningen (12 of meer) mogelijk maakt in een dorp, is de bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven van toepassing. Het college heeft op 26 augustus 2025 besloten om de Nota van Uitgangspunten vast te stellen. De bestuurlijke werkwijze is op 17 september door de raad vastgesteld. Vervolgens is het ontwerp Tam-omgevingsplan op 9 december 2025 door het college in procedure gebracht. De raad is hier middels een raadsmededeling van op de hoogte gebracht. In dit traject zijn dus niet de stappen gevolgd volgens de nieuwe bestuurlijke werkwijze, wat ook niet voorzien was omdat de bestuurlijke werkwijze is vastgesteld ná vaststelling van de Nota van Uitgangspunten.

Per 1 april 2026 geldt tevens het nieuwe delegatiebesluit, met de daarbij behorende lijst van categorieën (vastgesteld door de raad op 11-03-2026) die voor bindend advies naar de raad moeten. Op basis daarvan is de raad bevoegd om een omgevingsplanwijziging vast te stellen, in het geval de bestuurlijke werkwijze niet is gevolgd. Omdat dit hier het geval is, is de raad dus bevoegd om het Tam-omgevingsplan vast te stellen.

Zienschwizen

Er zijn twee zienschwizen ingediend tegen het ontwerp tam-omgevingsplan. Indieners van de zienschwizen hebben bezwaar tegen de wijze van ontsluiting van het plangebied, zij vrezen een verkeersonveilige situatie op de Gorsselseweg. Zie de Reactienota zienschwize voor een uitgebreide reactie.

Betrokken partijen en participatie

De initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld, deze voldoet aan de gemeentelijke eisen voor participatie. In dit participatieplan is aangegeven wanneer en met welke omwonenden participatie plaatsvindt. Van de participatiemomenten is verslag opgesteld.

Op 24 september 2024 was er een informatiebijeenkomst van Bronsvast voor de direct omwonenden van het perceel aan de Gorsselseweg 27. De projectleider en stedenbouwkundige vanuit de gemeente waren aanwezig bij deze informatieavond. Er waren ongeveer 12 buurtbewoners aanwezig. De ontwikkelaar en zijn architect gaven een toelichting over de beoogde nieuwbouwplannen, het proces en de vervolgstappen. Na het plenaire deel was de mogelijkheid tot informeel gesprek / vragen stellen en reactie te kunnen geven.

De avond verliep in goede sfeer. Men heeft begrip voor het gekozen woonprogramma. Er is enthousiasme over de wandelroutes naar de Schipbeek. De vragen gingen o.a. over de ontsluitingsweg (vanaf de Gorsselseweg, niet via de Bogtstralaan) en de inrichting van de toekomstige openbare ruimte zoals de parkeerplaatsen. Een aantal vragen betroffen de uitvoering (of er geheid moet worden, bouwverkeer en werktijden van aannemers). Het verslag van de avond is gedeeld onder de aanwezigen.

Provincie / waterschap

Gelet op de omvang van de ontwikkeling (meer dan 12 woningen) is een vooroverleg met de provincie benodigd. Het waterschap Drents Overijsselse Delta is bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd over de planvorming. Het waterschap heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Financiële consequenties

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. Deze (ambtelijke) kosten zijn verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer. De toekomstige openbare ruimte wordt door de initiatiefnemer aangelegd volgens het programma van eisen van de gemeente, en gaat na akkoord van de Beheergroep, 'om niet' over in eigendom naar de gemeente. De kosten voor het beheer en onderhoud van de toekomstige openbare ruimte lopen mee in de systematiek van 'areaal accres' binnen het programma Leefomgeving.

Betrokkenheid raad

De raad is bevoegd om het Tam-omgevingsplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris, J.P. Wassens - de burgemeester, R.C. König

ONTWERP-RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen Tam-omgevingsplan Gorsselseweg 27
Voorstelnummer : 2026-287
Datum raadstafel :
Datum raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12-05-2026, nummer 2026-287.

BESLUIT

1. De Reactienota Zienswijzen 'Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27' vast te stellen
2. Het Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 ongewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de Griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27

Plantype: TAM-omgevingsplan

Naam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.TAM018-VG01

Procedurestatus: nieuw

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 [H. 22r paragraaf 1] Algemene bepalingen	5
Artikel 1 Begripsbepalingen	5
Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen	14
Artikel 3 Algemene verbodsbepaling gebruik	16
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 5 Toepassingsbereik	18
Hoofdstuk 2 [H. 22r paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten	19
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 7 Groen	23
Artikel 8 Verkeer	24
Artikel 9 Wonen	25
Hoofdstuk 3 [H. 22r paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten	27
Artikel 10 Algemene regels bouwactiviteiten	27
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 12 Bouwregel-16 Gorsselseweg 27	29
Artikel 13 Bouwregel-25	31
Artikel 14 Bouwregel-26	32
Hoofdstuk 4 [H. 22r paragraaf 4] Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden	33
Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3	33
Artikel 16 Waarde - Archeologie - 4	36
Hoofdstuk 5 [H22r. paragraaf 8] Overgangsbepalingen	39
Artikel 17 Overgangsrecht	39
Bijlagen bij regels	41
Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis	41
Bijlage 2 Puntensysteem NIB	47
Bijlage 3 Overzichtstekening bomen van 24 april 2025 en inventarisatie	49
Bijlage 4 Rapportage Aanvulling Boom Effect Analyse	53
Bijlage 5 Ecologisch Werkprotocol	81

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie Gorsselseweg 27 te Bathmen en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22r]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22r] van het omgevingsplan van de gemeente Deventer.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22r]' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22r' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 [H. 22r paragraaf 1] Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 *van toepassing verklaring*

begripsbepalingen die zijn opgenomen in artikel 1.1 van de Omgevingswet, artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

Voor de toepassing van de Regels in dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 gelden de volgende begripsbepalingen:

1.2 *plan*

het **TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27** met identificatienummer NL.IMRO.0150.TAM018-VG01 van de gemeente Deventer, met de daarbij behorende geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.TAM018-VG01;

1.4 *aanbouw*

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 *aanduiding*

een geometrisch bepaald vlak of 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 Archeologisch onderzoek

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

1.8 Archeologische verwachtingswaarde

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

1.9 Archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 Bed and Breakfastvoorziening

een aan de woonactiviteit ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.13 beroep of bedrijf aan huis

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonactiviteit behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonactiviteit in overeenstemming is;

1.14 *bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm*

Afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen en dakvorm van een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan of wijzigingsbesluit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan of besluit.

1.15 *bestaand gebruik*

Gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit omgevingsplan bestaat of rechtens mag bestaan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of wijzigingsbesluit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan of wijzigingsbesluit.

1.16 *bevoegd gezag*

Het bestuursorgaan dat bevoegd is om ten aanzien van een verzoek een besluit te nemen of een handeling uit te voeren.

1.17 *bijgebouw*

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.18 *bouwen*

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten.

1.19 *bouwgrens*

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.24 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen en/of andere gebruiksactiviteiten, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een hoofdgebouw, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 duurzame energie

vormen van hernieuwbare energie die verkregen worden uit andere dan fossiele brandstoffen (zoals aardgas). Hieronder wordt onder andere begrepen energie die uit wind, stromend water, zonnestraling en aardwarmte wordt verkregen, maar ook energie die vrijkomt bij verwerking van afval (vooral verbranding) of biomassa. Het gaat om energie waarbij, door het gebruik ervan, het leefmilieu en de mogelijkheden voor toekomstige generaties niet worden benadeeld;

1.28 duurzame energievoorziening

een voorziening die het mogelijk maakt om een gebouw te voorzien van duurzame energie;

1.29 gebouw

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

1.30 gevellijn

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.31 hellend dak

Een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.32 hoofdgebouw

Gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor het verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

1.33 kinderboerderij

een recreatieve voorziening waarop, al dan niet in combinatie met andere recreatieve voorzieningen, dieren worden gehouden.

1.34 kunstobject

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van culturele aard en bedoeld ter expositie al dan niet in de buitenlucht.

1.35 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 gebruiksactiviteiten.

1.36 nutsvoorzieningen

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

1.37 omgevingsplan

Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

1.38 onderbouw

het doorlopende gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

1.39 onderkomen

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn Gebruiksactiviteiten toegestaan onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.41 overige seksinrichtingen

seksinrichtingen, zoals clubprostitutie (seksclubs, privéhuizen) en erotische massagesalons en naar de aard daarmee gelijk te stellen seksinrichtingen;

1.42 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.43 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitende 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;
- c. voor een bouwwerk drijvend op het water: de waterspiegel;
- d. voor een bouwwerk in of over het water, geen drijvend bouwwerk zijnde: de hoogte van het terrein ter plaatse van het punt dat het meest nabij ligt aan waar het water grenst aan het vasteland;

1.44 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.45 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter prostitutie plaatsvindt;

1.46 seksbioscoop

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van audiovisuele apparatuur;

1.47 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, prostitutie, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 sekstheater

een seksinrichting waarin hoofdzakelijk erotisch-pornografische voorstellingen worden gegeven door middel van live-shows;

1.49 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.50 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.51 weg

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.52 wonen

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

1.53 zorgwoning

Een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

1.54 groothandel

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.24 gelden voor de toepassing van de regels in Hoofdstuk 3 [H. 22r paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten en Hoofdstuk 4 [H. 22r paragraaf 4] Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden de volgende meetbepalingen:

2.1 afstand tussen bouwwerken

tussen bouwwerken onderling daar waar deze afstand het kleinst is.

2.2 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.3 de 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.

2.4 de diepte van een aan- of uitbouw:

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

2.5 de dakhelling:

de helling van het dakvlak, gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de 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.

Artikel 3 Algemene verbodsbepaling gebruik

- a. Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan de toegestane Gebruiksactiviteiten zoals opgenomen in Hoofdstuk 2.
- b. Tot een strijdig gebruik, strijdig met de toegestane Gebruiksactiviteiten, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.
 2. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een speelautomatenhal.
 3. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kinderboerderij.
 4. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstof.
 5. het gebruik van onbebouwde gronden als stand- of ligplaats van onderkomens, en als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de toegestane Gebruiksactiviteiten gerichte beheer van de gronden;
 6. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel waarbij geen sprake is van incidenteel, in beperkte mate, en voortvloeiend uit en ondergeschikt aan de overige op het perceel toegestaan activiteiten, met uitzondering van gronden waarbij middels specifieke gebruiksactiviteiten detailhandel is toegestaan;
 7. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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 5 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid;
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn, tenzij anders bepaald, niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 (hoofdstuk 22r) zijn van toepassing op de locatie Gorsselseweg 27 Bathem waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.TAM018-VG01 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Hoofdstuk 2 [H. 22r paragraaf 2] Gebruiksactiviteiten

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit Artikel 6 zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Groen, Verkeer en Wonen.

6.2 Bestaand gebruik stoepen, opgangen, loopbruggen, trappen, balkons, galerijen

- a. In die gevallen dat bestaande (semi-)particuliere stoepen en opgangen rechtens gebruikt mogen worden ten behoeve van de aansluitende gebruiksactiviteiten, mag dit gebruik voortgezet worden.
- b. In die gevallen dat bestaande loopbruggen tussen gebouwen, trappen, balkons, galerijen en dergelijke bouwonderdelen ten behoeve van de tot Wonen of bestemde woningen rechtens gebruikt mogen worden, mag dit gebruik voortgezet worden.

6.3 Beroep of bedrijf aan huis

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de Gebruiksactiviteiten toegestaan(s) aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonactiviteiten en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende van Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld; het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- c. maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de woning (met inbegrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- e. er mag geen horeca plaatsvinden, waarbij in afwijking hiervan een Bed and Breakfastvoorziening mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfastvoorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- f. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- g. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

6.4 Kleinschalige kinderopvang

6.4.1 Gebruiksregels

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de Gebruiksactiviteiten toegestaan(s) aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonactiviteiten 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.

6.4.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op een woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen:

- a. een beschermingszone van een hoofdtransportaardgasleiding;
- b. een veiligheidszone van een lpg-vulpunt;
- c. een veiligheidszone van een munitieopslag;
- d. een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μT).

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

6.5.1 Gebruiksregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende bouw- en gebruiksactiviteiten, 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 de onderliggende bouw- en gebruiksactiviteiten, 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 onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

6.5.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.1 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 onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

6.5.3 *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.

6.6 *Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen*

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie(s) Groen, Verkeer en Wonen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door de uitvoering van maatregelen uit Puntensysteem NIB. Van voldoende punten is sprake als minimaal 15 punten per woningtype worden behaald;
- b. uit een inrichtings/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c. uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van het gebouw, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen uit het inrichtings/uitvoeringsplan zijn gerealiseerd;
- d. het onder b bedoelde inrichtings/uitvoeringsplan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de gebouwen en dient door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;
- e. de onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden.

6.7 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

Het gebruik van het als 'Wonen' aangewezen gebied voor de gebruiksactiviteit wonen is slechts toegestaan als 22 mm waterinfiltratie, gerekend over het totale oppervlak van het perceel (dakoppervlak en verhardingen) binnen het plangebied wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

6.8 *Voorwaardelijke verplichting bomen*

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie(s) Groen, Verkeer en Wonen is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De bomen die zijn aangegeven op de overzichtstekening van 24 april 2025 (Bijlage 3) en de bijbehorende inventarisatielijst (Bijlage 3) worden ingepast, behouden en onderhouden overeenkomstig de Rapportage Boom Effect Analyse (hierna: BEA) (Bijlage 4);
- b. Zestien streekeigen bomen, zoals aangegeven op Bijlage 3, worden aangeplant en onderhouden overeenkomstig de BEA.
- c. In de monumentale beuk aan de noordwestzijde van het plangebied (aangegeven op bijlagen Bijlage 3 en Bijlage 4) worden kroonankers aangebracht voordat deze boom in eigendom wordt overgedragen aan de gemeente.
- d. Alle werkzaamheden binnen het plangebied worden uitgevoerd met inachtneming van de in de BEA opgenomen randvoorwaarden, maatregelen en adviezen.

6.9 Voorwaardelijke verplichting Ecologisch Werkprotocol (EWP)

Het gebruiken van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functie(s) Groen, Verkeer en Wonen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat alle werkzaamheden binnen het plangebied worden uitgevoerd met inachtneming van de in de EWP (opgenomen in Bijlage 5 van deze planregels) opgenomen randvoorwaarden, maatregelen en adviezen.

6.10 Specifieke aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een hoofdgebouw worden voor toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een bouwakoestisch rapport waaruit blijkt dat wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

Artikel 7 Groen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Groen.

7.2 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Groen aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. een park en/of plantsoen;
- b. overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden, verhardingen;
- d. in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- f. waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d.;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve van (de opwekking van) duurzame energie;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;

met de daarbij behorende voorzieningen.

7.3 Vergunningplicht

7.3.1 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning gronden te gebruiken ten behoeve van parkeervoorzieningen.

7.3.2 Beoordelingsregels

- a. Een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7.3.1, wordt getoetst aan:
 1. de noodzaak;
mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de groenstructuur.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Verkeer.

8.2 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Verkeer aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wegen en (woon)straten, met daarbij behorende hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, verhardingen;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
- g. voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's;
- h. nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie;
- i. geluidwerende voorzieningen;
- j. kunstwerken;
- k. kunstobjecten;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 9 Wonen

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Wonen.

9.2 Gebruiksactiviteiten toegestaan

In het als Wonen aangewezen gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. het wonen;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 6.3
Beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 6.4
Kleinschalige kinderopvang;
- b. tuinen en erven;
met dien verstande dat:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid;
met de daarbij behorende voorzieningen.

9.3 Vergunningplicht

9.3.1 Vergunningplichtige gebruiksactiviteiten

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. gronden te gebruiken ten behoeve van zorgwoningen.

9.3.2 Beoordelingsregels

Een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 9.3.1, wordt getoetst aan of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 3 [H. 22r paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten

Artikel 10 Algemene regels bouwactiviteiten

10.1 Toepassingsbereik

In aanvulling op het bepaalde in artikel 22.27 van het omgevingsplan is het uitsluitend toegestaan een bouwactiviteit te verrichten zonder omgevingsvergunning indien tevens voldaan wordt aan de regels uit [H. 22r paragraaf 3] Ruimtelijke bouwactiviteiten.

10.2 Aanvullende binnenplanse omgevingsplanactiviteit

In afwijking van de regels in dit omgevingsplan kan een omgevingsvergunning voor een bouwwerk tevens worden verleend als de aangevraagde maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% afwijken van de toegestaan maten, afmetingen en percentages, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

10.3 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in [H. 22r paragraaf 5] Bouwactiviteiten van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

10.4 Voorwaardelijke verplichting Ecologisch Werkprotocol (EWP)

Bouwen ter plaatse van de functie(s) Groen, Verkeer en Wonen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat alle werkzaamheden binnen het plangebied worden uitgevoerd met inachtneming van de in de EWP (opgenomen in Bijlage 5 van deze planregels) opgenomen randvoorwaarden, maatregelen en adviezen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 *Gezamenlijk geluid*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - gezamenlijk geluid' geldt dat het gezamenlijk geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw ten hoogste $L_{den} = 55$ dB bedraagt zoals opgenomen in paragraaf 4.1.2 en de figuren en tabellen in Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

Artikel 12 **Bouwregel-16 Gorsselseweg 27**

12.1 **Algemene bouwregels**

Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van 'Bouwregel-16 Gorsselseweg 27' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. Op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. Op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. Op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

12.2 **Bouwregels voor het bouwen van een hoofdgebouw**

In aanvulling op artikel 12.1 gelden voor het bouwen van hoofdgebouwen ter plaatse van 'Bouwregel-16 Gorsselseweg 27' tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande maten.

12.3 **Bouwregels voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen**

In aanvulling op artikel 12.1 gelden voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van 'Bouwregel-16 Gorsselseweg 27' tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, of 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m², 0 m bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen

12.4 Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

In aanvulling op artikel 12.1 gelden voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-16 Gorsselseweg 27' tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak';
- b. de bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd achter de voorgevelrooilijn.

12.5 Overige bouwregels

12.5.1 Overige vergunningplichtige bouwactiviteiten

In aanvulling op artikel 12.1 gelden voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van Bouwregel-16 Gorsselseweg 27 tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. een overkapping en/of carport mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
- c. de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw en/of dakkapel;
- d. het hoofdgebouw mag worden afgedekt met een andere dakvorm.
- e. de voorgevel van een hoofdgebouw mag achter de voorgevelbouwgrens worden gebouwd.

12.5.2 Beoordelingsregels

Een aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 12.5.1, wordt getoetst aan of er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- f. de parkeersituatie;
- g. de sociale veiligheid;
- h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 13 Bouwregel-25

13.1 *Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-25' gelden tevens de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Artikel 14 Bouwregel-26

14.1 *Bouwregels voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van 'Bouwregel-26' gelden de volgende regels, als bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, onder a:

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mogen niet meer dan 7 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mogen niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mogen niet meer dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen;
- e. de oppervlakte van een speelvoorziening mag niet meer dan 15 m² bedragen.

Hoofdstuk 4 [H. 22r paragraaf 4] Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden

Artikel 15 Waarde - Archeologie - 3

15.1 Aanwijzing archeologisch waardevol gebied

In het gebied 'Waarde - Archeologie - 3' gelden, naast de andere daar opgenomen regels over activiteiten, regels ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

15.2 Specifieke indieningsvereisten voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in Hoofdstuk 3, en in aanvulling op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.35 van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 500 m²;
- b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 15.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 - 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.

15.3 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

15.3.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in lid 15.2 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:

- 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 1 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

15.3.2 *Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning*

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 200 m² maar minder dan 500 m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

15.4 ***Aanvullende beoordelingsregels voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied***

In aanvulling op de beoordelingsregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken uitsluitend verleend als aangetoond is dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning niet zullen worden verstoord, tenzij er voorschriften aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden zoals bedoeld in 15.3.

15.5 ***Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied***

15.5.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 15.1, 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 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.

15.5.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 15.5.1 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 een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport 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 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 ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

15.6 Specifieke indieningsvereisten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

Overeenkomstig de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.284 tweede lid van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 200 m² en kleiner is dan 500 m²

15.7 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

15.7.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in artikel 15.6 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:

- 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 1 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

15.7.2 Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 200m² maar minder dan 500m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

15.8 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

De in artikel 15.5.1 genoemde omgevingsvergunning 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.

Artikel 16 Waarde - Archeologie - 4

16.1 Aanwijzing archeologisch waardevol gebied

In het gebied 'Waarde - Archeologie - 4' gelden, naast de andere daar opgenomen regels over activiteiten, regels ter bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

16.2 Specifieke indieningsvereisten voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in Hoofdstuk 3, en in aanvulling op de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.35 van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- a. met een oppervlakte groter dan 200 m²;
 - b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
 - c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 16.1,
- verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
- 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.

16.3 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

16.3.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in lid 16.2 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:

- 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 1 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

16.3.2 Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 100 m² maar minder dan 200 m² bedraagt kan aan de omgevingsvergunning de voorwaarde worden verbonden dat gelegenheid moet worden geboden voor een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

16.4 Aanvullende beoordelingsregels voor de ruimtelijke bouwactiviteit in een archeologisch waardevol gebied

In aanvulling op de beoordelingsregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken uitsluitend verleend als aangetoond is dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning niet zullen worden verstoord, tenzij er voorschriften aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden zoals bedoeld in 16.3.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

16.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 16.1, 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.

16.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 16.5.1 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 een door het bevoegd gezag goedgekeurd rapport 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 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 ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

16.6 Specifieke indieningsvereisten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

Overeenkomstig de aanvraagvereisten zoals opgenomen in artikel 22.284 tweede lid van dit omgevingsplan is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- a. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat;
- b. de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 100 m² en kleiner is dan 200 m²

16.7 Koppelen voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

16.7.1 Voorschriften in omgevingsvergunning volgend uit archeologisch rapport

Indien uit het in artikel 16.6 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:

- 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 1 van de Erfgoedwet op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

16.7.2 Visuele waarneming als voorschrift in omgevingsvergunning

Indien de ingreep dieper is dan 0,5 m onder maaiveld en meer dan 100m² maar minder dan 200m² bedraagt kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

16.8 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegactiviteit) in een archeologisch waardevol gebied

De in artikel 16.5.1 genoemde omgevingsvergunning 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.

Hoofdstuk 5 [H22r. paragraaf 8] Overgangsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk [22r] geldt het volgende overgangsrecht:

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

17.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.

17.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1.1 met maximaal 10%.

17.1.3 Uitzondering

Artikel 17.1.1 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.

17.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

17.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1 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.

17.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2.1, na het tijdstip van 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.

17.2.4 Toepassingsbereik

Artikel 17.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27

Plantype: TAM-omgevingsplan

Naam: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.TAM018-VG01

Procedurestatus: nieuw

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Toelichting op TAM-omgevingsplan	7
1.3 Ligging van het plangebied	7
1.4 De bij het plan behorende stukken	8
1.5 Het omgevingsplan	8
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historie	11
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.4 Beschrijving huidige situatie	11
2.5 De ontwikkeling	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regionaal beleid	29
3.4 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving	37
4.1 Milieuaspecten	37
4.2 Gezondheid	54
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	56
4.4 Weging van het waterbelang	58
4.5 Leidingen en kabels	61
4.6 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren	62
4.7 Sociale veiligheid	63
4.8 Onontplofbare oorlogsresten	64
4.9 Welstand	65
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	67
5.1 Algemeen	67
5.2 Kostenverhaal	67
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.1 Participatie	69
6.2 Vooroverleg instanties	69
6.3 Zienswijzen	69
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording	71

7.1	Inleiding	71
7.2	Artikelgewijze toelichting	71
7.3	Werkingsgebieden	73
7.4	Planregels	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de locatie Gorsselseweg 27 in de kern Bathmen. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een voormalig pluimveehouderij en bedrijfswoning. Voorgenomen ontwikkeling betreft het herontwikkelen van de locatie waarbij 15 grondgebonden rijwoningen worden gerealiseerd. Bovendien wordt de voormalig bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. De beoogde woningen krijgen een levensloopbestendig en betaalbaar karakter (waarvan minimaal 40% betaalbaar). In de planbeschrijving in hoofdstuk 2 wordt een uitgebreide omschrijving van de ontwikkeling gegeven.

De hiervoor genoemde voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met het omgevingsplan van de gemeente Deventer. In paragraaf 1.5 wordt hier nader op ingegaan. Gelet op het vorenstaande is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Dit TAM-omgevingsplan zorgt voor de gewenste planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Toelichting op TAM-omgevingsplan

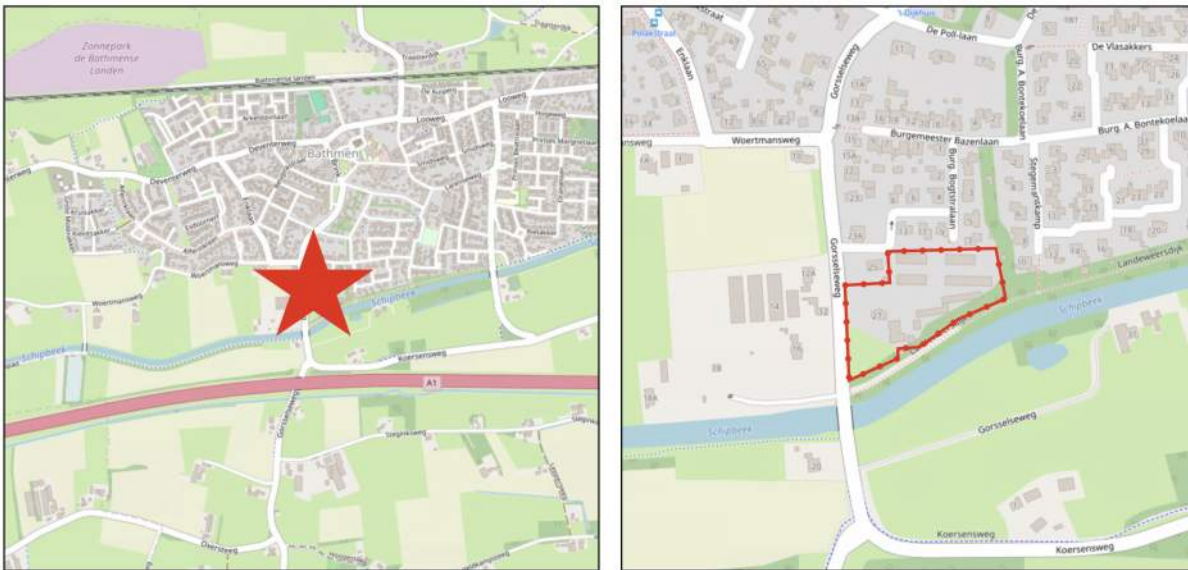
Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Deze vangnetten zorgen ervoor dat deze organisaties de belangrijkste uitvoeringsprocessen kunnen blijven uitvoeren, totdat ze het DSO wel kunnen gebruiken. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-Omgevingsplan.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de kern Bathmen en bevindt zich aan de Gorsselseweg 27, aan de zuidzijde van de bebouwde kom. Het ligt ten noorden van de Schipbeek en de A1. De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd op het kadastrale perceel gemeente Bathmen, sectie C, nummer 2771. De voormalige bedrijfswoning bevindt zich op perceel sectie C, nummer 2772. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 9.500 m².

De exacte begrenzing van het plangebied is weergegeven in de bijbehorende verbeelding van dit TAM-omgevingsplan. In afbeelding 1.1 wordt de ligging ten opzichte van de kern Bathmen aangeduid met een rode ster en de directe omgeving gemarkeerd met een rood kader.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: Plattekaart.nl, bewerkt)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0150.TAM018-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- deze toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de functies van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het TAM-omgevingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten.

1.5 Het omgevingsplan

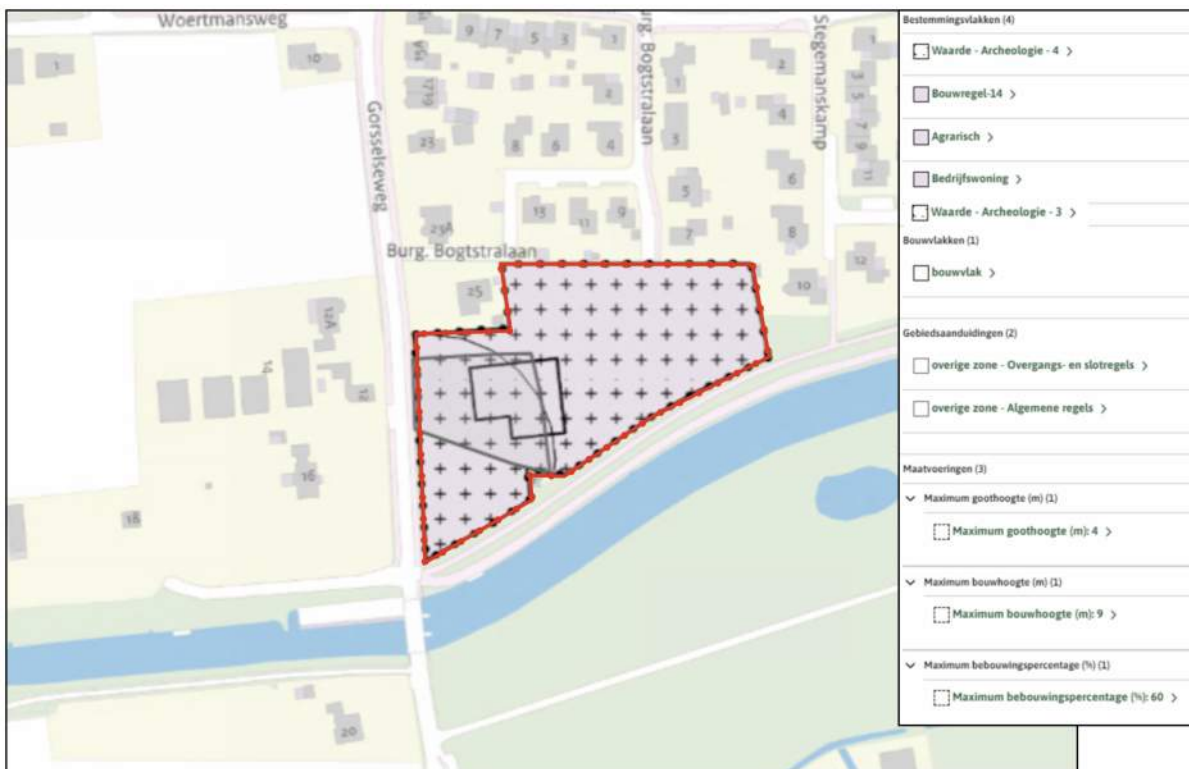
1.5.1 Geldend omgevingsplan

De locatie bevindt zich binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Ter plaatse van deze locaties is sprake van het tijdelijke omgevingsplan zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de volgende documenten:

- Omgevingsplan gemeente Deventer (in werking vanaf 26 februari 2024);
- Bestemmingsplan 'Chw Deventer stad en dorpen, 1e herziening' (vastgesteld 24 mei 2023);
- Bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeereisen' (vastgesteld op 11 april 2018).

Voor de duiding van het planologische regime van het plangebied is met name het bestemmingsplan 'Chw Deventer stad en dorpen, 1e herziening' relevant. Hieronder wordt ingegaan op het geldende planologische regime.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede behorende bij het bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is op deze afbeelding aangeduid met rood kader.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Chw Deventer stad en dorpen, 1e herziening' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

Het plangebied is voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bedrijfswoning'. Bovendien zijn de gronden (deels) voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en (deels) van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Daarnaast zijn ter plaatse een bouwvlak, maximum goot- en bouwhoogte, evenals een maximum bebouwingspercentage aanwezig. De gronden zijn uitsluitend bestemd voor een agrarisch bedrijf en het wonen ten behoeve hiervan. Het regulier bewonen van de bedrijfswoning en toevoegen van grondgebonden woningen is daarmee niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan.

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

1.6 Leeswijzer

De toelichting van dit TAM-omgevingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een planbeschrijving, waarbij de historie, ruimtelijke en functionele structuur, huidige situatie en de ontwikkeling worden besproken. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 6 gaan respectievelijk in op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de opzet en verantwoording van de regels.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op zowel de historie, ruimtelijk en functionele structuur en huidige situatie van het plangebied. Daarnaast wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling.

2.2 Historie

Het landschap is altijd bepalend geweest voor de ontwikkeling van Bathmen. Te zien is dat Bathmen oorspronkelijk gesticht werd op de hogergelegen dekzandrug, met als kenmerkende elementen de kerk en brink, die het hart van het dorp vorm(d)en, de enken, slingerende bomenlanen, de Schipbeek en de open velden. Bathmen kent een lange bewoningsgeschiedenis die teruggaat tot ruim 1000 jaar voor Christus. Van oudsher was het dorp volledig agrarisch: tot circa 1900 waren alle woonhuizen boerderijen. Vanwege deze rijke historie is er op verschillende plekken een hoge kans op archeologisch waardevolle vondsten, met name op de enken en bij de bebouwing langs de Woertmansweg.

Het dorp is op een zogenaamde concentrische wijze gegroeid rondom de brink/dorpskern. Het dorp breidde na de Tweede Wereldoorlog uit, mede vanwege het woningtekort in de stad Deventer. Zo ontwikkelde Bathmen zich langzaamaan van een voornamelijk agrarisch dorp naar een gemengd dorp, zonder haar landelijke en groene karakter te verliezen. De spoorlijn, Schipbeek en later de snelweg A1 hebben de groei altijd ruimtelijk begrensd. De laatste jaren zijn woningen en kleine buurten aan de west- en zuidrand toegevoegd.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is onderdeel van de lintbebouwing aan de Gorsselseweg. Deze bebouwing levert een afwisselend beeld in bebouwing en erven. De opzet van de aangrenzende woonwijk kenmerkt zich door de typische uitbreidingen aan een dorp in de geest van de jaren 80. Ruim opgezette kavels met vrijstaande of geschakelde woningen met groene tuinen en woonerf straten waar geen voetpaden zijn en parkeren en bomen elkaar afwisselen.

2.4 Beschrijving huidige situatie

Binnen het plangebied bevinden zich een voormalige bedrijfswoning en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die deel uitmaakten van een voormalig pluimveebedrijf. De voormalige pluimveestallen zijn reeds gesloopt. De ontsluiting van het gebied vindt plaats via een inrit aan de Gorsselseweg. De resterende ruimte binnen het plangebied is ingericht als tuin, groenvoorziening en manoeuvreerruimte.

Het te ontwikkelen gebied wordt begrensd door de Gorsselseweg, de Schipbeek en bestaande bebouwing van Bathmen. Aan de westzijde van het plangebied, aan de overkant van de Gorsselseweg, was tot enkele jaren terug ook een agrarisch bedrijf gelegen. Van dit perceel is de functie veranderd naar Wonen. Voor de rest zijn er in de directe omgeving alleen woonfuncties aanwezig.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied (indicatief met rode omlijning) opgenomen. In afbeelding 2.2 is een impressie van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2: Impressie plangebied (Bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

2.5 De ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling omvat de herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met 15 woningen. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning. Dit betreft een vrijstaande woning.

Het overige woningbouwprogramma bestaat uit:

- Een blok van zeven woningen, waarvan zes betaalbare en nultredenwoningen (levensloopbestendig) en één woning in de vrije sector. De zes betaalbare woningen zijn eveneens direct zorg toegankelijk.
- Een blok van vijf woningen en drie woningen in de vrije sector, eveneens als nultredenwoningen (levensloopbestendig).

Hierdoor is 40% van het woningbouwplan als betaalbaar aangemerkt. Onder betaalbare woningen worden sociale huur, middeldure huur en koopwoningen tot maximaal €405.000 v.o.n. verstaan (prijsspeil 2025). In dit geval betreft het uitsluitend koopwoningen tot deze prijsklasse. Daarnaast is 93,33% van de woningen nultreden (levensloopbestendig). Deze percentages zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar.

Nultredenwoningen zijn geschikt voor alle levensfasen, met specifieke aandacht voor ouderen. Bij oplevering zijn deze woningen toegankelijk voor mensen met een verminderde mobiliteit. Dit betekent dat alle primaire leefruimten – woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet – zich op de begane grond bevinden en zowel inpandig als vanaf het aangrenzende terrein drempelvrij toegankelijk zijn. Directe zorg toegankelijk betekent dat de woningen zodanig ingericht dat zorgdiensten eenvoudig aan huis verleend kunnen worden, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De inrichtingstekening is weergegeven in afbeelding 2.3.



Afbeelding 2.3: Inrichtingstekening (Bron: NTP)

Het plangebied krijgt een overzichtelijke ontsluitingsstructuur met een efficiënte parkeeroplossing. Er wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid en de parkeernormen. In totaal worden er 27 parkeerplaatsen toegevoegd binnen het plangebied. Parkeren is geclusterd in gezamenlijke parkeervakken, zodat er voldoende ruimte overblijft voor verblijfsgebieden. De woningen zijn gepositioneerd aan het groen, met paden die leiden naar de voor- en achterdeuren.

De hoofdontsluiting van de nieuwe woningen is gerealiseerd vanaf de Gorsselseweg. De bestaande inrit op het perceel van huisnummer 27 blijft behouden, waarbij een tweede inrit wordt gerealiseerd om het terrein goed bereikbaar te maken vanaf de doorgaande weg. Een tweede ontsluiting wordt als langzaamverkeersroute ingericht. Daarnaast worden er extra verbindingen gecreëerd met het wandelpad langs de Schipbeek en de omliggende wijk, specifiek gericht op voetgangers.

De bestaande groenstructuur speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. De esrandbeplanting wordt doorgetrokken in de nieuwe ontwikkeling en vormt een waardevolle eikenstructuur. Om de groeirimte voor deze bomen te behouden, wordt rekening gehouden met voldoende afstand tussen de bebouwing en de kroonprojectie. Ook de groenstructuur langs de Schipbeek is van grote waarde en blijft behouden. Binnen het plangebied zelf wordt zoveel mogelijk bestaande beplanting gehandhaafd, gezien de ecologische en landschappelijke kwaliteiten ervan.

Bij de planvorming is zorgvuldig rekening gehouden met de achtertuinen van bestaande woningen die grenzen aan het plangebied. Er wordt gestreefd naar een vloeiende overgang door afstand te houden tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande woningen. Waarbij groen wordt gebruikt als natuurlijke

buffer. Hiermee wordt zowel de privacy van de toekomstige bewoners als de omwonenden gewaarborgd.

Het gebied wordt ingericht als een open en toegankelijk woonomgeving, waarbij voetgangers zich vrij kunnen bewegen. Er worden meerdere verbindingen gerealiseerd tussen de wijk en het wandelpad langs de Schipbeek. De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan een groene, parkachtige setting, waarin woningen los in het groen staan. Verharding wordt tot een minimum beperkt en alleen toegepast waar functioneel noodzakelijk, zoals bij autoverkeer, afvalophaalroutes en entrees.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie**

3.1.1.1 *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.

3.1.1.2 *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*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 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 verschil 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 die van toekomstige generaties.

3.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

Hierna is een uitwerking gegeven inzake de Ladder voor duurzame verstedelijking, omdat deze in de praktijk veel voorkomt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI). Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en vervolgens beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit geldt ook voor de reeds opgebouwde jurisprudentie. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

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

Bestaand stedelijk gebied betreft het 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.

In artikel 5.129g Bkl staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

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

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Toetsing aan de NOVI

Voorliggende kwestie betreft een plan 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. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan opgenomen ontwikkeling.

Toetsing Instructieregels Rijks (Amvb's)

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe het plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de instructieregels zoals vervat in paragraaf 5.1.5, 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl.

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor artikel 5.129g van het Bkl van toepassing is. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling door BJJ nu een laddertoets is uitgevoerd. De volledige laddertoets is opgenomen in Bijlage 1 van deze toelichting. Op basis van de Ladderonderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het beleid dat in dit geval van toepassing is betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. In 2009 zijn de omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 januari 2024 voor het laatst geactualiseerd.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie Overijssel. 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 Overijssel te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat

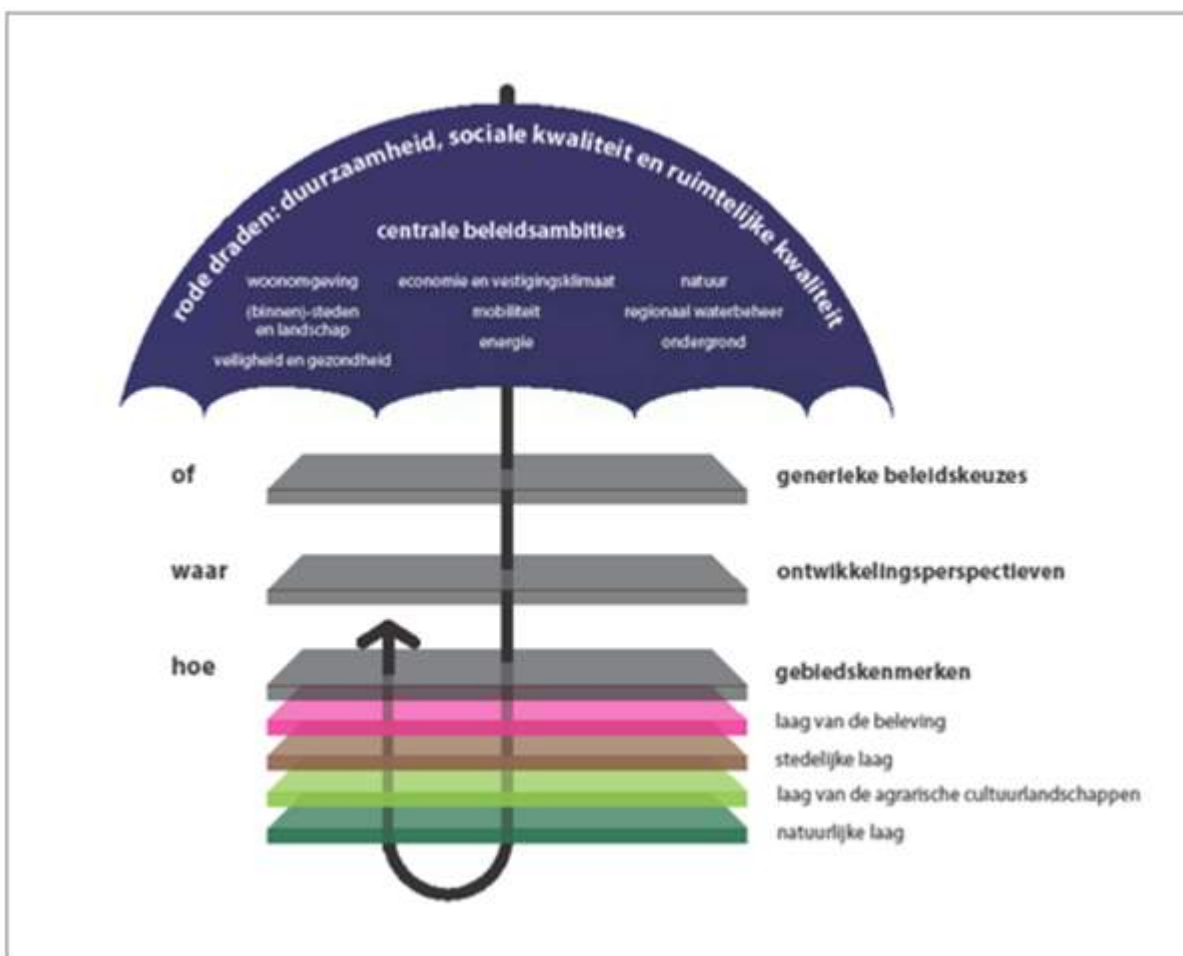
wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de of-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Hierna worden de lagen nader toegelicht.

Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag of er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties - en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten - te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de of-vraag, is de vraag waar het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de - voor dat ontwikkelingsperspectief - geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag hoe het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Artikel 4.4 (principe van concentratie)

lid 1:

In omgevingsplannen worden alleen de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen mogelijk gemaakt als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling ziet toe op een binnenstedelijke locatie. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende ontwikkelperspectief en de 'stedelijke laag' ligt het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied. Met voorgenomen ontwikkeling worden 15 woningen toegevoegd. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning.

Slechts voor een gedeelte van het plangebied geldt een niet-stedelijk ontwikkelperspectief en geen duiding binnen de 'stedelijke laag'. Dit betreffen echter gronden waar met voorgenomen ontwikkeling geen fysieke ingrepen plaats zullen vinden. Het groen ter plaatse blijft gehandhaafd. Hierdoor is er geen sprake van extra beslaglegging op de groene omgeving.

In paragraaf 3.1.3, 3.3.1 en 3.4.2, evenals Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt aangetoond dat het toevoegen van woningen past in de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammeringen. Gelet op vorenstaande sluit het planvoornemen aan bij artikel 4.4. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.5 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik)

lid 1:

Omgevingsplannen maken alleen extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in de Groene Omgeving mogelijk aansluitend op bestaand bebouwd gebied en als aannemelijk gemaakt is dat:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "groene omgeving" nader gedefinieerd als: dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "bestaand bebouwd gebied" nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut worden voor stedelijke functies op grond van een geldend omgevingsplan en op grond van een (voor)ontwerp voor zover de provincie daarover een positief advies heeft uitgebracht in het kader van het vooroverleg.

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling ziet toe op een binnenstedelijke locatie. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende ontwikkelperspectief en de 'stedelijke laag' ligt het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied. Met voorgenomen ontwikkeling worden 15 woningen toegevoegd. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Er vindt hierdoor geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving.

Slechts voor een gedeelte van het plangebied geldt een niet-stedelijk ontwikkelperspectief en geen duiding binnen de 'stedelijke laag'. Dit betreffen echter gronden waar met voorgenomen ontwikkeling geen fysieke ingrepen plaats zullen vinden. Het groen ter plaatse blijft gehandhaafd. Hierdoor is er geen sprake van extra beslaglegging op de groene omgeving.

In paragraaf 3.1.3, 3.3.1 en 3.4.2, evenals Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt aangetoond dat het toevoegen van woningen past in de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammeringen. Gelet op vorenstaande sluit het planvoornemen aan bij artikel 4.4. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.6 (toekomstbestendigheid)

In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan voor tijdelijk gebruik, waarvan aannemelijk is dat die toekomstbestendig zijn en dus:

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in de gemeente Deventer. Bovendien wordt door de groene inrichting en het behoud van de bestaande bomen een klimaatadaptief plan gerealiseerd waarin rekening is gehouden met wateroverlast en hitte. Daarnaast worden de woningen gasloos ontwikkeld en zullen ze voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Ook heeft natuurinclusief bouwen een rol gespeeld bij het ontwerp. Op deze plek wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 4.6 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 4.14 (woonafspraken)

1. *Omgevingsplannen staan alleen toe dat nieuwe woningen worden gerealiseerd als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken, zoals deze zijn gemaakt door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.*
2. *Nieuwe woningen zijn nog te realiseren woningen waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 4.14 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.1.3, 3.3.1 en 3.4.2, evenals Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt aangetoond dat het toevoegen van woningen past in de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammeringen. Gelet op vorenstaande sluit het planvoornemen aan bij artikel 4.4. van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

Een deel van het plangebied valt onder het ontwikkelperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Het merendeel van het plangebied heeft echter het ontwikkelperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. Dit is ook weergegeven in afbeelding 3.2. Het plangebied is indicatief met rode stippellijn geduimd. Hieronder worden beide ontwikkelperspectieven toegelicht.



Afbeelding 3.2: Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energieefficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

'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.

Toetsing aan het 'ontwikkelingsperspectief'

De ontwikkeling ziet toe op een binnenstedelijke locatie. Zoals hierna ook blijkt uit het ter plekke geldende ontwikkelperspectief en de 'stedelijke laag' ligt het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied. Met voorgenomen ontwikkeling worden 15 woningen toegevoegd. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Er vindt hierdoor geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat er geen sprake is van enige belemmeringen van het voornemen op omliggende (agrarische) bedrijven.

Slechts voor een gedeelte van het plangebied geldt een niet-stedelijk ontwikkelperspectief en geen duiding binnen de 'stedelijke laag'. Dit betreffen echter gronden waar met voorgenomen ontwikkeling geen fysieke ingrepen plaats zullen vinden. Het groen ter plaatse blijft gehandhaafd. Hierdoor is er geen sprake van extra beslaglegging op de groene omgeving.

In paragraaf 3.1.3, 3.3.1 en 3.4.2, evenals Bijlage 1 Ladder voor duurzame verstedelijking, wordt aangetoond dat het toevoegen van woningen past in de regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammeringen. Gelet op vorenstaande sluit het planvoornemen aan bij de ambities die gelden voor de geldende ontwikkelperspectieven.

3.2.4.3 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. Het plangebied ligt ter plaatse van de laag 'Dekzandvlakte en ruggen'. Onderstaand is dit nader uitgewerkt.

'Dekzandvlakte en ruggen'

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, 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.

Toetsing aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels gecultiveerd. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig en kunnen realistisch gezien ook niet meer worden teruggebracht. Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het reeds aanwezige landschap. De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming 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.

Het plangebied ligt in het landschapstype 'Essenlandschap'. Onderstaand wordt dit nader uitgewerkt.

'Essenlandschap'

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing aan de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op een woningbouwontwikkeling in de kern Bathmen. De herontwikkeling sluit functioneel en stedenbouwkundig goed aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Er ontstaat een passend woonmilieu. Voor een nadere toelichting hierop wordt ook verwezen naar de beschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting. In een gedeelte van het plangebied zijn geen kenmerken meer van het agrarische cultuurlandschap aanwezig.

Slechts voor een gedeelte van het plangebied geldt een niet-stedelijk ontwikkelperspectief en geen duiding binnen de 'stedelijke laag'. Dit betreffen echter gronden waar met voorgenomen ontwikkeling geen fysieke ingrepen plaats zullen vinden. Het groen ter plaatse blijft gehandhaafd. Hierdoor is er geen sprake van extra beslaglegging op de groene omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kenmerken van de laag van het agrarische cultuurlandschap.

De 'Stedelijke laag'

De 'Stedelijke laag' is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ligging van een stad of dorp in het landschap, op een kruispunt van infrastructuur of in de nabijheid van grondstoffen speelt een belangrijke rol in het functioneren ervan. Efficiëntie en bereikbaarheid zijn belangrijke vestigingsfactoren, maar daarbij wordt de kwaliteit, eigenheid en het onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker.

Het plangebied ligt is op de gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' gekenmerkt met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 - nu'. Onderstaand wordt dit nader uitgewerkt.

'Woonwijken 1955 - nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is

als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing aan de 'Stedelijke laag'

De herontwikkeling van het pand sluit zowel functioneel als stedenbouwkundig naadloos aan bij de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich namelijk veel woningen. De voorgestelde herontwikkeling creëert een passend woonmilieu dat aansluit bij de karakteristieken van het gebied. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting. Daaruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling goed aansluit bij het huidige karakter van de omliggende omgeving. Het voornemen leidt daarom niet tot aantasting van de 'stedelijke laag'.

De 'Laag van beleving'

'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.

Toetsing aan de 'Laag van beleving'

Het plangebied is aangemerkt als 'Donkerte'. Het voornemen ziet niet op het buitenproportioneel verlichten van de percelen. Bovendien waren ter plekke reeds een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen aanwezig. Hierdoor is in de huidige situatie al minder sprake van een donker gebied. In de beoogde situatie wordt rekening gehouden met de ambitie om de 'donkere' gebieden, ten minste net zo donker te houden. Het voornemen is daarmee in lijn met de 'Laag van beleving'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

3.3.1.1 Algemeen

De provincie Overijssel, Overijsselse gemeenten en partners werken samen aan een balans op de woningmarkt. Periodiek maken ze meerjarige afspraken over opgaven en ambities. Voor 2021-2025 zijn er twee regionale Woonagenda's: een voor West-Overijssel en een voor Twente. Voor voorliggende ontwikkeling is de regionale woonagenda voor West-Overijssel van toepassing. De Woonagenda West-Overijssel 2021-2025 schetst de gezamenlijke inzet van gemeenten en provincie, met input van woningcorporaties, marktpartijen en andere partners. Deze agenda dient als kader en kompas op de woningmarkt, waarbij wordt bepaald waar naartoe wordt gewerkt en hoe dit gezamenlijk wordt gedaan.

3.3.1.2 Visie op het wonen

Een toekomstbestendige woningmarkt betekent in West-Overijssel:

- een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen
- een toekomstbestendige leefomgeving: sterke steden en vitale kernen en buitengebied
- een duurzaam en circulair woningbestand.

Een inclusieve woningmarkt: wonen voor iedereen

Centraal wonen in de grote kernen

In de grote kernen met als unieke kwaliteit dat je er relatief rustig kunt wonen met een goed voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid. Het gaat allereerst om kernen met een goede OV-/treinverbinding zoals Kampen, met een flinke omvang en ruimte voor grootschalige toevoegingen, en om Steenwijk, Dalfsen, Ommen, Hardenberg, Olst, Wijhe, Heino en Raalte. Ook andere kernen zonder treinverbinding bieden een vergelijkbare kwaliteit van wonen, zoals Dedemsvaart, Genemuiden, Hasselt, Bathmen en Nieuwleusen. Zij bieden een breed aanbod van dorpse, groenstedelijke en suburbane woonmilieus. De behoefte aan dergelijke woonmilieus is groot. Deze kernen vervullen daarom een belangrijke rol in de verstedelijkingsopgave van de Cleantech Regio en de regio Zwolle. We zien kansen in deze kernen woningen en milieus toe te voegen om daarmee hun vitaliteit en economie kracht bij te zetten.

Een toekomstbestendige leefomgeving

De uitdaging van een toekomstbestendige leefomgeving gaat verder dan stenen; het doel is om te voldoen aan groeiende woningbehoeften met behoud van kwaliteit, menselijke maat en duurzaamheid. Het regionale woningbouwprogramma wil de positie van steden versterken, met aandacht voor groei in Deventer en Zwolle. Integratie van woningbouw met werklocaties en stationsomgevingen, samen met vergroening, staat centraal.

De balans tussen stedelijk en landelijk in Overijssel wordt behouden, met ruimte voor lokale behoeften en toevoeging van woningen in grote kernen, waarbij ruimtelijke kwaliteit en landschapsbehoud voorop staan. Nieuwe woonmilieus in het buitengebied dienen als visitekaartje voor West-Overijssel en belichamen zowel de regiokarakteristiek als innovatiekracht. Landelijke gemeenten dragen bij aan regionale positionering en bovenlokale woonbehoeften, versterkend voor dorpen en platteland.

Een duurzaam en circulair woningbestand

Naast aardgasloze nieuwbouw staat de uitdaging centraal om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen voor de energietransitie. Een regionale aanpak biedt kansen, waarbij circulair bouwen

als drijvende kracht fungeert voor innovatie. Circulair bouwen, met focus op biobased materialen en nieuwe samenwerkingsvormen, bevordert duurzaamheid en economisch voordeel.

De Woonagenda sluit aan op het programma Circulaire Economie en het Programma Nieuwe Energie, waarbij Overijssel streeft naar een energieneutraal 2050 en specifieke doelen voor 2023. In 2040 moeten steden, dorpen en het landelijk gebied duurzaam en klimaatbestendig zijn. Gemeenten, verenigd in de Alliantie Nieuwe Energie Overijssel, hebben de taak om deze doelen te realiseren, met de Woonagenda gericht op het uitvoeringscluster 'Gebouwde Omgeving'.

3.3.1.3 *Toetsing aan de regionale woonagenda*

De ontwikkeling sluit aan bij de woningbouwbehoefte in de kern Bathmen, gemeente Deventer en regio West-Overijssel. De voorgenomen ontwikkeling voegt 15 grondgebonden rijwoningen toe, waarvan een deel betaalbaar is. Bovendien zijn vrijwel alle woningen levensloopbestendig, wat bijdraagt aan een inclusieve woningmarkt.

Door een groene inrichting en het behoud van bestaande bomen ontstaat een klimaatadaptief plan, waarin rekening is gehouden met wateroverlast en hitte. De woningen worden gasloos gerealiseerd en voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Ook is natuurinclusief bouwen meegenomen in het ontwerp, wat bijdraagt aan een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving. Een dorps, groenstedelijk en suburbaan woonmilieu is passend in een kern zoals Bathmen.

Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de doelstellingen uit de regionale woonagenda.

3.3.2 **Conclusie regionaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling past binnen het regionaal 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 de **Dorpen** wordt specifiek het volgende vermeld:

Eén van de kenmerken van leven in de dorpen is dat veel mensen elkaar kennen. Dat is zeker belangrijk vanwege de vergrijzing van de bevolking en het uitgangspunt dat mensen hun zorg steeds meer zelf moeten organiseren. Men zal vaker een beroep doen op elkaar, om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. De gemeente ondersteunt dit 'noaberschap' door voorzieningen zo veel mogelijk te clusteren en te zorgen voor aantrekkelijke plekken om elkaar op straat te ontmoeten. Rust, ruimte en groen maken de dorpen aantrekkelijk. Die kwaliteiten willen we behouden.

Voor **Bathmen** worden de volgende aandachtspunten benoemd:

- **Méer cultuurhistorische gelaagdheid**
Bathmen heeft een sterke eigen identiteit. Dit historisch gegroeide landelijke en dorpse karakter willen we koesteren en versterken. De historische dorpskern en de oude bebouwingslinten zijn daar belangrijke onderdelen van. De openbare ruimte in de dorpskern heeft een kenmerkend contrast tussen de stenige straten (Schoolstraat / Molenstraat) en de aaneengesloten reeks van grotere groene ruimtes van de Kerkkring, het Kerkplein, Brink en de groenzone langs de Gorsselseweg. De dorpskern en de Deventerweg, Dorpsstraat, Looweg, Hogeweg, Koekendijk, Gorsselseweg, Woertmansweg en Larenseweg hebben karakteristiek uiterlijk, met een gevarieerde, compacte en individuele bebouwing.
- **Méer wisselwerking tussen platteland en stad**
De binding tussen dorp en platteland is van oudsher sterk aanwezig, zowel in het 'collectief geheugen' van het dorp, als in de beleving van bijvoorbeeld de vele fiets- en wandelroutes. Er zijn een groot aantal 'ommetjes' uitgezet die inmiddels onderdeel zijn van het wandelnetwerk Salland. Meer recreatieve toegankelijkheid met ommetjes en het aansluiten van fietspaden op het fietsnetwerk heeft meerwaarde. Ook de historische bebouwingslinten zorgen voor de verknoping van het dorp met het omringende landschap. We geven ruimte aan initiatieven die de relatie tussen dorp en platteland verder versterken. De wisselwerking tussen dorp en platteland spitst zich fysiek toe op 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. 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.
- **Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal**
De verkeersstructuur in Bathmen is in grote lijnen op orde. De belangrijkste ontsluitingswegen van het dorp Bathmen zijn de Koekendijk, de Schipbeeksweg, de Gorsselseweg en de Deventerweg. Fietsers kunnen gebruik maken van alle wegen binnen de bebouwde kom. Enkele belangrijke ontsluitende wegen hebben fietsvoorzieningen. De intensiteitspieken in het fiets - verkeer worden veroorzaakt door schoolgaande jeugd en de fietsritten van en naar de sportvelden. Veiligheid en recreatie zijn gediend bij een netwerk van fietsroutes. De behoefte daaraan zal door vergrijzing en de verdere groei van het e-bikeverkeer alleen maar toenemen.

Het reguliere openbaar (bus)vervoer staat als gevolg van bezuinigingen bij het Rijk en de Provincie Overijssel (vervoerautoriteit) onder druk. Heropening van het ooit aanwezige station behoort tot de

mogelijkheden: een aantal Bathmenaren zet zich hier actief voor in. Naast het openbaar vervoer zijn er mogelijkheden voor door bewoners georganiseerd 'vervoer op maat', bijvoorbeeld via het Bathmense Contact Team.

- **De kracht van Deventer benutten**

Door de vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg doen Bathmenaren een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit 'noaberschap' wordt gestimuleerd.

- **Waardevast ondernemen**

Gemeente Deventer wil de beschikbaarheid van voorzieningen op peil houden.

- **Ongedeelde samenleving**

Er zijn bouwmogelijkheden binnen de kom. Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen stemmen we de woningbehoefte af met vertegenwoordigers van de inwoners van Bathmen. We zien vooral een behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens, starters en senioren.

- **Veilig en gezond leven**

Een aantrekkelijke en groene openbare ruimte stimuleert om elkaar te ontmoeten en voor een actief en gezond gedrag. Het kunnen maken van 'ommetjes' in een aantrekkelijke groene omgeving hoort daarbij. Daarom wordt ingezet op meer natuur in en om de stad en dorpen door de aanplant van streekeigen soorten en richt het onderhoud van het openbare groen zich sterker op het stimuleren van natuurwaarden. Dit draagt bij aan meer biodiversiteit in en om het dorp.

Vanuit klimaatbestendigheid koesteren we het groene karakter van Bathmen. Naast de groenstructuur in en om de kern en de boomstructuren langs onder andere de Dorpsstraat en de Schipbeeksweg dragen ook de groene dorpsranden bij.

Bewoners waarderen de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen in en rondom de woongebieden. Voor het mengen van wonen met andere functies zien we daarom vooral ruimte in de dorpskern en langs de Looweg en Koekendijk.

- **Duurzaam ontwikkelen**

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan energieneutraliteit en klimaatbestendigheid. In een aantal dichter bebouwde delen van het dorp is sprake van hittestress. Het omvormen van overbodige verharding naar groen kan bijdragen aan het klimaatbestendig houden van Bathmen.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Deventer

De voorgenomen woningbouwontwikkeling sluit goed aan bij de ambities voor Bathmen. Het plan versterkt het dorps- en landelijke karakter door een groene inrichting, passend bij de historische bebouwingsstructuur.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een betere verbinding tussen het dorp en het omliggende landschap. Er worden extra wandelverbindingen gecreëerd naar het netwerk van ommetjes en het wandelpad langs de Schipbeek, wat de recreatieve toegankelijkheid vergroot.

Op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid sluit de ontwikkeling aan bij de gemeentelijke doelen. De woningen worden gasloos en voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Ook is natuurinclusief bouwen meegenomen, met aandacht voor biodiversiteit en waterberging. Het behoud en de uitbreiding van groen helpen om hittestress te verminderen en versterken het groene karakter van Bathmen.

De openbare ruimte wordt aantrekkelijk en uitnodigend ingericht, waardoor ontmoeting en beweging worden gestimuleerd. Dit draagt bij aan een gezonde leefomgeving.

Tot slot sluit de woningbouw aan bij de lokale woonbehoefte. Met levensloopbestendige en betaalbare woningen wordt ingespeeld op de woningbouwbehoefte van starters, kleine huishoudens en senioren.

Het plan ondersteunt de beleidsdoelen voor Bathmen en zorgt het voor een toekomstbestendige,

duurzame en inclusieve woonomgeving. Daarom past het voornemen binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.4.2 *Woonvisie Deventer (2024)*

3.4.2.1 *Algemeen*

De Woonvisie geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. Het geeft de ambities aan en de belangrijkste opgaven. Deze zijn gemeentebreed, zowel voor de stad Deventer als de omliggende dorpen en kernen. De Woonvisie geeft niet altijd definitieve antwoorden op de opgaven, maar geeft wel richting aan de manier waarop we de opgaven oppakken. De visie is een uitnodiging aan de partners om actief bij te dragen aan het realiseren van de woonopgaven. In de woonvisie staan meerdere ambities centraal op basis waarvan verder wordt gewerkt:

- Vitale stad aan de IJssel;
- Ongedeeld en inclusief;
- Duurzaam en toekomstbestendig.

Hier zijn de volgende woonopgaven aan verbonden:

- Voldoende, betaalbaar en divers;
- Goed wonen in wijken en dorpen;
- Duurzaam wonen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de aspecten 'Wonen geschikt voor ouderen', 'Inbreiding' en 'Goed wonen in dorpen' die worden genoemd in de Woonvisie van belang.

3.4.2.2 *Woningen geschikt voor ouderen*

Met het veranderen van de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert ook de behoefte aan woonruimte. Er zijn woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van ouderen. Het gaat om woningen met comfort en gebruiksgemak, in de buurt van voorzieningen en met voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten en een leefomgeving die uitnodigt om te bewegen. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen in de bestaande wijk biedt kansen om doorstroming op gang te brengen. Van de woningen die worden gerealiseerd moet een derde geschikt zijn voor ouderen (nultreden en geclusterde woningen). Het gaat hier om er zo'n 2.300 woningen. Hiervan moeten er ongeveer 1.500 woningen tot 2030 worden gerealiseerd. Vanwege de specifieke behoefte kan hiervoor zowel nieuwbouw als bestaande bouw worden benut.

3.4.2.3 *Inbreiding*

De woningbouwopgave is fors, daarnaast is er snelheid gewenst en liggen er verschillende ruimteclaims. Bij de woningbouwopgave is nog steeds de voorkeur om deze binnenstedelijk te realiseren. Daarnaast is uitbreiding nodig, maar dit mag er niet toe leiden dat kansen voor passende inbreiding onbenut blijven (conform ladder voor duurzame verstedelijking). Inbreiding biedt een belangrijke kans voor het toevoegen van aantrekkelijke woningtypen voor meerdere doelgroepen, zeker ook voor senioren. Denk aan geclusterd bouwen in nabijheid van intramurale complexen. Hierdoor kunnen de senioren in hun eigen wijk blijven wonen en daarmee hun bestaande netwerk behouden. Dit zorgt voor doorstroming in buurten en wijken. Inbreiding draagt ook bij aan de versterking van de voorzieningestructuur. Daarnaast ontstaan ook kansen voor collectiviteit, zoals deelmobiliteit.

Verdichting wordt dus steeds belangrijker, maar er is wel creativiteit en eventueel maatwerk en omdenken (bijvoorbeeld parkeernorm/-hub, groen, woningoppervlakte) voor nodig. Inbreiden legt extra druk op de bestaande openbare ruimte. Die vaak niet is afgestemd op meer woningen. Denk hierbij aan spelen, groen-blauwe waarden, verkeer/parkeren en riolering. Het is daarom van belang om de leefomgeving aan de voorkant te betrekken bij inbreiding en verdichting, zodat de impact op de

openbare ruimte goed in kaart kan worden gebracht en hier in ontwerp en beslissingen rekening mee kan worden gehouden.

3.4.2.4 Goed wonen in dorpen

'Noaberschap' en betrokkenheid bij de leefbaarheid zijn kwaliteiten die bij uitstek in de dorpen aanwezig zijn. Voor de ouderen is van belang dat voorzieningen die, niet aanwezig zijn in de dorpen, wel bereikbaar blijven en dat zorg hen ook thuis kan bedienen. De gemeente accepteert dat in dorpen niet alle woonvormen en voorzieningen als 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 Deventer 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. De afgelopen jaren zijn routekaarten opgesteld en vastgesteld voor de dorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Loo, Okkenbroek en Bathmen. Deze gaan dieper in op doelgroepen, tempo en plekken. In paragraaf 3.4.3 wordt verder ingegaan op de routekaart voor Bathmen.

Toetsing aan de Woonvisie Deventer (2024)

De voorgenomen ontwikkeling omvat de herontwikkeling van het plangebied naar een woongebied met 15 woningen. Daarnaast wordt de bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning. Dit betreft een vrijstaande woning. De voormalige bedrijfswoning bewoond blijft door de huidige bewoners en niet vrijkomt voor de woningmarkt. Dit duidt op een concrete woonbehoefte.

Het programma voorziet in woningen die geschikt zijn voor diverse doelgroepen, waaronder starters, kleine huishoudens en ouderen. Doordat een groot gedeelte van de woningen levensloopbestendig zijn en voor directe zorg geschikt is de woning met name geschikt voor ouderen. Wegens de betaalbare aard sluit de ontwikkeling ook goed aan bij de vraag van starters en kleine huishoudens in de kern Bathmen. Bovendien dragen de woningen bij aan de doorstroming op de woningmarkt.

Door het creëren van een aantrekkelijke, groene openbare ruimte wordt niet alleen de leefomgeving versterkt, maar wordt ook een omgeving gecreëerd die uitnodigt tot ontmoeting en beweging, wat belangrijk is voor een gezonde leefstijl.

De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelen van inbreiding, aangezien het binnen de bestaande bebouwde kom van Bathmen wordt gerealiseerd. Er is gekozen voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waardoor de benodigde ruimte efficiënt wordt benut zonder grootschalige uitbreiding van het dorp. Dit draagt bij aan de versterking van de voorzieningen en het sociale netwerk binnen de kern. Ook wordt rekening gehouden met de impact op de openbare ruimte, met aandacht voor groen, waterbeheer en de integratie van bestaande bomen.

Verder sluit het plan goed aan bij de behoefte aan goed wonen in dorpen. Door het respect voor de groene en historische context van Bathmen wordt een toekomstbestendige en klimaatbestendige woonomgeving gecreëerd die aansluit op de woningbouwbehoefte.

3.4.3 **Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen**

3.4.3.1 *Algemeen*

Uitgangspunt voor het woningbouwprogramma is de in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Routekaart Wonen en voorzieningen Bathmen'. In de Routekaart is de ambitie voor het woningbouwprogramma voor het dorp Bathmen vastgesteld. Het programma uit de Routekaart Bathmen gaat uit van een toename van 650 woningen tot 2035. Daarmee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte én in de ambitie voor een extra inwonersgroei van Bathmen in de periode tot 2035. Voor de woningbouwopgave in het dorp Bathmen gelden de volgende uitgangspunten:

- Het toevoegen van betaalbare woningen voor jongeren (ca. 40% van het programma): onder het betaalbare segment wordt verstaan: sociale huur, middeldure huur en koopwoningen van maximaal €390.000 VON (prijspeil 2024).
- Het toevoegen van geschikte woningen voor senioren (ca. 40% van het programma): de doelgroep 'ouderen' is allesbehalve een homogene groep. Deze groep strekt zich uit van (vitale) empty-nesters tot aan kwetsbare 70/80/90 plussers met zorgvragen. De verschillende subdoelgroepen vragen elk wat anders van hun woning en woonomgeving.
- In beperktere mate bouwen voor gezinnen (ca. 20% van het programma). Deze opgave is beperkter in omvang omdat er voor deze categorie al een ruimer aanbod is in Bathmen.

Toetsing aan de Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen

De voorgenomen woningbouwontwikkeling sluit nauw aan op de ambities van de 'Routekaart Wonen en voorzieningen Bathmen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2021. Hoewel de routekaart een totaal van 650 woningen tot 2035 nastreeft, vormt deze ontwikkeling een kleine, maar belangrijke stap richting die doelstellingen. Binnen het kader van de routekaart, waarin ongeveer 40% van het woningbouwprogramma gericht is op betaalbare woningen voor jongeren, 40% op woningen die geschikt zijn voor ouderen en 20% op woningen voor gezinnen, richt deze ontwikkeling zich primair op het segment voor ouderen en starters.

De 15 nieuw te bouwen rijwoningen worden ontworpen met levensloopbestendigheid als kernpunt. Daarnaast moet 40% betaalbaar zijn (prijspeil 2025). Dit betekent dat de woningen comfort en gebruiksgemak bieden, zodat ze aansluiten op de uiteenlopende behoeften van ouderen – van vitale empty-nesters tot mensen met zorgvragen – en tevens aantrekkelijk zijn voor jonge starters. Door inbreiding binnen de bestaande dorpskern van Bathmen wordt de lokale woonstructuur versterkt en blijft de historische identiteit van het dorp behouden.

Daarnaast draagt het groene ontwerp, met behoud van bestaande bomen en extra wandelverbindingen naar het omliggende landschap, bij aan een duurzame en gezonde leefomgeving. Dit sluit aan bij de ambitie om een inclusieve, toekomstbestendige en klimaatbestendige woonomgeving te realiseren. Kortom, deze ontwikkeling ondersteunt de bredere woonopgaven voor Bathmen en versterkt de positie van het dorp als een aantrekkelijke en samenhangende leefomgeving.

3.4.4 **Conclusie gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling in past binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld. De volgende aspecten komen aan bod:

- bodem;
- geluid door activiteiten;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- geur;
- ecologie;
- m.e.r.-beoordeling;
- duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- gezondheid;
- archeologie en cultuurhistorie;
- weging van het waterbelang;
- leidingen en kabels;
- verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren;
- sociale veiligheid;
- onontpofbare oorlogsresten;
- welstand.

4.1.1 Bodem

4.1.1.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

4.1.1.2 *Situatie plangebied*

Voor het volledige gebied is door Ortageo een verkennend en nader bodemonderzoek NEN 5740 en 5707 uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 2 van deze toelichting. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hierna besproken.

Onderzoeksresultaten verkennend en nader bodemonderzoek (conform NEN 5740 en NEN 5707)

Chemische parameters (NEN 5740)

Er zijn geen parameters aangetoond in gehalten in de grond of concentraties in het grondwater boven de tussenwaarde. Dit houdt in dat er op basis van de Wet bodembescherming geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Asbest (NEN 5707)

Omdat onder daklijn E de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Gezien het bouwjaar van de kippenschuren (1955 – 1960) is duidelijk dat de daken aanwezig waren voor 1993. Verwerking van het dak heeft echter ook ná 1993 kunnen plaatsvinden. Op basis van het bouwjaar kan worden uitgegaan van een zogenaamde bestaande (historische) verontreiniging (verontreiniging ontstaan vóór 1993), maar op basis van de verwerking kan ook deels sprake zijn van een nieuw geval en zorgplicht (verontreiniging ontstaan na 1993).

Voor de locatie is geen sprake van “onaanvaardbare risico’s”. Dat betekent dat er op korte termijn geen saneringsnoodzaak bestaat.

Voor het overige deel van de locatie en de overige afwateringszones zijn de gemeten gehalten asbest lager dan de helft van de interventiewaarde en is er met betrekking tot asbest geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

4.1.1.3 *Conclusie*

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits de sanerende maatregelen worden uitgevoerd.

4.1.2 Geluid door activiteiten

4.1.2.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Weg- en railverkeerslawaaï

In het omgevingsplan zijn nog geen geluidsaandachtsgebieden opgenomen. Daarom gelden voor wegen

en spoorwegen de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op circa 750 meter afstand van het plangebied.

Wat betreft wegverkeerslawaaï wordt vermeld dat het plangebied binnen het geluidaanvaltsgebied ligt van de Gorsselseweg, Woertmansweg en Koersengew. Bovendien ligt het plangebied in het geluidaanvaltsgebied van de A1. Derhalve dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Derhalve is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als Bijlage 3 van deze onderbouwing. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hierna besproken.

Onderzoeksresultaten

Het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 46 dB Lden. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl.

Het geluid door de rijkswegen bedraagt hoogstens 55 dB Lden. Met deze waarde niet wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB Lden uit het Bkl. Wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 60 dB Lden uit het Bkl.

Voldoen aan de standaardwaarde is de hoofdregel (artikel 5.78t Bkl). Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd dienen te worden welke maatregelen mogelijk zijn om het geluid op een geluidgevoelig gebouw te verlagen tot de standaardwaarde. Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw indien niet voldaan wordt aan de standaardwaarde is mogelijk volgens het Bkl (artikel 5.78 Bkl) indien:

- Geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
- De overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
- Bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
- De grenswaarde niet overschreden wordt.
 1. Indien de standaardwaarde wordt overschreden, maar wel wordt voldaan aan de grenswaarde, wordt:
 - a. Het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel betrokken;
 - b. De aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw beoordeeld;
 - c. Het gezamenlijk geluid op de gevel van de geluidgevoelige gebouwen bepaald en in het omgevingsplan vastgesteld.

In dit geval zijn verkeerskundige en afschermende maatregelen (geluidbeperkende maatregelen) niet mogelijk, dan wel vanuit stedenbouwkundig en financieel opzicht niet wenselijk.

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. De initiatiefnemer van het bouwplan waar voorliggend onderzoek voor wordt uitgevoerd, heeft

geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen en daarmee het geluid van een voertuig. Met het aanpassen van het wegdek van de relevante wegen in dit akoestisch onderzoek, kunnen beperkte geluidsreducties worden behaald. Daarnaast brengt het aanbrengen van stiller wegdek hoge kosten met zich mee. De kosten zijn in verhouding te hoog vergeleken met de baten. De wegbeheerder zal bovendien niet instemmen met het stiller maken van een klein deel van de weg, omdat dit tot onderhoudstechnische problemen leidt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dus eveneens niet haalbaar.

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een reductie van het geluid van wegen op de gevel. Deze maatregel kan in voorliggend geval echter niet worden toegepast, aangezien dit niet past binnen de stedenbouwkundige structuur. Het plaatsen van geluidsschermen is eveneens niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Bovendien zijn de hogere verdiepingen niet af te schermen met geluidsschermen.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 55 dB. Er is een gevelwering van minimaal $55 - 33 = 22$ dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Dit is geborgd in artikel 6.10 van de regels van dit omgevingsplan.

Tevens is ter plaatse van de woningen sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels. In dit geval is er sprake van minimaal één gevel waar wordt voldaan aan de standaardwaarde, en hiermee van een geluidsluwe gevel. In het kader van 'geluid en gezondheid' is hiermee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Wel is het nodig om in de wijziging van het omgevingsplan regels op te nemen voor geluid die zich richten op:

- De geluidwering dient te worden bepaald op basis van het gezamenlijk geluid. Ter overweging wordt meegegeven om één generieke waarde voor het gezamenlijk geluid vast te leggen.

Er kan worden voldaan aan de instructieregels van het Bkl en daarmee wordt het geluid van wegen als aanvaardbaar beoordeeld. Het gezamenlijk geluid (55 dB) dient te worden vastgelegd in de regels van het te wijzigen omgevingsplan. De geluidwering dient te worden bepaald op basis van het gezamenlijk geluid. Daarnaast dienen hogere waarden te worden vastgesteld (overgangsrecht). Dit is geborgd in artikel 11.1 van de regels van dit omgevingsplan.

Industrielawaai

In de nabijheid is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Industrielawaai is geen belemmering voor het voornemen.

Solitaire bedrijvigheid

In de nabije omgeving van het projectgebied zijn enkele geluidsbronnen aanwezig die de geluidgevoelige gebouwen (woningen) kunnen verhinderen. Hieronder zal de geluidshinder van bestaande functies in de omgeving worden beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden geluid uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. 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. In dit geval is er gezien de aard van de omgeving sprake van een 'rustige woonwijk'. Opgemerkt

wordt dat er is gemeten tussen gevel van de geplande woningen en de betreffende bestemmingen.

Adres en functie	Maximale toegelaten milieucategorie	Grootste richtafstand 'rustige woonwijk'	Daadwerkelijke afstand (circa)
Gorsselseweg18/18a <i>Bedrijf</i>	2	30 m	90 m
Steginksweg 4a-4b <i>Agrarisch-intensieve veehouderij</i>	3.2	50 m	400 m
Steginkweg 2 <i>Agrarisch</i>	3.1	30 m	400 m

Zoals weergegeven in bovenstaande tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, mits met een akoestisch onderzoek naar de gevelwering wordt aangetoond dat ter plaatse van de woningen sprake is van een binnenniveau van 33 dB ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.1.3 Luchtkwaliteit

4.1.3.1 Beoordelingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool

aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

4.1.3.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

4.1.3.3 *Conclusie*

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

4.1.4 **Externe veiligheid**

4.1.4.1 *Algemeen*

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

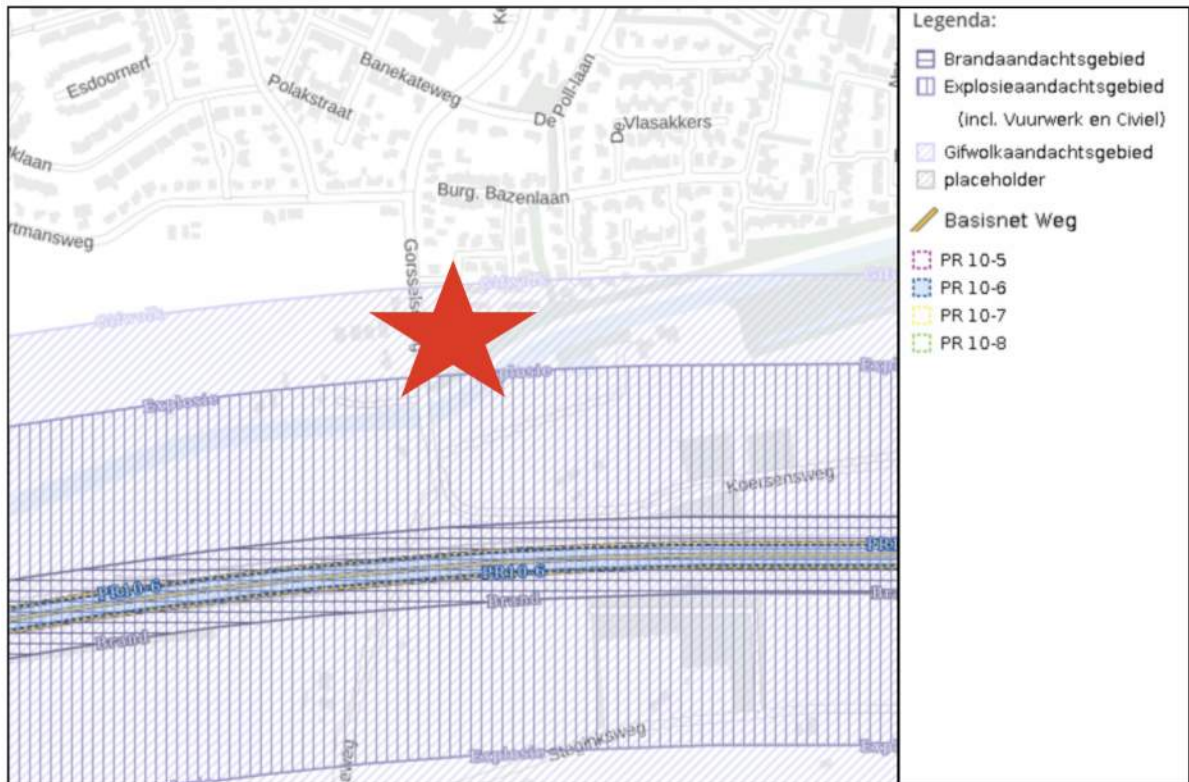
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

4.1.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de EV-signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. 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 afbeelding 4.1 is een uitsnede van de EV-signaleringskaart met daarop middels een rode ster de locatie van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Het plangebied ligt niet binnen een PR10-6 per jaar contour van een risicobron in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt wel (deels) binnen het explosieaandachtsgebied en geheel binnen het gifwolkaandachtsgebied van de Rijksweg A1. De A1 is een basisnetroute waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden. Er dient daarom op grond van artikel 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Hieraan wordt voldaan door geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en/of zeer kwetsbare gebouwen of locaties toe te laten binnen het aandachtsgebied. Door de veiligheidsregio is een advies opgesteld. Deze is opgenomen als Bijlage 4 van deze onderbouwing.

Hieruit volgen de volgende adviezen (in *cursief* wat hiermee is gedaan):

- De nieuw te bouwen woningen te voorzien van mechanisch afsluitbare ventilatie. Dit is al verplicht onder de Omgevingswet.

In dit geval worden de woningen voorzien van mechanische afsluitbare ventilatie, aangezien dit reeds verplicht is onder de Omgevingswet.

- De nieuw te bouwen woningen te projecteren buiten het explosieaandachtsgebied.
De woningen worden gebouwd op de grens van, maar niet in het explosieaandachtsgebied.
- Bij de verantwoording van het groepsrisico rekening te houden met de effecten uit het scenario

warme BLEVE bij wegvervoer LPG. Volgens het scenario "Warme BLEVE bij wegvervoer LPG" ligt het plangebied in de tweede ring. In dit gebied bedraagt de warmtebelasting 25 tot 130 kW/m² en kunnen mensen overlijden of gewond raken. Er ontstaan brandhaarden en hout en plastic vervormen. De hittestraling is kort maar zeer intens en kan leiden tot secundaire branden en schade in de omgeving. Het slachtofferbeeld buiten wordt voornamelijk bepaald door de warmtestraling en niet door de overdruk. Gebouwen kunnen bescherming bieden tegen de warmtestraling, mits ze bestand zijn tegen de overdruk.

Dit wordt meegenomen in de uitvoering.

- Bij de verdere invulling van de plannen rekening te houden met de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Bij een calamiteit moeten hulpdiensten het gebied of object goed kunnen bereiken. De woningen zijn ontsloten via de Gorsselseweg en de Burgemeester Bogtstralaan. Dankzij deze twee ontsluitingswegen is het plangebied goed toegankelijk voor hulpdiensten. Er is bewust gekozen voor een tweede inrit, zodat bij calamiteiten of werkzaamheden altijd een alternatieve route beschikbaar is wanneer één van de verbindingen wordt geblokkeerd of onbruikbaar is. Bij het ontwerp van de ontsluitingen is rekening gehouden met de afmetingen van brandweervoertuigen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor hulpdiensten om hun werkzaamheden effectief en veilig te kunnen uitvoeren. Met betrekking tot bestrijdigbaarheid wordt vermeldt dat de adviezen van de veiligheidsregio in acht worden genomen bij de verdere bouwkundige uitwerking.

- De aanwezigen doormiddel van risicocommunicatie te informeren over de handelingsperspectieven bij een incident op de A1 en er rekening mee te houden dat het om levensloop bestendige woningen gaat.

Dit wordt meegenomen in de uitvoering.

- Bij een incident op de A1 te schuilen in de woningen.

Dit wordt meegenomen in de uitvoering en kan onderdeel zijn van de risicocommunicatie.

4.1.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.5 Geur

4.1.5.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);

- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstandseisen
- Randvoorwaarden

4.1.5.2 Situatie plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe geurgevoelige gebouwen gebouwd. Een woning is namelijk een geurgevoelig gebouw. Om te bepalen of ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient een beschouwing van alle veehouderijen met dieren met een wettelijk vastgestelde geuremissiefactor binnen een straal van 1 km rond het plan te worden meegenomen en voorts de IPPC-bedrijven en veehouderijen met een aanmerkelijke geuremissie binnen 2 kilometer. Daarom is door BJZ.nu een geuronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd als Bijlage 5 van deze onderbouwing. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hierna besproken.

Onderzoeksresultaten

Om het woon- en leefklimaat te kunnen beoordelen is zowel de voor- als de achtergrondgeurbelasting berekend. Vanwege de veehouderij aan de Woertmansweg 9 bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste $0,0 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ ter plaatse van de toetspunten geplaatst binnen het plangebied. Het woon- en leefklimaat qua voorgrondgeurbelasting ter plaatse van het plangebied is volgens de berekening en de gegevens uit tabel 1 als 'zeer goed' te kwalificeren. De achtergrondgeurbelasting bedraagt ten hoogste $0,22 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Volgens tabel 1 is het woon- en leefklimaat qua achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de woningen te kwalificeren als 'zeer goed'.

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat bestaat de volgende vuistregel: de voorgrondgeurbelasting is maatgevend als die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In deze situatie is de achtergrondgeurbelasting maatgevend en is het woon- en leefklimaat te kwalificeren als 'zeer goed'.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1.6 Ecologie

4.1.6.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.1.6.2 Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt 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). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Situatie plangebied

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken' bevindt zich op circa 7,1 kilometer afstand van het projectgebied. Gelet op de onderlinge afstand is 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 Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling. Het resultaat van deze berekening staat in Bijlage 6 van deze onderbouwing. Hieronder is de conclusie opgenomen.

Onderzoeksresultaten

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase 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. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen 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.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet binnen concreet begrensd NNN. Gezien de ligging en de aard en omvang van de ontwikkelingen (onder meer natuurontwikkeling) wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend TAM-omgevingsplan geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.1.6.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.1.6.4 Situatie plangebied

Door EcoTierra is 30 juli 2024 een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd, waarvan op 10 december 2024 een rapportage is aangeleverd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting. De conclusie van de quickscan was dat er voor diverse soorten nader onderzoek noodzakelijk was. Onderstaand is de conclusietabel van de quickscan uit december 2024 weergegeven.

Vogels				
<i>Jaarrond beschermd nest/ roestplek Roofvogels/ uilen</i>	Mogelijk	Ja, bomencheck op nesten	Winterperiode (bomen zonder blad)	Mogelijk
<i>Functioneel leefgebied</i>	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Grondgebonden zoogdieren Habitatrichtlijn en Nationaal Steenmarter	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
<i>Significant leefgebied/ corridor</i>	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
<i>Kleine marterachtigen Verblijfplaatsen</i>	Mogelijk	Ja, cameravallen onderzoek	juni t/m 15 november	Mogelijk alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
<i>Significant leefgebied/ corridor</i>	Mogelijk	Ja, cameravallen onderzoek	juni t/m 15 november	Mogelijk alternatief leefgebied creëren
<i>Eekhoorn Verblijfplaatsen</i>	Mogelijk	Ja, bomencheck, mogelijk nader onderzoek	Winterperiode (bomen zonder blad)	Mogelijk alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
<i>Significant leefgebied/ corridor</i>	Mogelijk Bij aanwezigheid nest	Ja, bomencheck, mogelijk nader onderzoek	Winterperiode (bomen zonder blad)	Inpassen bomen (bijvoorbeeld)
<i>Egel Verblijfplaatsen</i>	Mogelijk	Ja, cameravallen onderzoek	Juni t/m 15 november	Mogelijk alternatieve verblijfplaatsen aanbieden
<i>Significant leefgebied/ corridor</i>	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vleermuizen Gebouwen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bomen	Mogelijk, bij (indirecte) aantasting bomen met holtes.	Holtes controleren op geschiktheid. Mogelijk nader onderzoek	Winterperiode (bomen zonder blad)	Mogelijk alternatieve verblijfplaatsen aanbieden

Afbeelding 4.2: Conclusietabel quickscan december 2024 (Bron: EcoTierra)

Genoemde soorten zijn in de periode september- maart onderzocht door middel van cameravallen en een hoogwerker (N2025-TP-1008 Nader onderzoek Gorsselseweg nabij 27 te Bathmen). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat een egel een verblijfplaats in het plangebied heeft en dat er 3 bomen zijn met geschikte holtes voor vleermuizen. Tevens is vastgesteld dat er steenmarters en een bunzing foerageren in het plangebied, echter gaat het hierbij niet om significant foerageergebied of een verblijfplaats. Ook eekhoorn is een paar keer vastgelegd. Deze conclusies zijn ook opgenomen in Bijlage 9. In onderstaande afbeelding wordt de conclusietabel weergegeven.

Onderdeel/ conclusie	Aangetoond/ hoeveelheid	Overtreding Ow	Omgevingsvergunning Flora- en fauna- activiteit/ aanhaken SMP	Mitigatie
Vogels Jaarrond beschermd nest <i>Roek, uilen, roofvogels</i> Jaarrond beschermd nest Significant functioneel leefgebied	Nee Nee	Nee Nee	Nee Nee	N.v.t. N.v.t.
Vleermuizen				
Opstallen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bomen	Geschikte holtes aanwezig	Nader onderzoek nodig	Conform vigerend vleermuis protocol	Mogelijk
Significante vliegroute	Nee	Nee	Nee	Tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie dient verstoring door licht op de bomenrijen, waaronder de boom met de holte, voorkomen te worden.
Significant foerageergebied	Nee	Nee	Nee	
Grondgebonden zoogdieren				
<i>Steenmarter</i> Verblijfplaats significant foerageergebied	Ja Nee Nee	Nee	Nee	N.v.t.
<i>Eekhoorn</i> Verblijfplaats significant foerageergebied	ja Nee Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Egel Verblijfplaats significant foerageergebied	Ja Ja Ja	Ja	SMP Deventer toepasbaar	Creëren nieuwe verblijven en leefgebied
<i>Kleine marterachtigen</i> Verblijfplaats significant foerageergebied	Bunzing Nee Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Overige kleine marterachtigen	Nee	Nee	Nee	N.v.t.
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren/ zorgplicht	diverse vogelsoorten, diverse muizensoorten	Nee, wel zorgplicht	Nee	Rooien/ kappen buiten broedseizoen

Afbeelding 4.3: Conclusietabel uit nader onderzoek (Bron: EcoTierra)

Door EcoTierra is tevens een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. De volledige rapportage is als Bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden kort de onderzoeksresultaten benoemd.

Onderzoeksresultaten

Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bomen of in de omgeving van het plangebied. Wel zijn foeragerende vleermuizen waargenomen zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger. De kap van de bomen zal geen significant effect hebben op het foerageergebied van vleermuizen. Een omgevingsvergunning voor FF-activiteiten of andere vervolgstappen met betrekking tot fauna zijn daarom niet noodzakelijk.

Door EcoTierra is ook een Ecologisch Werkprotocol opgesteld. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 9 van deze toelichting. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de werend maatregelen/natuurvrij maken/zorgplicht en de mitigerende maatregelen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar het rapport.

Maatregelen/natuurvrij maken/zorgplicht

- Huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, vleermuizen en steenmarter: Er zijn geen opstallen aanwezig, natuurvrij maken van gebouwen aangaande gebouwbewonende soorten is niet aan de orde.

Steenmarter heeft ook geen verblijf in het groen.

- Egel: Een deel van de groenstructuren blijft gehandhaafd (met name langs de oost- en zuidzijde). Het te behouden deel (daar waar egel en kleine zoogdieren, amfibieën en dergelijke worden verwacht) wordt afgeschermd met een hekwerk met aan de onderzijde zeil zodat egels en overige soorten niet het bouwterrein op kunnen. De groenstructuren in het overige deel worden verwijderd buiten de kwetsbare periode van egel (globaal alleen begin april en in september/ oktober) of nadat er door middel van controle door een ecooloog is vastgesteld dat er geen egels aanwezig zijn.
- Zorgplicht: De zorgplicht is altijd van toepassing. Doden van dieren dient altijd zoveel mogelijk voorkomen te worden. Er dient derhalve zoveel mogelijk buiten kwetsbare voortplantingsseizoenen en winterperiodes gewerkt te worden. In een dergelijke situatie kan het nodig zijn, afhankelijk van de situatie ter plaatse, om groen onder ecologische begeleiding te laten verwijderen. Dieren moeten altijd de mogelijkheid hebben om te vluchten. De rooi- en grondwerkzaamheden dienen naar de te handhaven groenstructuren plaats te vinden.

Mitigerende maatregelen

- Huismus: Indien mogelijk wordt het pannendak geschikt gemaakt voor nestgelegenheid van huismus. Indien dit niet mogelijk is zullen er per woning 2 huismuskasten aangebracht worden. In totaal worden er 30 nestkasten aangebracht.
- Gierzwaluw: Gezien de ligging en afwezigheid van gierzwaluw in de omgeving (volgens SMP viewer) is de verwachting dat het aanbrengen van gierzwaluwkasten in onderhavige situatie niet zinvol is.
- Huiszwaluw: Geen mitigatieverplichting.
- Steenmarter: In het kader van de bomenkap geldt er een herplant plicht. Hieraan wordt voldaan op een andere locatie. Op deze locatie zullen twee steenmarterverblijven gerealiseerd worden. In overleg met stadecoloog Deventer.
- Vleermuizen: Per nieuw te bouwen woning zal er 1 zomer-/ paarverblijf (VMPM1s - Unitura of soortgelijk) voor vleermuis gerealiseerd worden, totaal 15. Tevens worden er in totaal 2 kraamverblijven (VMPMK3 - Unitura of soortgelijk) voor vleermuizen gerealiseerd.
- Egel: Er worden twee egelkasten aangebracht. Egelkasten moeten voldoen aan de eisen van Egelbescherming. (Hedgyhome 1, bouwtekening te downloaden op Egels in uw tuin - Egelbescherming Nederland). Tevens worden er egelpoorten in de schuttingen geplaatst om tuinen met elkaar te verbinden en zal er een groene inrichting plaatsvinden met inheemse soorten. Bij de overdracht van het openbaar groen aan de gemeente zal de aanwezigheid van de egelkasten en inheemse inrichting gehandhaafd en geborgd moeten worden.
- Overige soorten/voorzieningen: In het plangebied worden 2 eekhoornkasten aangebracht: ZK EE 01 Eekhoornkast | Vivara Pro of soortgelijk. Voldoende streekeigen soorten (meidoorn en sleedoornstruiken). Mogelijk zijn er andere door de gemeente gestelde verplichtingen met betrekking tot natuurinclusief bouwen (NIB).

Tot slot wordt vermeldt dat de uitvoering van het Ecologisch Werkprotocol in Bijlage 9 is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de juridische regels van dit TAM-omgevingsplan (artikel 6.9 en 10.4).

4.1.6.5 Kappen van bomen en herplantplicht

In het kader van de ontwikkeling aan de Gorsselseweg 27 te Bathmen is op 28 augustus 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het kappen van 78 bomen. Na beoordeling van deze aanvraag is een vergunning verleend voor het kappen van 47 bomen. Voor 31 bomen bleek geen vergunning nodig, omdat de stamomtrek daarvan minder dan 75 cm bedraagt. Aan de omgevingsvergunning is een herplantplicht verbonden. Deze verplichting waarborgt dat de groenstructuur en landschappelijke kwaliteit binnen het plangebied behouden blijven.

Om dit uitgangspunt duurzaam te borgen, is in het tam-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 6.8). Het gebruik van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functies Groen, Verkeer en Wonen is uitsluitend toegestaan indien uitvoering wordt gegeven aan de in de bijlagen vastgelegde maatregelen en voorwaarden. Zo moeten de op de overzichtstekening van 24 april 2025 aangegeven bomen worden behouden, ingepast en onderhouden volgens de rapportage Boom Effect Analyse (BEA) (Bijlage 10). Daarnaast worden zestien streekeigen bomen aangeplant en onderhouden overeenkomstig de BEA.

Bij de monumentale beuk aan de noordwestzijde van het plangebied worden kroonankers aangebracht, voordat deze boom wordt overgedragen aan de gemeente. Alle werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd met inachtneming van de in de BEA opgenomen randvoorwaarden, maatregelen en adviezen. Op deze wijze wordt verzekerd dat de uitvoering van het project plaatsvindt met respect voor de bestaande bomen en dat nieuwe aanplant bijdraagt aan een vitale en samenhangende groenstructuur.

4.1.6.6 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan, mits er rekening wordt gehouden met de maatregelen zoals omschreven in het EWP.

4.1.7 M.e.r.-beoordeling

4.1.7.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:

- a. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.
- Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.*

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

het project, met in ieder geval een beschrijving van:

1. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - a. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
 - b. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
2. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.1.7.2 *Situatie plangebied*

De mer-regelgeving is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De beoogde activiteiten en functies vallen onder categorie J11.2 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. In kolom 2 wordt vermeld 'niet van toepassing', wat betekent dat geen directe project-mer-plicht geldt. Er kan worden volstaan met een project-mer-beoordeling. Uit de project-mer-beoordeling moet duidelijk worden of het project aanzienlijke milieueffecten heeft.

In dit geval heeft BJZ.nu een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze beoordeling blijkt dat de ontwikkeling en de bijbehorende kenmerken van de potentiële effecten geen significante negatieve milieugevolgen zullen hebben. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen als Bijlage 11 van deze toelichting.

4.1.8 **Duurzaamheid en klimaatadaptatie**

4.1.8.1 *Algemeen*

Duurzaamheidsthema'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.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer de eisen als negatieve prikkel omgezet worden in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

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.

4.1.8.2 *Situatie plangebied*

Door de groene inrichting wordt een klimaatadaptief plan gerealiseerd waarin rekening is gehouden met wateroverlast en hitte. Daarnaast worden de woningen gasloos ontwikkeld en zullen ze voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Ook heeft natuurinclusief bouwen een rol gespeeld bij het ontwerp.

4.1.8.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat in voorliggend plan voldoende aandacht is besteed aan het aspect 'duurzaamheid en klimaatadaptatie'.

4.2 **Gezondheid**

4.2.1 **Algemeen**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

Gemeentelijk beleid

In de Omgevingsvisie Deventer is opgenomen dat het gezondheidsbeleid en milieubeleid ook gaat om het bieden van voorzieningen die de gezondheid bevorderen. Zoals betekenisvol (vrijwilligers) werk, goede sociale contacten, veerkracht en zelfmanagement, sociale veiligheid en prettig wonen. Gezondheid wordt niet alleen bepaald door (leefstijl) gedrag zoals voeding en bewegen, maar ook door de omgeving. Bijvoorbeeld door de afwisseling van bebouwing met groen, de aanwezigheid van plekken met rust (stilte), verkoelend water en aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimten die uitnodigen tot bewegen. Goede fiets- en wandelvoorzieningen en buitenspeelmogelijkheden.

4.2.2 Spuitzonering

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen kunnen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen en bijbehorende tuinen. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden.

In de praktijk is daarom een wuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze wuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2013:BY8000).

De afstand van 50 meter is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan ervan worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd met een zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek. Hierbij kan geen gebruik worden gemaakt van de modellen van het EFSA, aangezien deze onvoldoende wetenschappelijk onderbouwd zijn.

4.2.3 Beoordeling

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. In deze paragraaf staat vooral het effect op de gezondheid centraal van het voornemen.

In dit hoofdstuk zijn al meerdere aspecten behandeld die raken aan gezondheid (zoals geluidhinder en milieuzonering). De functie wonen heeft geen schadelijke gevolgen voor de gezondheid van omwonenden.

Ten aanzien van het voornemen wordt aandacht besteedt aan een groene indeling van de percelen, dit kan ook een positief effect hebben op de gezondheid. Hierdoor wordt een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gecreëerd voor de toekomstige bewoners maar ook voor de omwonenden.

Tot slot wordt vermeldt dat er binnen 50 meter van de te realiseren tuinen geen agrarische cultuurgronden bevinden waarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Daarnaast levert de Schipbeek ook beperkingen op voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Er wordt daarom geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

4.2.4 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie

4.3.2 Archeologie

De archeologische verwachting voor het grondgebied van 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 is doorvertaald naar dubbelbestemmingen in bestemmingsplannen. Het plangebied kent voor een deel de functie 'Waarde - Archeologie 3' en voor een deel de functie 'Waarde - Archeologie 4'.

'Waarde - Archeologie 3'

Bij gebieden met de functie 'Waarde - Archeologie 3' is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 200 m² en 500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 200 m² dieper dan 50 cm gelden geen archeologische voorwaarden.

'Waarde - Archeologie 4'

Bij gebieden met de functie 'Waarde - Archeologie 4' is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 200 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 100 m² en 200 m² en dieper van 50cm onder maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 100 m² dieper dan 50 cm gelden geen archeologische voorwaarden.

De ingrepen gaan over de vrijstellingsgrenzen en onderzoeksgrenzen van 'Waarde - Archeologie 3' heen. Daarom is een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd door RAAP. De volledige rapportage is als Bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksresultaten besproken.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Daarom wordt geadviseerd om in het kader van de bestaande planvorming de onderstaande vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen. Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleufonderzoek. Het uitvoeren hiervan wordt in dit geval geborgd doormiddel van het behouden van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 3 en Waarde - Archeologie - 4.

Gelet op vorenstaand wordt vermeld dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

4.3.3 Markerlandweer van Bathmen

Aan de zuidzijde van het plangebied liggen nog de resten van de Markelandweer van Bathmen. Deze landweer werd in de 14de eeuw op initiatief van de stad Deventer aangelegd en ligt ten noorden van de Schipbeek.

De landweer kan zowel bovengronds- als ondergronds aanwezig zijn. De bovengrondse landweer is niet meer zichtbaar binnen het plangebied. Wanneer er ondergrondse restanten van de landweer aanwezig zijn, kan dit in het (al benodigde) archeologisch vervolgonderzoek worden gevonden. Het uitvoeren hiervan wordt in dit geval geborgd doormiddel van het behouden van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie - 3 en Waarde - Archeologie - 4.

Gelet op vorenstaande wordt vermeldt dat de Markerlandweer van Bathmen geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid.

4.3.4 Cultuurhistorie

De deelgebieden betreffen geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving zijn tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het voornemen heeft geen negatieve invloed op de waarde of instandhouding van omliggende monumenten. Voor het plangebied zijn geen specifieke regels opgesteld in het omgevingsplan wat betreft cultuurhistorie.

4.3.5 Conclusie

Het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.4 Weging van het waterbelang

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 Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

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 Rijn en IJssel

In voorliggend geval ligt het plangebied in het werkingsgebied van waterschap Rijn en IJssel.

Het Waterschap Rijn en IJssel draagt zorg voor het water in de omgeving van het projectgebied. Dit doet ze vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element'. Het waterschap draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken. Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden – bergen – afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden in vier thema's weergegeven:

- **Klimaatrobuust gebied**

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

- **Veilig gebied**

Het Waterschap zorgt voor veiligere dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

- **Circulaire economie en energietransitie**

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

- **Gezonde leefomgeving**

Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en daarbuiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om een nauwere samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, wordt de watertoets gebruikt.

4.4.1.5 Gemeentelijk Rioleringsprogramma (2022-2026)

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

- Veilig en klimaatbestendig;
- Milieu en gezond;
- Beleving, bewustwording en participatie.

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken. De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijke Rioleringsprogramma is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

1. Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
2. Verwerking van afmoeiend hemelwater (nieuwe Waterwet);
3. 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 onderhoud van de riolering.

Zorgplicht hemelwater: De Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de

perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

Zorgplicht grondwater: Volgens de 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.

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

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van het digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van het wateradvies van toepassing is, evenals de adviezen 'toename verharding', 'persleiding', 'afvalwaterketen', 'waterveiligheid' en 'klimaatadaptatie'. Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als Bijlage 13 bij deze toelichting. Het initiatief is uitgebreid voorbesproken met het waterschap. Een notitie waterhuishoudkundig plan, doorlatenheidsonderzoek en ontwerp van de waterhuishoudkundige situatie zijn als Bijlage 14, Bijlage 15 en Bijlage 16 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied besproken.

Wateroverlast

Er is geen sprake van wateroverlast. Daarnaast is er ruimte gemaakt voor wadi's waarmee overtollig water kan worden opgevangen.

Waterkwaliteit

Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied. Verder worden er geen uitlogende bouwmaterialen gebruikt om een goede kwaliteit van afstromend hemelwater te garanderen.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van een nieuwe aansluiting op de bestaande gemeentelijke riolering. Hiervoor wordt ook verwezen naar Bijlage 16.

Het schoonhemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied vastgehouden en met een overstort afgevoerd. Er worden wadi's en groenelementen in het plangebied toegevoegd.

Grondwaterbeheer

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. De ontwikkeling is kleinschalig en zal weinig invloed hebben op het grondwater. Bij de bouw van de nieuwe woningen zal rekening worden gehouden met de grondwaterstanden en de benodigde verschillen in hoogten.

K-waardes (infiltratiecapaciteit ondergrond)

Er is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek zijn de onderstaande k-waardes vastgesteld. De gemeten k-waardes zijn goed. Storende of slecht doorlatende lagen zijn vrijwel niet aangetroffen. Het onderzoek is als Bijlage 15 aan deze toelichting toegevoegd.

Bergen hemelwater

Voor de berging van hemelwater wordt binnen het plangebied gekozen voor de aanleg van vier wadi's. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van een bergende fundering, ondergrondse infiltratievoorzieningen en een infiltratieriool. De totale bergingscapaciteit dient te voldoen aan een neerslaghoeveelheid van 22 mm over het verhard oppervlak. Dit komt overeen met een benodigde berging van 42 m³. Voor de berekening hiervan en de verdeling van deze capaciteit over de verschillende voorzieningen wordt verwezen naar Bijlage 14.

Persleiding

Vlak buiten de contouren van het plangebied bevindt zich een persleiding van het waterschap. Aan weerszijden van deze leiding ligt een belangenstrook van 3 meter. Het plangebied bevindt zich volledig buiten deze belangenstrook. Omdat deze zones buiten het plangebied vallen, zijn zij niet meegenomen in de planuitwerking.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen andere relevante ondergrondse en bovengrondse leidingen waar rekening mee hoeft te worden gehouden.

4.6 Verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren

4.6.1 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'.

4.6.2 Parkeren

Voorliggend plan gaat uit van het toevoegen van 15 woningen. De situatie bij de bestaande bedrijfswoning die omgezet wordt naar reguliere woning blijft onveranderd. Daarom wordt deze buiten beschouwing gelaten.

Op basis van de gemeentelijke parkeernota geldt de volgende gemiddelde parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren):

Functie	Parkeernorm (per woning)	Aantal woningen	Totaal
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	15	27
Totaal			27

Voor de locatie geldt immers dat er geen overlopmogelijkheden zijn. Het is namelijk niet wenselijk om te parkeren aan de Gorsselseweg toe te staan. Daarnaast zijn er in naast gelegen wijk ook weinig openbare parkeergelegenheden. Daarom wordt op eigen terrein in de parkeerbehoefte voorzien. In afbeelding 2.3 is weergegeven dat er met voorgenoemde ontwikkeling 27 parkeerplaatsen worden toegevoegd. Hiermee kan in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling worden voorzien.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'parkeren'.

4.6.3 Verkeer

Het ontwerp is gebaseerd op het STOMP-principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit as a Service en Privéauto. Voor deze locatie zijn met name Stappen, Trappen en Privéauto relevant. Naast de bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer is ook de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers zorgvuldig meegenomen in het ontwerp.

Om de verbindingen voor voetgangers te versterken, worden extra paden aangelegd die aansluiten op het wandelpad langs de Schipbeek en de omliggende wijk. Parkeren wordt geclusterd in gezamenlijke parkeervakken, waardoor er meer ruimte overblijft voor verblijfsgebieden. De woningen zijn gesitueerd in het groen, met wandelpaden die leiden naar de voor- en achterdeuren.

De woonomgeving wordt open en toegankelijk ingericht, zodat voetgangers zich vrij kunnen bewegen. Meerdere verbindingen zorgen voor een naadloze aansluiting tussen de wijk en het wandelpad langs de Schipbeek. De openbare ruimte krijgt een groene, parkachtige uitstraling, waarbij woningen vrij in het landschap staan. Verharding wordt tot een minimum beperkt en alleen toegepast waar functioneel noodzakelijk, zoals voor autoverkeer, afvalophaalroutes en entrees.

Op basis van de meest recente CROW publicatie geldt voor de functie 'Koop, huis, tussen/hoek' een

verkeersgeneratie van 7,1 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning. Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten ontstaat er een extra verkeersgeneratie van $15 * 7,1 = 107$ verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De hoofdonthoofsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via het bestaande inrit ter hoogte van de Gorsselweg 27. Hiervoor wordt een uitritconstructie aangelegd conform de CROW-richtlijnen, waarbij voldoende ruimte is om voertuigen elkaar te laten passeren. De bestaande inrit op het perceel van huisnummer 27 blijft behouden, en daarnaast wordt een tweede inrit gerealiseerd om het plangebied goed toegankelijk te maken vanaf de doorgaande weg.

Daarnaast wordt een tweede onthoofsluiting ingericht als langzaamverkeersroute, wat bijdraagt aan een veilige en efficiënte verkeersafwikkeling voor voetgangers en fietsers. Deze langzaamverkeersverbinding fungeert tevens als calamiteitenroute voor de wijk, en kan worden ingezet als tijdelijke onthoofsluiting in geval van onderhoudswerkzaamheden of noodsituaties. De omliggende infrastructuur beschikt over voldoende capaciteit om het beperkte aantal extra verkeersbewegingen op een veilige en soepele manier te verwerken. De onthoofsluitingssituatie ter plaatse is overzichtelijk en verkeersveilig, waardoor doorstromingsproblemen of verkeersonveilige situaties niet te verwachten zijn.

4.6.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'verkeersgeneratie, -afwikkeling & (fiets)parkeren' en er ter plaatse als gevolg van het voornemen geen sprake zal zijn van belemmeringen ten aanzien van dit aspect.

4.7 Sociale veiligheid

4.7.1 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.

4.7.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 15 grondgebonden woningen toegevoegd aan de kern van Bathmen. Daarnaast wordt de voormalig bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. De locatie, waar nu een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd is, wordt getransformeerd tot een leefomgeving waarin meer mensen verblijven. Dit draagt bij aan een grotere sociale veiligheid door een toename van sociale interactie en sociale controle.

De woonomgeving wordt open en toegankelijk ingericht, zodat voetgangers zich vrij en veilig kunnen bewegen. Meerdere verbindingen zorgen voor een aansluiting tussen de wijk en het wandelpad langs de Schipbeek, waardoor sociale cohesie en doorstroming worden bevorderd.

Daarnaast krijgt de openbare ruimte een groene, parkachtige uitstraling, waarbij woningen ruimtelijk in het landschap worden geplaatst. Verharding wordt tot een minimum beperkt en alleen toegepast waar functioneel noodzakelijk, zoals voor autoverkeer, afvalophaalroutes en entrees. Dit draagt bij aan een prettige en overzichtelijke omgeving, wat de sociale veiligheid verder versterkt.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Onontplofbare oorlogsresten

4.8.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect onontplofbare oorlogsresten. In en nabij het besluitgebied hebben gedurende de Tweede Wereldoorlog diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling bouw- en aanlegactiviteiten plaatsvinden waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten c.q. conventionele explosieven.

4.8.2 Situatie plangebied

De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor NGE. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt primair een arbeidsveiligheidsrisico en valt onder de verantwoordelijkheid van de uitvoerende aannemer. De gemeente kan hier slechts adviseren om bij verdere uitwerking van het plan de benodigde voorzorgsmaatregelen te treffen.

In de uitvoeringsfase kan bij aanvang van de werkzaamheden, indien nodig, aanvullend onderzoek worden verricht of begeleiding worden ingezet conform de geldende veiligheidsrichtlijnen.

4.8.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het eerder beschreven voornemen mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor ontplofte oorlogsresten. Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'ontplofbare oorlogsresten'.

4.9 Welstand

4.9.1 Algemeen

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.

Solitaire bebouwing

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Solitaire bebouwing'. In het dorp komen verschillende gebieden voor waar de woningen individueel zijn vormgegeven. De gebouwen komen uit verschillende perioden. Door het overwegend groene karakter hebben de karakterverschillen beperkte invloed op het beeld van de openbare weg. Er is redelijk wat vrijheid binnen deze gebiedscriteria.

4.9.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de 'Welstandsnota gemeente Deventer, welstands- en reclamebeleid'. De mondelinge adviezen uit het vooroverleg zijn in het project verwerkt. Daarnaast sluit het ontwerp aan bij de kenmerken van de omgeving.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. De Omgevingswet maakt het mogelijk dat dit onderzoek gefaseerd kan worden. Pas als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit heeft als voordeel dat de onderzoekslasten omlaag kunnen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is.

Ten eerste zal worden beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede zal worden beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is, en zo ja, hoe de gemeenteraad dat inzichtelijk heeft gemaakt. Deze nieuwe onuitvoerbaarheidstoets leidt tot minder mogelijkheden voor het gemeentebestuur om een bestemming te weigeren, omdat deze niet uitvoerbaar zou zijn.

5.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt voor een Omgevingsplan plaats door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

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

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

6.1.1 Algemeen

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

6.1.2 *Situatie plangebied*

Ten aanzien van het voornemen heeft er op 24 september 2024 een informatieavond plaatsgevonden. De omwonenden zijn geïnformeerd over het planvoornemen. In Bijlage 17 zijn de notulen van de avond opgenomen. De reacties waren enthousiast en er zijn geen onoverkomelijke bezwaren kenbaar gemaakt.

6.2 Vooroverleg instanties

6.2.1 *Het Rijk*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2.2 *Provincie Overijssel*

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

6.2.3 *Waterschap Rijn en IJssel*

In dit geval is de ontwikkeling uitvoerig besproken met het waterschap Rijn en IJssel. De uitkomsten van het overleg zijn verwerkt in de paragraaf 4.4.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. In het vaststellingsbesluit is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten en planverantwoording

7.1 Inleiding

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

7.2 Artikelgewijze toelichting

7.2.1 Preambule

Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een gebiedsontwikkeling op de locatie Gorsselseweg 27 en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk [22r]) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Deventer. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in

STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit deel van het omgevingsplan weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22r] van het omgevingsplan van de gemeente Deventer.

In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22r]' gelezen worden.

In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22r' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

7.2.2 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Begripsbepalingen (Artikel 1 Begripsbepalingen);
- Meet- en rekenbepalingen (Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen);
- Algemene verbodsbepalingen gebruik (Artikel 3 Algemene verbodsbepaling gebruik)
- Anti dubbeltelregeling (Artikel 4 Anti-dubbeltelregel)
- Toepassingsbereik (Artikel 5 Toepassingsbereik)

In artikel 5 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

7.2.3 Gebruiksactiviteiten

Hoofdstuk 2 bevat de regels ten aanzien van de gebruiksactiviteiten. Er wordt eerst ingegaan op de algemene gebruiksregels waarna vervolgens de gebruiksregels ten behoeve van de functies Groen, Verkeer en Wonen.

7.2.4 Bouwactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat de bouwregels.

7.2.5 Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingsgebieden

In hoofdstuk 4 zijn de regels met betrekking tot de functies 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen.

7.2.6 Overgangsbepalingen

In hoofdstuk 5 zijn regels met betrekking tot het overgangsrecht opgenomen.

7.3 Werkingsgebieden

Onder de Omgevingswet wordt niet meer uitgegaan van bestemmingen en dubbelbestemmingen, maar worden alle regels voorzien van een locatie. Deze locaties zijn het zogenoemde werkingsgebied van de regels. In voorliggend TAM-omgevingsplan zijn de volgende werkingsgebieden opgenomen:

- 'Groen';
- 'Verkeer';
- 'Wonen';
- 'Bouwregel - 26';
- 'Bouwregel - 25';
- 'Bouwregel - 16';
- 'Waarde - Archeologie - 4';
- 'Waarde - Archeologie - 3';
- bouwvlak;
- 'specifieke bouwaanduiding - bestaand';
- 'maximum aantal wooneenheden';
- 'maximum goothoogte (m)', 'maximum bouwhoogte (m)'.

7.4 Planregels

In deze paragraaf worden de werkingsgebieden nader toegelicht.

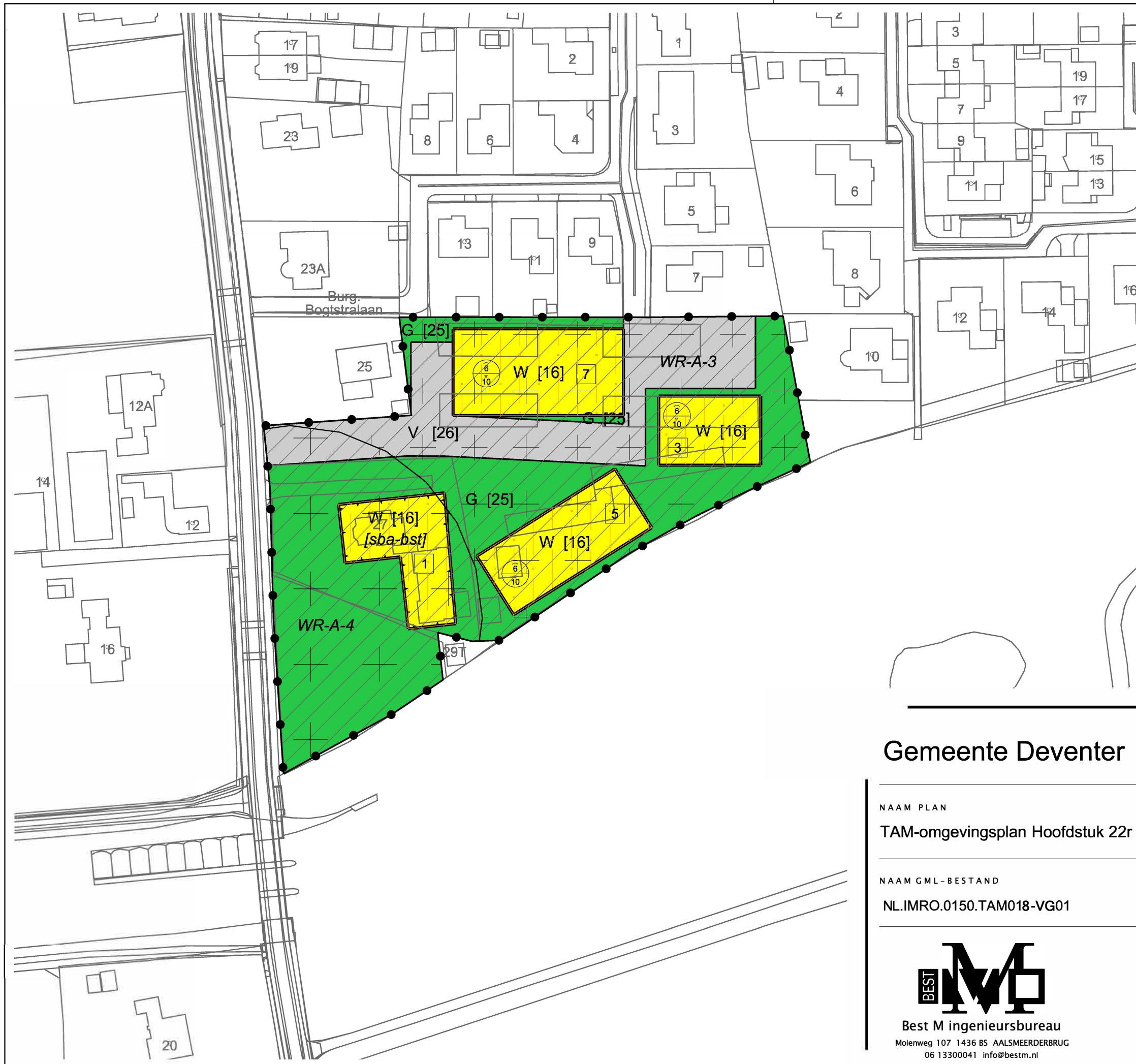
Ter plaatse van het werkingsgebied 'Groen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: een park en/of plantsoen, overige groenvoorzieningen zoals bermen en beplanting, voet- en rijwielpaden inclusief verhardingen, in- en uitritten, speelvoorzieningen (waaronder jeugd- en jongerenontmoetingsplaatsen), waterlopen en waterpartijen met bijbehorende infrastructuur zoals bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen en faunapassages, voorzieningen voor waterberging zoals wadi's, nutsvoorzieningen inclusief duurzame energieopwekking, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en kunstobjecten, met de daarbij behorende voorzieningen. Het werkingsgebied 'Bouwregel - 25' is opgenomen ter plaatse van het werkingsgebied 'Groen'. Hierin zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Ter plaatse van het werkingsgebied 'Verkeer' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: wegen en (woon)straten met bijbehorende hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen; voet- en fietspaden inclusief verhardingen; verblijfsvoorzieningen; parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen, bermen en beplanting; speelvoorzieningen, waaronder (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen; voorzieningen voor waterberging, zoals wadi's; nutsvoorzieningen, inclusief voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie; geluidwerende voorzieningen; kunstwerken en kunstobjecten, met de daarbij behorende voorzieningen. Het werkingsgebied 'Bouwregel - 26' is opgenomen ter plaatse van het werkingsgebied 'Verkeer'. Hierin zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Ter plaatse van het werkingsgebied 'Wonen' zijn de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang. Het werkingsgebied 'Bouwregel - 16' is opgenomen ter plaatse van het werkingsgebied. Hierin zijn regels opgenomen voor hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en overige bouwregels. Er gelden ook bouwvlakken, maximum aantal wooneenheden en maximale bouw- en goothoogtes. Bovendien is met de 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' geregeld dat ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning de bestaande maatvoering behouden mag blijven.

Tot slot zijn de werkingsgebieden 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 4' opgenomen. Om het archeologisch waardevolle gebied veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is

uitsluitend toegestaan, indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.



LEGENDA

- Plangebied
 - Plangrens
- Bestemmingen
 - Groen
 - Verkeer
 - Wonen
- Bouwregels
 - Bouwregel - 16 Gorsselseweg 27
 - Bouwregel - 25
 - Bouwregel - 26
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - Archeologie - 3
 - Waarde - Archeologie - 4
- Gebiedsaanduidingen
 - geluidzone - gezamenlijk geluid
 - overige zone - algemene regels - overgangs- en slotregels
- Bouwvlak
 - bouwvlak
- Bouwaanduidingen
 - specifieke bouwaanduiding - bestaand
- Maatvoering
 - maximum aantal wooneenheden
 - maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- Verklaring
 - Ondergrond

Gemeente Deventer



NAAM PLAN

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27

NAAM GML-BESTAND

NL.IMRO.0150.TAM018-VG01

DATUM

13-04-2026

BLAD VAN BLADEN

1 VAN 1

FORMAAT

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

MvL

SCHAAL

1 : 1000

Reactienota Zienswijzen

Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22r
Gorsselseweg 27

Gemeente Deventer
April 2026

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN.....	3
2	ZIENSWIJZE ONTWERP TAM-OMGEVINGSPLAN	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 december 2025 besloten het TAM-
Omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 als ontwerp ter inzage te leggen. Dit plan heeft van
donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026 ter inzage gelegen, conform
artikel 16:30 Omgevingswet en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn twee
zienswijzen naar voren gebracht gericht tegen het TAM-omgevingsplan.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen ten aanzien van
bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen wijzigingen in het TAM-omgevingsplan aangebracht.

2 Zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22r Gorsselseweg 27 heeft ter inzage gelegen van donderdag 18 december 2025 tot en met woensdag 28 januari 2026. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk. Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De naam en adresgegevens van een particulier mogen vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens niet digitaal publiek worden gemaakt, tenzij daar toestemming voor is gegeven. Omdat beide zienswijzen inhoudelijke gelijk zijn aan elkaar, is de samenvatting en beantwoording gebundeld.

2.1 Zienswijzen 1 en 2

Samenvatting zienswijze:

Indieners geven aan dat planlocatie voor gemotoriseerd verkeer ontsloten wordt uitsluitend aan de Gorsselseweg. Een andere nog te realiseren woningbouwontwikkeling zal volgens indieners ook ontsloten gaan worden aan de Gorsselseweg. Indieners wonen beiden in de directe nabijheid van de ontsluitingen en voorzien onacceptabele toename van verkeersdruk op de Gorsselseweg. Met name tijdens spitsuren verwachten indieners dat het lastig is om veilig in te voegen vanaf de eigen oprit.

Indieners benoemen vervolgens een alternatief voor de ontsluiting van het plangebied Gorsselseweg 27, namelijk via de Burgemeester Bogtstralaan, tussen nummers 7 en 9. Indieners geven ten slotte aan officieel bezwaar te maken tegen de huidige geplande ontsluiting.

Beantwoording:

Ontsluiting Gorsselseweg

Het klopt dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend plaatsvindt aan de Gorsselseweg. De Gorsselseweg is een relatief drukke weg in Bathmen, maar in absolute zin valt met 2500 motorvoertuigen per etmaal ruim binnen de landelijke norm die geldt voor een weg met deze kenmerken. Om de veiligheid te waarborgen is het wel van belang om de nieuwe ontsluiting goed vorm te geven. In de Nota van Uitgangspunten van het plan is aangegeven dat aansluiting op de Gorsselseweg mogelijk is met een uitritconstructie. Dat draagt bij aan de veiligheid, omdat bewoners dan gedwongen worden snelheid terug te nemen en voorrang te verlenen op het verkeer op de Gorsselseweg.

Ontsluiting Bogtstralaan

De bestaande doorgang tussen nummers 7 en 9 van de Burgemeester Bogtstralaan zal beschikbaar komen voor langzaam verkeer. Voor gemotoriseerd verkeer is de Burgemeester Bogtstralaan echter niet geschikt. Dit betreft een smalle eenrichtingsweg, en de vindbaarheid van de planlocatie is lastiger. Tijdens het participatieproces is ook gebleken dat openstelling van de doorgang voor gemotoriseerd verkeer niet wenselijk is.

Plan Schipbeekbuurt

Het plan 'Schipbeekbuurt' bevindt zich momenteel nog in de ontwerpfasen. Aannemelijk is dat ontsluiting van dit plan op de Gorsselseweg plaats gaat vinden. Echter voor het plan moet nog een verkeersonderzoek worden afgerond, op basis daarvan wordt de keuze voor een definitieve ontsluiting gemaakt. Voor het plan Gorsselseweg 27 geldt dat wordt uitgegaan van de bestaande situatie, ofwel zonder het plan Schipbeekbuurt. In de planvorming van Schipbeekbuurt moet rekening worden gehouden met de verkeersintensiteiten als gevolg van het plan Gorsselseweg 27, niet andersom.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.