

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Vorm-vrije mer-beoord. Dorpsstraat 39a Diepenveen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000085	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	04-02-2020
Datum	24-01-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
04 Milieu		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Verhaar		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	04-02-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager Milieu en duurzaamheid	27-01-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder Milieu en Duurzaamheid	27-01-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	27-01-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-02-05

Bijlagen

Anmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling 11-12-2019

concept bestemmingsplan 19-12-2019

Advies Omgevingsdienst IJsselland

B & W d.d.: 04-02-2020

Besloten wordt:

- 1 Dat de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen aan de Dorpsstraat 39a te Diepenveen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt die met zich meebrengen dat voor het plan een milieueffectrapport noodzakelijk is;
- 2 de initiatiefnemer Buro Duck hiervan in kennis te stellen;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Op 11 december 2019 is een aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.- beoordeling opgesteld door Oostzee Ontwerp & Omgeving namens initiatiefnemer Buro Duck, in verband met ontwikkeling van een inbreidingslocatie voor twee woningen aan de Dorpsstraat 39A te Diepenveen. Op deze locatie was in het verleden een bankkantoor gevestigd. De activiteiten vallen onder categorie D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De activiteit heeft betrekking op een ontwikkeling ver onder de drempelwaarde (2000 woningen) uit het besluit. Daarmee is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure.

### Beoogd resultaat

Besluit dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

### Kader

In het Besluit mer is geregeld dat voor activiteiten, plannen en besluiten die staan genoemd in de D-lijst van het besluit een aanmeldnotitie door de initiatiefnemer aangeleverd wordt, op basis waarvan het bevoegd gezag, besluit of er een volwaardig milieueffectrapport noodzakelijk is. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn.

Volgens artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag bij zijn beslissing rekening te houden met de in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling aangegeven criteria. Deze criteria hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Voor deze zaak haakt de m.e.r. wetgeving aan het ruimtelijke spoor door de benodigde herziening van het bestemmingsplan om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar wonen.

### Argumenten voor en tegen

Buro Duck verwijst in bijgevoegde aanmeldingsnotitie vorm-vrije m.e.r.-beoordeling naar de milieuonderbouwing in het opgestelde concept bestemmingsplan dat de ruimtelijke ontwikkeling planologisch moet regelen. Daarin is een beschrijving gegeven van beoogde ontwikkeling en de milieueffecten hiervan. In het conceptplan wordt geconcludeerd dat significante negatieve effecten zijn uit te sluiten. Het concept bestemmingsplan is volledigheidshalve bij deze nota gevoegd.

De aanmeldingsnotitie en het concept bestemmingsplan zijn door Omgevingsdienst IJsselland (ODIJ) beoordeeld. De ODIJ adviseren om hierop positief te besluiten en beargumenteren in bij deze nota gevoegd advies waarom het opstellen van een MER-rapport niet noodzakelijk wordt geacht.

Deze m.e.r.-beoordeling is een voorbereidingsbesluit op de planologisch procedure, waarvoor een aparte nota zal worden aangeboden.

### Extern draagvlak (partners)

Op grond van artikel 6:3 van de Awb wordt deze beoordeling beschouwd als een voorbereidingsbesluit, waartegen geen direct bezwaar of beroep open staat. Tenzij de beslissing de belanghebbende los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft. Derde belanghebbende kunnen hun beroep tegen dit beoordelingsbesluit t.z.t. kenbaar maken in de procedure voor de omgevingsvergunning. Het besluit over de

m.e.r.-beoordeling zal ter inzage worden gelegd.

### **Financiële consequenties**

N.v.t.

### **Aanpak/uitvoering**

De initiatiefnemer dient na het besluit m.e.r.-beoordeling de volgende stappen te ondernemen:

- aanvraag herziening bestemmingsplan voor functieverandering.

Gemeente Deventer  
Bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen

Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling



Documenttitel : Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.- beoordeling

Datum : 11 december 2019

Gemeente : Deventer

Contactpersoon : Mevr. C. Voogd

Opdrachtgever : Buro Duck

Contactpersoon : A. van Werven

Opsteller : OOSTZEE ontwerp & omgeving

Contactpersoon : W. Hijmans

Projectnummer : BDUCK1

### **A. Aanleiding**

Op het perceel aan de Dorpsstraat 39a in Diepenveen is het voormalige kantoor van een bank gevestigd. Het voormalige bankgebouw maakt een gedateerde indruk. In 2017 was het voormalige bankgebouw doelwit van een plofkraak, waarbij het pand aan de Dorpsstraat beschadigd raakte. Nu voor de locatie geen passende functie meer is gevonden, ligt sloop van het pand in de rede. Woningbouw wordt gezien als een passende functie op deze plek. De Initiatiefnemer wil op deze plek ter vervanging van het kantoor twee geschakelde woningen realiseren.

#### *Ligging plangebied*

De locatie Dorpsstraat 39a met de kadastrale aanduidingen A-7800 en A-7801 is gelegen in dorpscentrum van Diepenveen. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven. De locatie is gelegen ten oosten van de Zandwetering in het dorp Diepenveen. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



*Ligging plangebied*

#### *Het bouwplan*

Op het perceel Dorpsstraat 39a met een oppervlakte van 717 m<sup>2</sup> zijn twee-aaneen woningen met garage/berging geprojecteerd. Het bestaande pand zal worden gesloopt en de bestaande verharding onder andere ten behoeve van het parkeren zal worden verwijderd. Beide woningen bestaan uit twee bouwlagen, die afgedekt worden met een kap. De goot- en bouwhoogte van deze woningen bedragen maximaal 6 en 11 meter. Aan de niet-aangebouwde zijde van de woning is ruimte voor een garage en/of berging. Deze nieuwe woningen sluiten goed aan bij de bestaande woonfuncties ter plaatse aan de westzijde van de Dorpsstraat.

De beoogde ontwikkeling op deze plek is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de realisering van de woningen.

Daarom wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht dat het juridisch-planologisch kader biedt voor de ontwikkeling van deze vrijkomende locatie voor woningbouw na sloop van het voormalige bankgebouw.

## B. M.E.R.- procedure

Het Besluit milieueffectrapportage is van belang om te bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. In de bijlage, onderdeel C, van het Besluit m.e.r. zijn activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor het doorlopen van de m.e.r. verplicht is. Voor activiteiten genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. geldt een directe m.e.r.-plicht. Het voorliggende plan van de Initiatiefnemer wordt niet vermeld in de categorieën in onderdeel C.

Het initiatief kan worden aangemerkt als een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' categorie 11.2 uit onderdeel D van het Besluit m.e.r.. Dit houdt in dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden indien de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Zie uitsnede uit bijlage, onderdeel D, behorende bij het Besluit milieueffectrapportage.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m <sup>2</sup> of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De totale perceeloppervlakte voor de twee-aaneen woningen bedraagt 717 m<sup>2</sup>. De activiteit ligt hiermee ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare. De bouw van 2 woningen ligt ook ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Tevens voorziet het plan voornemen niet in het realiseren van bedrijfsvloeroppervlakte. Er is in deze zin geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht voor de voorliggende activiteit.

### Conclusie

De voorgenomen activiteiten liggen ruimschoots beneden de genoemde drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.. Er is dan ook geen sprake van de wettelijke plicht een uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen.

### Vormvrije M.E.R.-beoordeling

Hoewel geen sprake is van een wettelijke verplichting tot het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure en de m.e.r.-beoordeling, geeft de Wet milieubeheer aan dat voor de geplande activiteiten wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is. Het niet-overschrijden van deze drempelwaarden betekent niet dat er geen nadelige milieueffecten kunnen optreden. De milieueffecten moeten alsnog in beeld worden gebracht. Deze beoordeling moet worden uitgewerkt in een 'aankomstnotitie'. Bij een dergelijke beoordeling moet dan worden gekeken of het plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu die alsnog aanleiding kunnen geven tot het doorlopen van de uitgebreide procedure. Er wordt dan getoetst aan de criteria zoals opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Deze voorliggende notitie voorziet in deze noodzakelijke 'aankomstnotitie'. De aankomstnotitie moet een aantal aspecten behandelen die in het besluit is omschreven. Het gaat hierbij om de volgende:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;

- kenmerken van het potentiële effect.

Artikel 7.16, sub 2, van de Wet milieubeheer is een uitwerking van de hiervoor genoemde richtlijn, maar vult op sommige punten aan:

1. een beschrijving van de activiteit, met in het bijzonder:
  - een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerken;
  - een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
  - een beschrijving van de waarschijnlijke belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.
2. een beschrijving, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is, van de waarschijnlijke belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van:
  - indien van toepassing, de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen;
  - het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.
3. een activiteit heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu indien:
  - sprake is van een grote afstand tot gevoelige gebieden;
  - de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken hebben waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten;
  - de activiteit niet tot grote emissies leidt;
  - er sprake is van een klein ruimtebeslag.

#### **Kenmerken en plaats van de activiteit**

*Bestaande en toekomstige situatie*

Zie paragraaf: A. Aanleiding

*Potentiële invloed op kwetsbare gebieden*

Met kwetsbaar gebied wordt in dit kader bedoeld:

- gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming zijn beschermd, zoals de Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN);
- gebieden die bodemkundig, geomorfologisch of geologisch zeer bijzonder zijn en die als gevolg van bodemingrepen gevaar zouden kunnen lopen;
- gebieden die (grond)waterhuishoudkundig kwetsbaar zijn als gevolg van bijzondere kenmerken zoals kwelgebieden waar zeer schoon en opwellend grondwater zorgt voor bijzondere groeiomstandigheden.

#### **Beoordeling milieueffecten**

Het plangebied maakt geen deel uit van een ecologische structuur/Natuurnetwerk Nederland. Het plan heeft dus geen negatieve gevolgen voor beschermde natuurgebieden waaronder ook het Natura 2000-gebied (Rijnrakken). Zie hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan in de bijlage.

De invloed op bodem en (grond)water wordt beschreven in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Het plangebied is in de huidige situatie volledig verhard. Met de uitvoering van dit plan komt er enige ruimte om hemelwater te infiltreren in de bodem. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse van het plangebied.

Ook op andere onderwerpen heeft het plan voornemen geen belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu. Zie hiervoor de milieuaspecten in hoofdstuk 4 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

De gevolgen van het realiseren van twee geschakelde en grondgebonden woningen zijn hiervoor beschreven aan de hand van de relevante criteria die vermeld worden in de Wet milieubeheer en in bijlage III bij Richtlijn



2011/92/EU. Er is onderzoek verricht naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit op het milieu.

De conclusie is - dat gezien het kleinschalige karakter van het plan op perceelsniveau, de beperkte oppervlakte van het plangebied, geen verdere uitbreiding van het ruimtebeslag, geen nadelige milieueffecten en de zorgvuldigheid waarmee het nieuwe initiatief wordt ingepast - het uitgesloten is dat het plan belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan en in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

Gelet op de vorenstaande is er geen aanleiding tot het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid een en ander nader toe te lichten.

Mr. Willy Hijmans

**Zie bijlage : ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen**

Retouradres: Postbus 40252, 8004 DG Zwolle  
of Lübeckplein 2, 8017 JZ Zwolle

Gemeente Deventer  
t.a.v. Marlies Swart

Onderwerp: Z2019-00014870  
Milieuadvies Dorpsstraat 39A te Diepenveen

### Plan en adviesvraag

Graag ontvangen wij een integraal advies ten aanzien van een ontwikkeling aan de Dorpsstraat 39a in Diepenveen. Op deze locatie worden twee geschakelde woningen gerealiseerd. Voor de locatie is reeds een concept bestemmingsplan opgesteld en zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het bestemmingsplan, het bodemonderzoek en de aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling zijn bij deze e-mail gevoegd.



### Conclusie

De in dit advies beoordeelde milieuaspecten geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder en veehouderij, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor het realiseren van de twee geschakelde woningen op het adres Dorpsstraat 39 A te Diepenveen.

Met de in de aanmeldnotitie vorm vrije plan mer en dit advies beoordeelde omgevingsaspecten, kan het bevoegd gezag; Burgemeester & wethouders van de gemeente Deventer, zich er in voldoende mate r van vergewissen dat het plan niet leidt tot significante effecten op de omgeving en besluiten dat het voor dit plan geen mer rapport hoeft te worden opgesteld .

Voor de beoordeling van het plan op basis van de Natuurbeschermingswet en het flora –en fauna onderzoek is afstemming nodig met het bevoegd gezag provincie Overijssel.

**Contactgegevens aanvrager**

<b>Gemeente</b>	Deventer
<b>Contactpersoon</b>	Marlies Swart
<b>Functie</b>	juridisch planoloog
<b>Telefoonnummer</b>	06-21471593
<b>E-mailadres</b>	<a href="mailto:mk.swart@deventer.nl">mk.swart@deventer.nl</a>
<b>Datum aanvraag</b>	15 oktober 2019
<b>Zaaknummer IJVI</b>	Z2019-00014870
<b>Milieulocatie</b>	Dorpsstraat 39 A Diepenveen

**Contactgegevens behandelaar + Collegiale toets (indien van toepassing)**

<b>Omgevingsdienst IJsselland</b>	Henk Jansen Adviseur bedrijven en milieuzonering
<b>Telefoonnummer</b>	06-10667741
<b>E-mailadres</b>	<a href="mailto:h.jansen@odijsselland.nl">h.jansen@odijsselland.nl</a>
<b>Datum advies</b>	1 november 2019
<b>Naam betrokken collega</b>	
<b>Telefoonnummer</b>	
<b>E-mailadres</b>	
<b>Datum advies</b>	

**Bijbehorende documenten**

- Keuzekaart adviesverzoek milieu
- Aanmeldnotitie vormvrije MER, Oostzee ontwerp & omgeving, 2-9-2019
- Plantoelichting NL IMRO.0150.W035-CC02
- Planverbeelding Oostzee ontwerp & omgeving, 10-4-2019,
- Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 39a Diepenveen, Boluwa, project 19048, 20 maart 2019

Bij dit advies zijn naast de bovengenoemde documenten, de volgende databases en aanvullende informatie geraadpleegd:

- [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)
- [www.atlasvanoverijssel.nl](http://www.atlasvanoverijssel.nl)
- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- IJVI-milieulocaties en –inrichtingen omgeving
- [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl)
- Grootschalige concentratie kaarten lucht emissie <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

## Inleiding

In dit advies wordt een beoordeling gegeven op de milieuaspecten: geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder en veehouderij, externe veiligheid en bedrijven- en milieuzonering.

Volledigheidshalve is hier te vermelden dat voor benodigde beoordeling van het plan op basis van de Natuurbeschermingswet en onderzoek flora en fauna is afstemming benodigd is met bevoegd gezag GS van Overijssel.

Voor de benodigde watertoets is afstemming nodig met het Waterschap Drentse en Overijsselse Delta.

## Geluid

### Wegverkeerlawaai buiten de geluidzone van een weg

In de plantoelichting wordt aangegeven dat geluid geen belemmering vormt voor het plan omdat de Dorpsstraat een niet-zonering plichtige 30 km/uur weg is.

Dit behoeft wel nog enige aanvulling:

Het plan voorziet in 2 woningen. De Dorpsstraat is ter hoogte van de planlocatie op het adres Dorpsstraat 39 A gelegen in 30 km/uur zone en niet zonering plichtig voor de wet geluidhinder. Maar net voorbij het plan, op circa 15 meter ten noorden, is de Dorpsstraat een 50 km/uur weg en wel zonering plichtig. Het plan ligt nog in de zone van dit deel van weg.

Naast de toets aan wettelijke geluidgrenswaarden is het ook van belang om een beoordeling te doen van het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen in het plan. Daarbij is ook het 30 km/uur deel mee te nemen.



Voor de beoordeling van de geluidbelasting wegverkeerlawaai is advies opgesteld door mw. S Peters-van Velsen van de Omgevingsdienst IJsselland. Haar advies is bijgevoegd als bijlage bij dit advies.

### Toets aan grenswaarden wet geluidhinder

De geluidbelasting van het zonering plichtige 50 km/uur deel van de Dorpsstraat op plan is  $L_{den}$  47 dB (exclusief 5 dB aftrek artikel 110 g wet geluidhinder). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  48 dB van de wet geluidhinder. Het 30 km/uur deel van de Dorpsstraat heeft een geluidbelasting  $L_{den}$  54 dB (excl. aftrek 5 dB artikel 110 g Wgh). Dit is boven  $L_{den}$  48 dB. Maar de voorkeursgrenswaarde is niet van toepassing voor het 30 km deel.

Samengevat: Aan de grenswaarden, voor zover van toepassing, wordt voldaan

### Samenhang met het Bouwbesluit

Het plan heeft van de beide wegdelen een gecumuleerde geluidbelasting  $L_{den}$  55 dB (excl. aftrek 5 dB artikel 110 g Wgh)

Om in de woningen te voldoen aan binnen niveau  $L_{den}$  33 dB van het Bouwbesluit is een gevelwering GAK nodig van 22 dB. Dat vergt mogelijk wat extra maatregelen (bijvoorbeeld geluidwerende ventilatieroosters, dubbele kierdichting). Uit de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal moeten blijken dat aan de benodigde gevelwering wordt voldaan.

### Industrielawaai geen bedrijven

In de plantoelichting wordt aangegeven dat de planlocatie ook niet is gelegen in de invloedzone van overige geluidsbronnen. Ook dat vraagt om een aanvulling:

Op het adres Dorpsstraat 30, gelegen aan de overzijde van de weg is gevestigd Kulturhuis Hof van Salland, een zalen-, congres- in combinatie met een restaurant. Hiervoor geldt een richtafstand geluid van 10 meter. Aan die afstand wordt voldaan. In het Kulturhus is ook een fitnesscentrum gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand geluid van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Maar gezien de functiemenging van het gebied geldt op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering dat de richtafstand met één stap kan worden verlaagd naar richtafstand 10 meter. Daarnaast geldt dat de bestaande woning op het adres Dorpsstraat 39 al op dezelfde afstand is gelegen van het Kulturhus en bepalend voor de geluidvoorschriften en geluidruimte. Zie ook advies bedrijven en milieuzonering. In het bedrijvenbestand IJVI zijn op het Kulturhus, uitgezonderd een enkele klacht in 2014 over een evenement, verder geen geluidklachten geregistreerd. Voldoende aannemelijk is dat op plan aan geluidvoorschriften Activiteitenbesluit wordt voldaan en sprake is van een geschikt woon- en leefklimaat voor de nieuwe woonbestemming.

### Woon-en leefklimaat geluid

Voor geluid wegverkeer en industrielawaai is sprake van goed woon- en leefklimaat, geschikt voor de nieuwe woningen

### Conclusie en aanbeveling geluid

- Plan voldoet aan voorkeursgrenswaarde wegverkeerlawaai van de wet geluidhinder;
- met gecumuleerde geluidbelasting  $L_{den}$  55 dB zijn in samenhang met de eisen van het Bouwbesluit mogelijk wat extra gevelwering maatregelen nodig. Dat moet blijken uit de gegevens bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw van de beide woningen;
- geluid bedrijven vormt geen belemmering voor realisatie van de twee woningen.

## Luchtkwaliteit

### Externe werking effecten van het plan

Een ontwikkeling draagt in betekenende mate bij aan de luchtemissie ten gevolge van die ontwikkeling sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> van meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Het plan voorziet in toevoeging van 2 woningen.

Het plan is niet in betekenende mate voor luchtemissie..

### Interne werking op het plan

Van belang is te beoordelen of voor aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woonfunctie.

In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen industriële luchtemissiebronnen van betekenis

Voor de achtergrondwaarden kan gebruik worden gemaakt van "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland". Uit de kaart blijkt dat: de achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) voor het vierkante km vak waarin het plan ligt in basisjaar 2019: is 16,35 µg/m<sup>3</sup>. Dit is onder grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 2.1.

De achtergrondconcentratie fijnstof PM<sub>10</sub> is 16,03µg/m<sup>3</sup>. Dit is ruim onder grenswaarde PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.1.

De achtergrondconcentratie fijnstof PM<sub>2,5</sub> voor plangebied is 9,62 µg/m<sup>3</sup>

Voor fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarde

### Conclusie(s) luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de toekenning van de woonbestemming. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig

## Veehouderij en geurhinder

### Vaste afstanden

Op basis van de wet veehouderij en geurhinder (Wvg) geldt voor geurgevoelige objecten gelegen in bebouwde kom geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter tot veehouderijbedrijven. Voor geurgevoelige objecten gelegen buiten bebouwde kom geldt een minimale afstand van 50 meter. Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wvg kunnen andere afstanden van toepassing zijn.

### Geurnormen

Voor intensieve veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een geuremissiefactor is vastgesteld (waaronder varkens, pluimvee, vleesrunderen, schapen, geiten, e.m.) geldt dat ter hoogte van geurgevoelige objecten in het buitengebied voldaan moet worden voldaan aan geurnorm van 8,0 odeur. Wanneer de geurgevoelige objecten zijn gelegen in bebouwde kom geldt als geurnorm 2,0 odeur. Wanneer veehouderijen zijn gelegen in concentratiegebied, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wgv en bijlage 1 bij artikel 1 en 26 van de Meststoffenwet (zie afbeelding) gelden voor geurgevoelige objecten als geurnorm 14,0 en 3,0 odeur respectievelijk buiten en binnen bebouwde kom.

Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wvg kunnen andere geurnormen van toepassing zijn.

Wanneer in de omgeving van het plan meerdere veebedrijven met dieren met geurfactor zijn gelegen kan het zijn dat cumulatie van geurhinder kan plaatsvinden. In dat geval is het van belang voor beoordeling van goed woon- en leefklimaat voor het plan, naast de bepaling van de individuele voorgrondbelasting per bedrijf, er ook nog een berekening en beoordeling van de achtergrondbelasting plaats vindt. Bij die berekening worden bedrijven met geurfactor binnen een straal van 1 km van het plan meegenomen. Bedrijven waarbij de dieren aantallen met geurfactor ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, bijvoorbeeld een melkrundveebedrijf met enkele meststieren, hobbygeiten, of hobby kippen mogen daarbij aannemelijk buiten beschouwing worden gelaten

Bijlage I, behorende bij de artikelen 1, eerste lid, en 26 van de Meststoffenwet



### Doorwerking in plan

De in het plan geprojecteerde woningen zijn geurgevoelige gebouwen

De gemeente Deventer heeft geen geurbeleid.

Binnen directe omgeving van de het plan zijn geen intensieve veehouderijen gelegen met dieren met geurfactor

Het plan is gelegen in binnen de bebouwde kom. Het plan is niet gelegen binnen de vaste afstand van 100 meter tot veehouderijbedrijf

Binnen 1km van het plan liggen geen bedrijven met dieren met geurfactor

Aan geurnorm wordt voldaan

Conclusie veehouderij en geurhinder:

Veehouderij en geurhinder vormt geen belemmering voor de nieuwe woonbestemming

**Externe veiligheid**

De woningen zijn kwetsbaar object voor aspect externe veiligheid.

Het plan is getoetst aan de risicokaart [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl).

Plaatsgebonden risico: De (beperkt) kwetsbare objecten in het plan zijn niet gelegen binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico PR10<sup>-6</sup> van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Groepsrisico: Het plan is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Op 220 meter ten oosten van het plan ligt een buisleiding parallel aan de Molenweg. Dit betreft een buisleiding N-551-20 doorsnede 159 mm maximale werkdruk 40 bar. Het plan is gelegen buiten het invloedgebied van deze leiding

Conclusie: externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.



## **Bedrijven en milieuzonering**

Voor de toets milieuzonering in dit advies is gebruik gemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG, uitgave 2009. Volledigheidshalve is hier wel al te vermelden dat door de VNG recent de handreiking milieuzonering Nieuwe stijl is gepubliceerd, waarmee wordt voorgesorteerd op de verbrede reikwijdte en beoordelingssystematiek bij ruimtelijke plannen onder de Omgevingswet. Deze handreiking vervangt de VNG handreiking 2009. Voor dit plan kan nog gebruik worden gemaakt van de VNG handreiking 2009. In bijlage 1 van de VNG handreiking 2009 wordt een basislijst gegeven met verschillende bedrijfsactiviteiten, installaties en opslag van stoffen ingedeeld in een milieu categorie en worden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar richtafstanden gegeven tot woningen of andere gevoelige bestemmingen. Wanneer deze woningen of gevoelige bestemmingen zijn gelegen in een gemengd gebied met bedrijvigheid of in de nabijheid van hoofdinfrastructuur, kan de richtafstand met één afstandstap worden verlaagd naar de richtafstand behorend bij de eerst onderliggende categorie (VNG § 2.3). Wanneer er wettelijke grenswaarden en afstanden gelden zijn die leidend boven de richtafstanden

### Doorwerking in het plan

Tegenover het plan, aan de overzijde van de weg, op Dorpsstraat 30 is gevestigd Kulturhuis Hof van Salland een zalen-, congres- in combinatie met een restaurant . Hiervoor geldt een richtafstand geluid 10 meter. Aan die afstand wordt voldaan. In het Kulturhus is ook een fitnesscentrum gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand geluid van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Maar gezien de functiemenging van het gebied wordt de richtafstand met één stap naar richtafstand 10 meter.

Aan de richtafstanden van wordt voldaan. De bedrijven worden door het plan niet belemmerd in bedrijfsvoering

### Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan  
De bedrijven worden door het plan niet belemmerd in bedrijfsvoering

## **Bodem**

Bij het plan is een rapport van verkennend bodemonderzoek NEN 5740 gevoegd. Dit rapport is beoordeeld door mw. . W. Klein Douwel-Ogink van de Omgevingsdienst IJsselland. Het advies bodem is als bijlage bij dit advies gevoegd.

### Conclusie bodem

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord.

Het bodemonderzoek is beoordeeld voor deze aanvraag. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er, vanuit bodem hygiënisch oogpunt, geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

### Hergebruik grond buiten de locatie

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Voor het hergebruik van grond buiten deze locatie is de bodemkwaliteitskaart tot 1 oktober 2019 bruikbaar. Na 1 oktober geldt vanuit het ministerie de verplichting om bij grondverzet aanvullend te analyseren op PFAS/PFOA.

## **Vorm vrije MER**

Met de in de aanmeldnotitie vorm vrije plan mer en dit advies beoordeelde omgevingsaspecten, kan het bevoegd gezag Burgemeester & wethouders van de gemeente Deventer, zich in voldoende mate er van vergewissen dat het plan niet leidt tot significante effecten op de omgeving en besluiten dat het voor dit plan geen MER rapport hoeft te worden opgesteld.

## **Sloopmelding**

Voor zover dat nog niet is gebeurd, de aanvrager er op te attenderen dat voor de sloop van het bankgebouw bij de gemeente Deventer een sloopmelding wordt gedaan. Wanneer in deze gebouwen mogelijk asbest zit is bij de melding een asbest inventarisatie rapport nodig.

## **Meer informatie**

Voor verdere informatie kunt u contact met mij opnemen via 06-10667741 of [h.jansen@odijsselland.nl](mailto:h.jansen@odijsselland.nl). Wilt u bij eventuele correspondentie het nummer van het zaakdossier Z2019-00014870 vermelden?

Met vriendelijke groet,

Henk Jansen

Adviseur bedrijven en milieuzonering

Omgevingsdienst IJsselland

**Bijlage 1 : bodemadvies****Bodemadvies Dorpsstraat 39a te Diepenveen**

Onderwerp: Bodemadvies t.b.v. een bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning, activiteit bouwen

Zaaknummer Z2019-00014870-001

Opdrachtgever beoordeling: gemeente Deventer, via OD Henk Jansen

Datum :29-10-2019

Opsteller advies: Wendy Klein Douwel-Ogink

Tegen gelezen door: n.v.t.

**Onderzoekslocatie**

Rapport: Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 39a te Diepenveen, Boluwa, projectnummer 19048, 20 maart 2019

Locatienummer (in bodeminformatiesysteem): AA015006490

Rapportnummer (in BIS): AA015012933

---

**Inleiding**

Aanleiding voor de beoordeling is de geplande wijziging van de functie. Op de locatie is het voormalige kantoor van een bank gevestigd. Planning is om ter vervanging van het kantoor twee geschakelde woningen te realiseren. De onderzoek locatie betreft de volledige kavel en heeft een oppervlakte van 694 m<sup>2</sup>.

**Aanvraag volledig**

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Het rapport is volledig inclusief bijlagen (is ontvankelijk). Het onderzoek is inhoudelijk akkoord.

Het bodemonderzoek is beoordeeld voor deze aanvraag. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is er, vanuit bodem hygiënisch oogpunt, geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

**Aanbeveling****Hergebruik grond buiten de locatie**

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Voor het hergebruik van grond buiten deze locatie is de bodemkwaliteitskaart tot 1 oktober 2019 bruikbaar. Na 1 oktober geldt vanuit het ministerie de verplichting om bij grondverzet aanvullend te analyseren op PFAS/PFOA.

### Beoordeling verkennend bodemonderzoek

#### Onderzoeksopzet

- Het vooronderzoek is voldoende uitgevoerd.
- Uit het vooronderzoek blijkt dat op het terrein geen activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden.

#### Beoordeling resultaten:

- zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging.

#### Analyseresultaten grond:

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood gemeten. De verontreiniging in de bovengrond vormt geen belemmering voor de bouwplannen.
- In de ondergrond is een licht verhoogde gehalte aan minerale olie gemeten. De verontreiniging in de ondergrond vormt geen belemmering voor de bouwplannen.

#### Analyseresultaten grondwater:

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.
- In de omgeving komen deze verhogingen van metalen veelvuldig voor en hebben veelal een natuurlijke oorzaak. Er is geen reden om te verwachten dat een mogelijke verontreinigingskern zich op het terrein bevindt. Vandaar dat de verontreiniging geen belemmering is.

**Bijlage 2 advies geluid wegverkeer Z2019-00014870-002**

Hoi Henk,

Het deel van de Dorpsstraat ter plaatse van nummer 39a is inderdaad 30 km/uur, maar ter plaatse van de Dorpsstraat 41 (naastgelegen woning) gaat het over naar 50 km/uur. De geluidzone bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Aan de uiteinden van een weg loopt de zone door over een afstand gelijk aan de breedte van de zone ter hoogte van het einde van de weg. In dit geval zou je ook kunnen beargumenteren dat het niet het uiteinde van de weg is maar dat de delen van de weg een verschillende zonebreedte hebben (0 meter bij 30 km/uur en 200 meter bij 50 km/uur). In dat geval moet je de zone nog 1/3 van de zonebreedte doortrekken. In beide gevallen ligt de toekomstige woning aan de Dorpsweg 39A binnen de geluidzone en moet er dus getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Vanwege het verschil in snelheid op de Dorpsstraat heb ik de waarneempunten in het model wel gelegd ter plaatse van het gebouw aan de Dorpsstraat 39a zelf en niet op naastgelegen woningen omdat deze geen goed beeld geven van de geluidbelasting van de afzonderlijke delen van de Dorpsstraat. De afstand van de voorgevel tot het midden van de weg bedraagt ca. 10 meter.

De geluidbelasting ten gevolge van het deel van de Dorpsstraat met snelheid 30km/uur bedraagt maximaal ca. 54 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh).

De geluidbelasting ten gevolge van het deel van de Dorpsstraat met snelheid 50 km/uur bedraagt maximaal ca. 47 dB (excl. aftrek art. 110g Wgh) en zit daarmee dus ruim onder de voorkeursgrenswaarde.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de gehele Dorpsstraat bedraagt maximaal ca. 55 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh).

Mocht je nog vragen hebben dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Sanne Peters-van Velzen

Adviseur geluid

Omgevingsdienst IJsselland

Tel.: 06-50070588

## **Bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Algemeen	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1 Beschrijving huidige situatie	9
2.2 Beschrijving toekomstige situatie	10
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden</b>	<b>24</b>
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	24
4.2 Milieu-aspecten	28
4.3 Leidingen en kabels	34
4.4 Waterhuishouding	34
4.5 Verkeer en parkeren	35
4.6 Sociale veiligheid	36
4.7 Duurzaamheid	36
<b>Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>38</b>
5.1 Inleiding	38
5.2 RO Standaarden 2012	38
5.3 Planopzet	38
5.4 Handhaving	41
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
6.1 Inleiding	42
6.2 Economische uitvoerbaarheid	42
6.3 Resultaten inspraak	42
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	42
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	
<b>Bijlage 1</b>	<b>Verkennd bodemonderzoek, 20-03-2019</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Quickscan natuurtoets Dorpsstraat 39a Diepenveen, 19-11-2019</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Watertoets</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling 11-12-2019</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Woningbouw en stikstofdepositie</b>

<b>Planregels</b>		<b>43</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>44</b>
Artikel 1	Begrippen	44
Artikel 2	Wijze van meten	47
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>48</b>
Artikel 3	Wonen	48
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	50
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>52</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	52
Artikel 6	Algemene bouwregels	53
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	54
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	57
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>58</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	58
Artikel 11	Slotregel	59
 <b>Bijlagen bij regels</b>		
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis</b>	



bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen

## **Toelichting**

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Aanleiding voor dit bestemmingsplan:

De initiatiefnemer heeft het college van burgemeester en wethouders verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van twee geschakelde woningen op het perceel Dorpsstraat 39a te Diepenveen. Het voormalige bankgebouw maakt een gedateerde indruk. In 2017 was het voormalige bankgebouw doelwit van een plofkraak, waarbij het pand aan de Dorpsstraat beschadigd raakte. Nu voor de locatie geen passende functie meer is gevonden, ligt sloop van het pand in de rede. Woningbouw wordt gezien als een passende functie op deze plek.

De gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" bestemd als "Maatschappelijk". Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan Dorpsstraat 39a voorziet hierin.

Het college is bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

#### 1.2.1 Ligging

De locatie Dorpsstraat 39a met de kadastrale aanduidingen A-7800 en A-7801 is gelegen in het dorpscentrum van Diepenveen. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.

De locatie is gelegen ten oosten van de Zandwetering in het dorp Diepenveen. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



afb. globale ligging plangebied (bron: Google/maps)

Het plangebied "Dorpsstraat 39a" wordt globaal begrensd:

- aan de westzijde door de tuinen van de woonbebouwing van de percelen aan De Kwekerij;

- aan de zuidzijde door de woonbebouwing van het perceel Dorpsstraat 39;
- aan de noordzijde door de tuin van het pand Dorpsstraat 41;
- aan de oostzijde door de Dorpsstraat.

De begrenzing van het plangebied "Dorpsstraat 39a" is in de volgende figuur weergegeven.



*afb. globale begrenzing plangebied (bron: Google/maps)*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen', vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 01-06-2016.

Binnen de grenzen van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven toegestaan alsmede sport, horecabedrijven (in categorie 3b), standplaatsen en warenmarkten. Volgens de planregels is de ontwikkeling voor de bouw van twee-aaneen woningen niet mogelijk in het plangebied.

Voor de gronden van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen ter bescherming van bodemarchief.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



afb. uitsnede "Digitalisering analoge bestemmingsplannen"

Voorts is het bestemmingsplan 'Parapluherziening parkeereisen' vastgesteld. De parapluherziening parkeereisen regelt dat voor het hele gemeentelijke grondgebied één duidelijke juridische regeling met betrekking tot parkeereisen geldt

Inmiddels heeft ook het ontwerpbestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A' ter inzage gelegen. Dit ontwerpbestemmingsplan vormt de aanzet tot het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet. Het omgevingsplan geeft alle regels met betrekking tot onze fysieke leefomgeving weer. Het geeft verder vorm aan de hoofdlijnen uit de Omgevingsvisie; het is de juridische vertaling. Het omgevingsplan komt in de plaats van het bestemmingsplan, maar ook worden zoveel mogelijk bepalingen over de fysieke leefomgeving uit verschillende verordeningen in het omgevingsplan geïntegreerd. Het is een digitaal plan en omvat het gehele grondgebied. Anders dan nu bij bestemmingsplannen is er straks maar één omgevingsplan voor de gemeente.

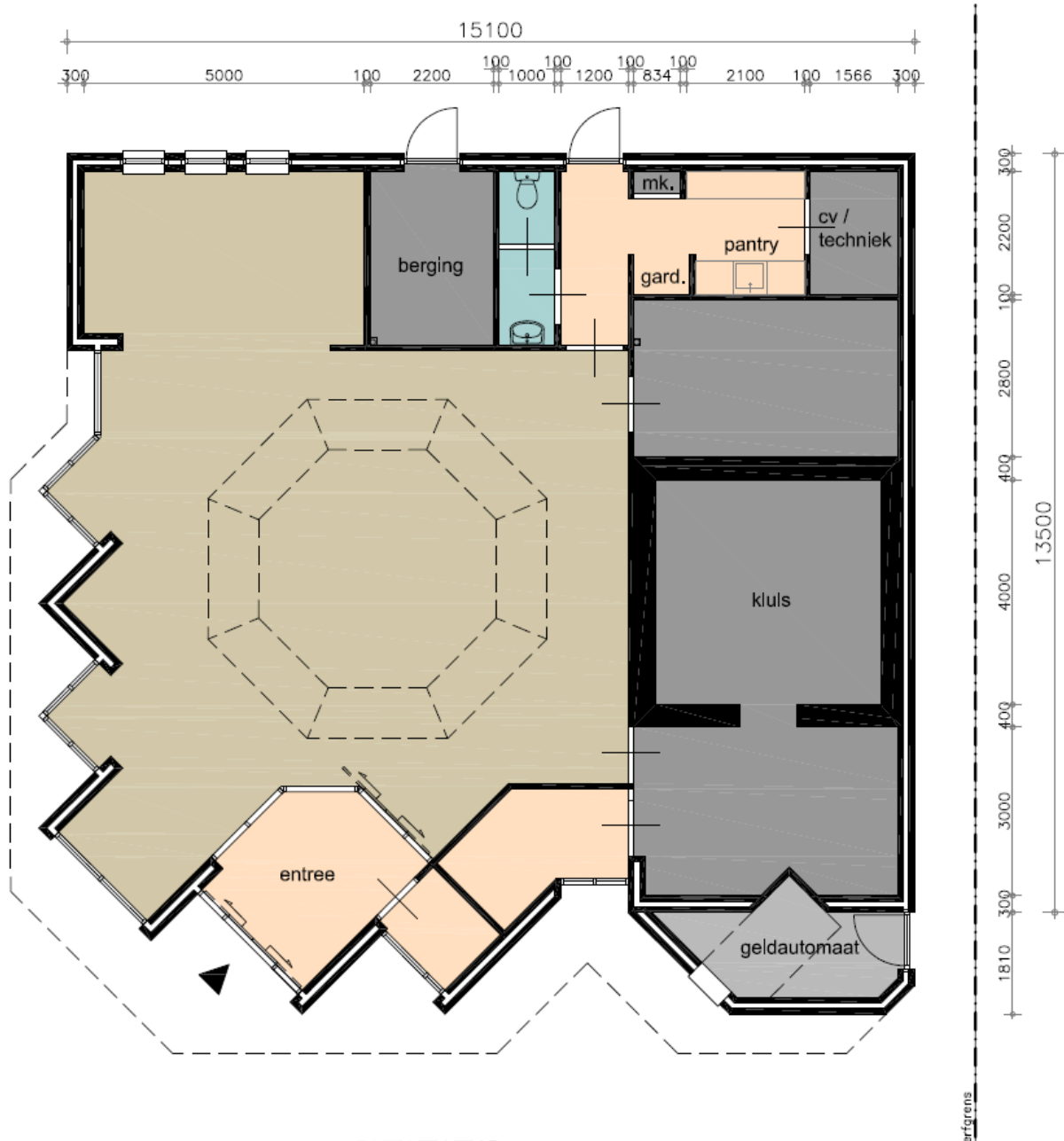
## 1.4 Leeswijzer

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

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Beschrijving huidige situatie

In het pand op het perceel Dorpsstraat 39a te Diepenveen was een filiaal van de Rabobank gevestigd tot 2004. Hierna is het pand tijdelijk in gebruik geweest voor een sportschool. Deze sportschool is inmiddels verhuisd en ondergebracht aan de overzijde van de straat op de locatie Dorpsstraat 30 te Diepenveen. Zie de volgende afbeelding voor de plattegrondtekening van het bestaande pand Dorpsstraat 39a.



afb. plattegrondtekening bestaande situatie

De resterende grond van het perceel is verhard. Het perceel beschikt over een aantal parkeerplaatsen, dat in het verleden is aangelegd voor bankmedewerkers. Later zijn deze parkeerplaatsen gebruikt voor de bezoekers van de sportschool.

Voor het perceel Dorpsstraat 39a ligt een bushalte (busdienst Deventer - Zwolle).

## 2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Het bestaande pand zal worden gesloopt en de bestaande verharding onder andere ten behoeve van het parkeren zal worden verwijderd.

Op het perceel Dorpsstraat 39a met een oppervlakte van 717 m<sup>2</sup> zijn twee-aaneen woningen met garage/berging geprojecteerd. Beide woningen bestaan uit twee bouwlagen, die afgedekt worden met een kap. De goot- en bouwhoogte van deze woningen bedragen maximaal 6 en 11 meter. Aan de niet-aangebouwde zijde van de woning is ruimte voor een garage en/of berging.

De grondvorm van de woningen ziet er als volgt uit:



Het bestaande pand zal worden gesloopt en de bestaande verharding onder andere ten behoeve van het parkeren zal worden verwijderd.

De bestaande bushalte wordt in noordelijke richting aan dezelfde zijde van de Dorpsstraat verplaatst om de toegang naar de twee nieuwe woonpercelen mogelijk te maken en de hinder te beperken voor de nieuwe bewoners. Ook zal de boom ter hoogte van de inrit van de linker woning worden verplaatst.

### *Parkeren en ontsluiting*

Beide woningen worden ontsloten aan de Dorpsstraat. Bij elk woonperceel is voldoende ruimte aanwezig om twee auto's te parkeren/stallen op de oprit en/of in de garage/berging.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. Uiterlijk in 2020 moeten op de drukste trajecten 6 intercity's en 6 sprinters per uur rijden. Reizigers kunnen zo de trein nemen zonder hun reis vooraf te plannen. Dit heet spoorboekloos reizen. Verder wordt veel geld uitgetrokken voor het verbeteren van het wegennet. Verder worden bestaande wegen beter benut. Bijvoorbeeld door spitsstroken ruimer open te stellen en reizen buiten de spits te stimuleren.

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

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

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



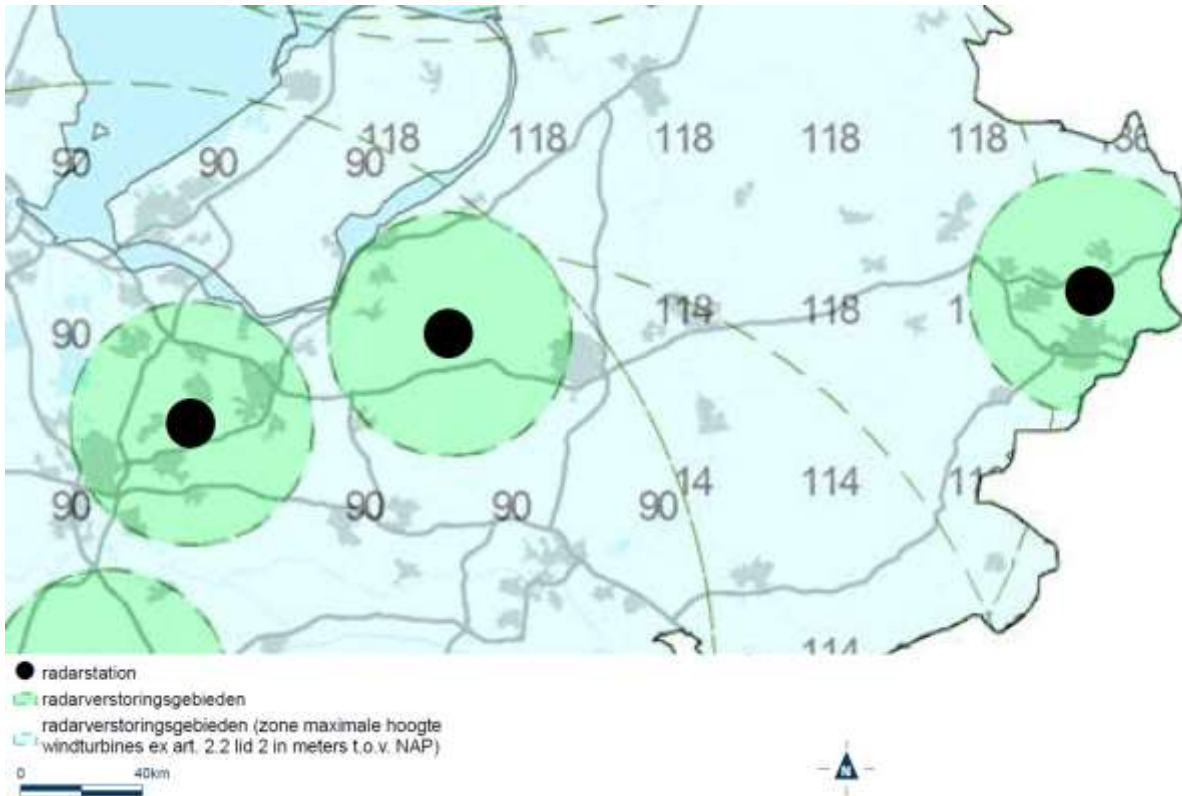
Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

## Defensie

### *Radarstations (zone)*

In de hele gemeente Deventer is sprake van een radarverstoringsgebied. In artikel 2.6.9 van het Barro is bepaald dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringsgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.

In Deventer gelden twee maximale hoogten: 114 en 118 meter.



De ontwikkeling in dit plangebied betreft de bouw van twee woningen. De maatvoering van deze woningen blijft onder de gestelde maximale hoogtematen.

### **3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking**

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de 'ladder duurzame verstedelijking' opgenomen: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt - buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Nieuwe stedelijke ontwikkeling*

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is blijkens de geschiedenis van totstandkoming van deze bepaling beoogd zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen in het binnenstedelijk gebied. Gelet op deze kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau en de heersende jurisprudentie op dit gebied is het niet aannemelijk dat de ontwikkeling aangemerkt kan worden als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een nadere toetsing van de ladder kan daarom achterwege blijven.

### **3.2.4 Conclusie Rijksbeleid**

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Dorpsstraat 39a voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op rijksniveau.

## **3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)**

De Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel.

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

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. Het uitvoeringsinstrument dat aan de Omgevingsvisie is gekoppeld is de Omgevingsverordening Overijssel 2017 van de provincie. In deze verordening is juridisch vastgelegd dat bij bestemmingsplannen ingegaan moet worden op de verschillende lagen zoals deze zijn vastgelegd in de catalogus gebiedskenmerken, waarbij wordt onderbouwd dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Een bespreking van het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie komt aan de orde in de volgende paragraaf (Omgevingsverordening Overijssel).

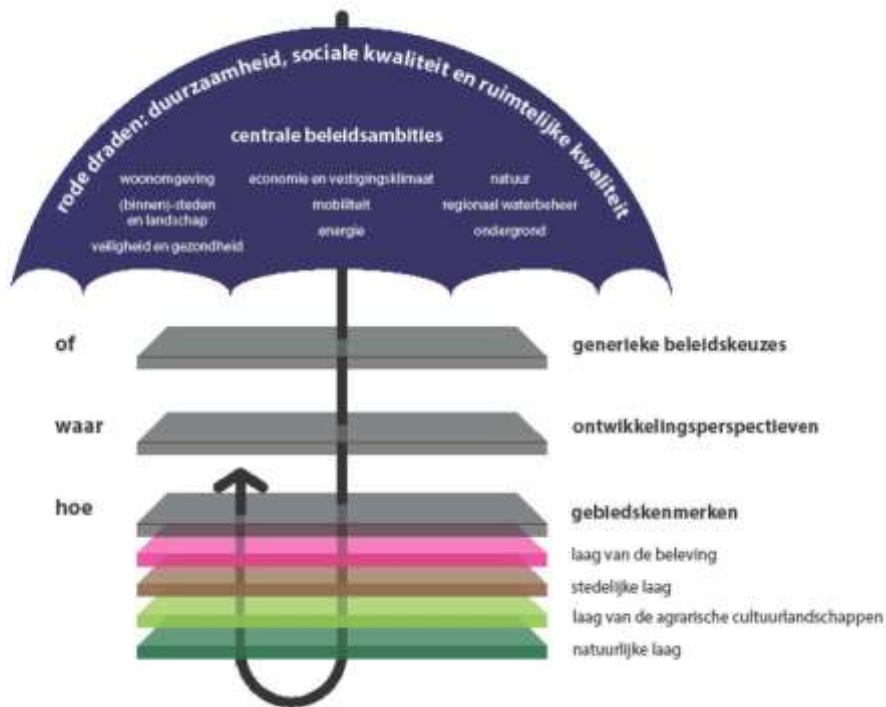
### **3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)**

De Omgevingsverordening Overijssel 2017 is op 12 april 2017 vastgesteld door Provinciale Staten en is vanaf 1 mei 2017 van kracht. De Omgevingsverordening dient als waarborg voor een deel van het beleid dat is neergelegd in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Watervordering en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden. Het betreft de volgende artikelen uit de verordening:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk gemaakt worden dat permanente nieuwe ontwikkelingen toekomstbestendig zijn;
- Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus. Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar de ontwikkeling past en hoe de ontwikkeling uitgevoerd kan worden.



**Generieke beleidskeuzes**

Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. 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 vastgelegd. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid
- (boven)regionale afstemming
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Het initiatief beoogt een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau aan de westzijde van de Dorpsstraat in de kern van Diepenveen waar met name woonfuncties aanwezig zijn. Met de sloop van het voormalige bankgebouw en de nieuwe invulling in de ontstane leemte in de bebouwingswand van de straat verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het benutten van mogelijkheden zonder extra ruimtebeslag binnen bestaand bebouwd gebied past binnen dit beleid voor zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het voorliggende initiatief heeft een neutraal effect op de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien.

*Gebiedsspecifieke beleidskeuzes*

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden.

Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast
- het veilig stellen van ons drinkwater
- het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- de bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende zwaarwegende publieke belangen van toepassing:

*Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Nationaal Landschap*

Het plangebied Dorpsstraat 39a maakt in dat kader geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een Nationaal Landschap.

*Boringsvrije zone drinkwatervoorziening*

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone drinkwatervoorziening. In een boringsvrije zone bevinden zich beschermende bodemlagen tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken. In de boringsvrije zones is het beleid gericht op het behoud van de beschermende bodemlagen. Doorboren van deze bodemlagen is niet toegestaan. Ook geldt een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen en een verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren. Het belang van het water is kaderstellend.

Met het behoud van de beschermende bodemlagen en het verbod om schadelijke stoffen te lozen, wordt verontreiniging van de diepe grondwaterlagen voorkomen. Bodemenergiesystemen zijn niet toegestaan vanwege de (mogelijke) risico's van opwarming of verontreiniging van het grondwater. Met deze maatregelen wil de provincie de kwaliteit van het grondwater dat voor de drinkwatervoorziening wordt gebruikt, veilig stellen. Drinkwater is van levensbelang. De duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening is in de Drinkwaterwet vastgelegd als een dwingende reden van groot openbaar belang.

*Boringsvrije zone Salland Diep*

Het plangebied ligt in de 'boringsvrije zone Salland Diep' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder).

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

**Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie en -verordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de visie en verordening. De ontwikkelingen dragen daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

**3.3.3 Waterbeheerplan Waterschap Drents Overijsselse Delta 2016-2021**

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.
- het zuiveren van afvalwater: In het waterbeheerplan wordt beschreven hoe het waterschap deze taken wil uitvoeren in de periode 2016-2021. Ook worden in het plan de benodigde maatregelen voorgesteld. Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

*Conclusie*

In de watertoets wordt ingegaan op de aspecten die genoemd zijn in het Waterbeheerplan, zoals welk overstromingsrisico in het plangebied geldt, en welk (oppervlakte)water in het plangebied aanwezig is. De watertoets is in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf, zie paragraaf 4.4. Deze watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met het beleid van het waterschap.

### **3.3.4 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid**

Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige inbreiding in bestaand stedelijk gebied op perceelsniveau. De relevante wateraspecten worden in paragraaf 4.4 behandeld.

Ook is het provinciale beleid mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Deventer**

De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet die vanaf 2021 inwerking zal treden. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente. In de afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt vervuld door een dynamische Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie van Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen. Het ontwerp van deze Omgevingsvisie is in procedure.

De belangrijkste en urgentste opgaven zijn:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

In de Visie wordt aangegeven dat in dorp Diepenveen sprake is van een hoogwaardige woon- en leefklimaat door het aanwezige groen en de rust. Vanuit het milieu zijn er geen bijzondere opgaven of knelpunten in Diepenveen. Diepenveen en de omgeving maken onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied. Maatschappelijke onrust over gezondheidsrisico's die samen kunnen hangen met hoogspanningstracés is een aandachtspunt in Diepenveen. Deventer werkt samen met de gemeenten Raalte en Almelo en de provincie aan een pilot van het ministerie van EZK om de maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van verkabelen of verplaatsen van hoogspanningslijnen te inventariseren

### **3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

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

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

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

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

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

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

*Zorgplicht hemelwater:* De nieuwe 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.

### **Conclusie**

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.4 is het resultaat van de watertoets opgenomen.

### **3.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015**

#### *Algemeen*

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Voor de inbreiding van de locatie Dorpsstraat 39a dient rekening te worden gehouden met een hogedrukaardgasleiding gelegen parallel aan de Molenweg.

#### *Normstelling*

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een leidingbreuk gas kan vrijkomen. Het risico voor omwonenden wordt gevat onder het begrip externe veiligheid. Voor de externe veiligheidsrisico's voor aardgastransportleidingen is de relevante wetgeving vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) die sinds 1 januari 2011 in werking zijn getreden.

Een combinatie van verschillende aspecten is bepalend voor het risiconiveau voor tracés van buisleidingen:

- de maximale werkdruk, diameter, wanddikte, staalkwaliteit en diepteligging van de leiding;
- het aantal mensen langs de route, dat bepalend is voor het mogelijk aantal slachtoffers in geval van een calamiteit.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven:

- het plaatsgebonden risico;

- het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico (PR)* is het risico op een plaats nabij een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die bepaalde plaats zou verblijven, overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval met die buisleiding. De norm voor die kans is wettelijk vastgesteld op eens in de miljoen jaar. Dit wordt genoteerd als PR10-6 en is ruimtelijk weer te geven door een contour langs leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het *groepsrisico (GR)* is afhankelijk van de aard van de risicobron en de ruimtelijke constellatie en dient in principe dus voor elke situatie te worden berekend. Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Om dit gegeven te kunnen wegen in het veiligheidsbeleid is de "oriëntatiewaarde (OW) van het groepsrisico" bedacht.

*Invloedsgebied en effectgebied*

Indien een zwaar ongeval plaatsvindt met gevaarlijke stoffen reiken de effecten mogelijk tot grote afstand van de risicobron. Om de hoogte van het groepsrisico te kunnen berekenen wordt een invloedsgebied, ofwel een afstand vanaf de risicobron beschouwd tot waar maximaal 1% van de binnen dat gebied aanwezige mensen overlijdt. Dit wordt aangeduid met 1% letaliteit. Het effectgebied van een ongeval met gevaarlijke stoffen kan verder reiken. Bij ontplofbare stoffen is er tot op grote afstand rondvliegend glas. En reiken de effecten bij het vrijkomen van giftig gas tot kilometers vanaf de bron. Er is dan bijvoorbeeld nog sprake van ademhalingsmoeilijkheden.

*Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015*

Op 1 september 2015 is door Burgemeester en wethouders de "Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015" vastgesteld. In deze visie is de ambitie vastgelegd voor wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan is vanuit het aspect externe veiligheid gezien het ambitieniveau "woongebieden" vastgesteld. Dit gebied is op de kaart "Gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden externe veiligheid" van de Omgevingsvisie externe veiligheid weergegeven met de kleur groen. Het ambitieniveau "woongebieden" is samengevat in de onderstaande tabel:

	Overschrijding grenswaarde PR 10 <sup>-5</sup> voor kwetsbare objecten	Overschrijding grenswaarde PR 10 <sup>-6</sup> voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde (OW1) groepsrisico	Toename groepsrisico
woongebieden	niet acceptabel	nieuw niet acceptabel bestaand niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	niet acceptabel	Acceptabel onder optimaal planontwerp zonder nieuwe risicobronnen

**3.4.4 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer**

*Duurzaamheid*

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

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

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

#### *Bouwrijpmaken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Het toekomstig peil wordt bepaald in samenhang met het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan, de vereiste drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken (vrijkomende grond uit de cunetten en de bouwputten). Uitgangspunt hierbij is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt. In de uitwerking van de bestekken voor het bouwrijp maken wordt dit verwerkt.

#### *Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen*

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden ingezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

#### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

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

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning.

#### **3.4.5 Werkwijze ecologie (2013)**

In december 2013 heeft de gemeenteraad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, weteringen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

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

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele



soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevlekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

*Doorwerking beleid in plangebied:*

Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Het perceel is nagenoeg geheel verhard met uitzondering van enkele groene heesters en bomen. Voor het betreffende gebied is quickscan flora en fauna uitgevoerd. Zie verder onder paragraaf 4.2.6.

### **3.4.6 Sociale Structuurvisie (2004) en Sociaal Programma (2005)**

De ambitie van de gemeente is om binnen het sociale domein met bewoners en instellingen te bouwen aan wijken en dorpen waar het prettig leven is.

In 2004 en 2005 zijn respectievelijk de Sociale Structuurvisie en het Sociaal Programma vastgesteld. Een van de uitwerkingpunten van het sociaal programma is het ontwikkelen van beleid voor voorzieningen en accommodaties in Deventer. Centraal daarin staat de vraag welke voorzieningen we voor onze burgers nodig hebben in de toekomst. Dan gaat het bijvoorbeeld om voorzieningen voor de jeugd, brede scholen, voorzieningen voor wonen, zorg en welzijn en ruimten voor burgerinitiatief. Dit beleid is beschreven in de 'Uitvoeringsschetsen voorzieningen en accommodaties in Deventer' vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2007.

Er zijn wel uitgangspunten bekend die meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Het gaat om de volgende zaken:

- meer ruimte voor jongeren;
- de kracht van de stad centraal: het bestaande accommodatie-aanbod is sterk versnipperd; er is veel maar er wordt niet optimaal gebruik van gemaakt. Bij het vormgeven van haar regierol op accommodaties wil de gemeente nadrukkelijk alle bestaande accommodaties betrekken (denk aan verzorgingshuizen, sportkantines, speeltuingebouwen, zalen van kerken, scouting e.d.);
- multifunctionaliteit: het bundelen van functies op het terrein van wonen, zorg en welzijn, en functies ten behoeve van spitsurgezinnen (school, kinderopvang, winkels, bibliotheek e.d.). In accommodatietermen wordt bijvoorbeeld gedacht in de volgende concepten: brede scholen, scholen, jongerenruimtes, een gezondheidscentrum, een zorgknooppunt, een wijkvoorzieningencentrum, een Kulturhus.

Daarnaast is het gewenst dat gebouwen in buurten en wijken 'levensloopbestendig' zijn. Dit betekent dat gebouwen mee kunnen groeien met de bevolkingsontwikkeling in een wijk. In nieuwbouwwijken is eerst vaak veel behoefte aan bijvoorbeeld onderwijs, kinderopvang e.d. Later moeten die functies omgevormd kunnen worden in bijvoorbeeld zorg en dienstverlening. Dit betekent dat een brede maatschappelijke bestemming gewenst is om slagvaardig en snel in te kunnen spelen op de behoefte van een buurt of wijk.

### **Conclusie**

In dit bestemmingsplan is met voornoemde uitgangspunten rekening gehouden voor zover er mogelijkheden zijn voor levensloopbestendig bouwen.

### **3.4.7 Woonvisie 2018**

De Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staan de opgaven waaraan we de komende jaren willen werken. Zo moeten er in 10 jaar tijd 3000 woningen worden toegevoegd. Op die manier zorgen we voor voldoende verscheidenheid aan woningen voor de verschillende inkomens. Ook kunnen mensen hierdoor zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.

Met het toevoegen van bijzondere woonmilieus en aantrekkelijke woningen voor jong talent, wordt Deventer als aantrekkelijke woongemeente versterkt. Daarnaast wordt de komende jaren ingezet op de volgende belangrijke opgaven:

- betaalbaar, compleet en divers
- goed wonen in wijken en dorpen
- duurzaam wonen
- vitaliteit en wonen

### **Conclusie**

De bouw van twee duurzame, levensloopbestendige en betaalbare woningen op een inbreidingslocatie is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie.

#### **3.4.8 Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)**

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd en het betreffen zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

### **Conclusie**

In het plangebied zijn geen monumentale bomen aanwezig en er worden geen bomen gekapt. Ter hoogte van de geplande inrit van de linker woning staat een boom, die verplaatst zal worden.

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

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

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

### Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan is sprake van een woonbestemming waarbij de mogelijkheid bestaat om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

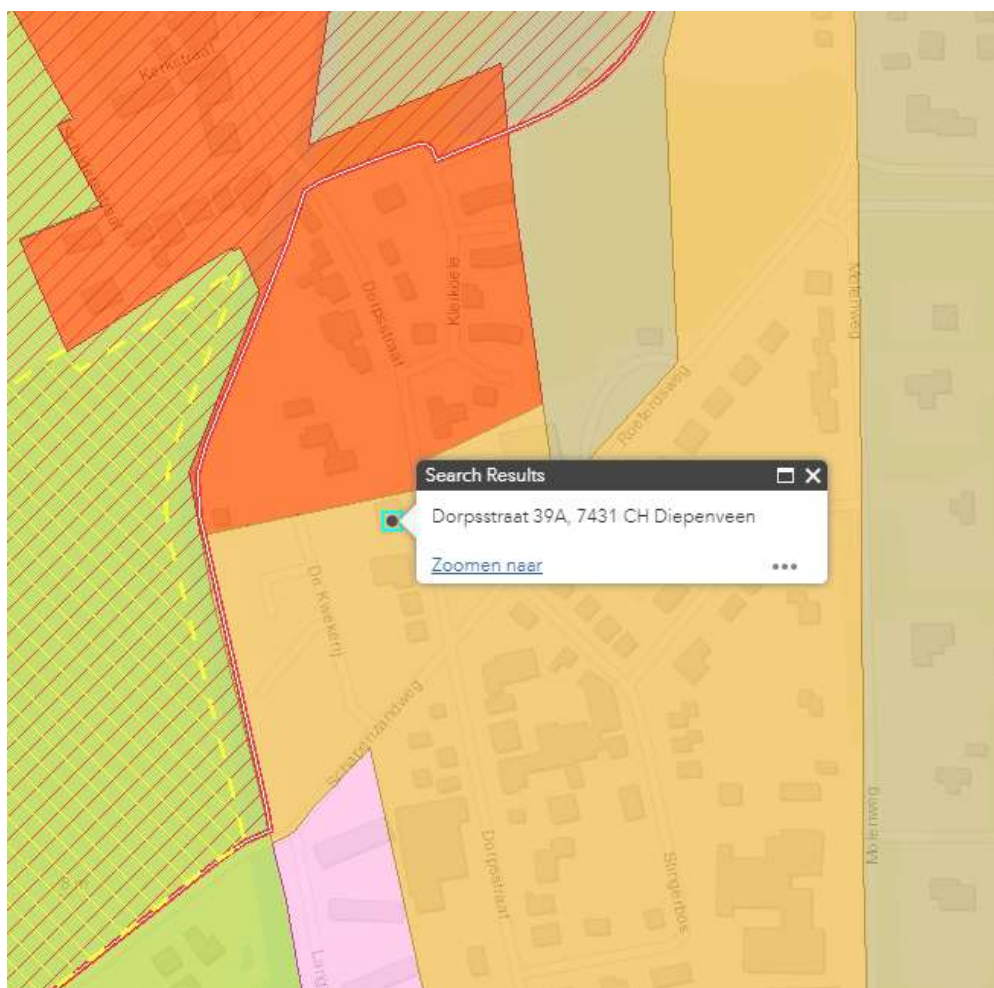
#### **3.4.10 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)**

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening gehouden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer. In deze nota is de zone waarin het perceel Dorpsstraat 39a is gelegen aangewezen als 'lintbebouwing'.

In bebouwingslinten is geen sprake van samenhangende bebouwing, maar meer van vrijstaande en pandsgewijs vormgegeven panden. De woningen zijn traditioneel vormgegeven en hebben naarmate ze dichterbij het buitengebied of in de dorpen zijn gelegen een steeds landelijker en soberder karakter. Dit komt tot uiting in asymmetrische indeling van gevels, traditioneel materiaalgebruik (steen/hout) en sober kleurgebruik. De bebouwing aan de linten dichterbij het centrum van Deventer is rijker gedetailleerd.

Langs de linten staan relatief veel woningen met een mansardekap.

In dit gebied is ruimte voor verschillen en eigen smaak. Daarbij gelden echter een aantal criteria om het specifieke beeld van lintbebouwing te behouden of te versterken. Deze zijn gericht op het 'traditionele' karakter.



afb. uitsnede welstandsk kaart met globale ligging plangebied

### Criteria Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan;
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

### Plaatsing

- Met representatieve zijde naar de weg;
- Hoekwoningen zijn meerzijdig georiënteerd;

### Vorm

- Eenvoudige hoofdvorm;
- Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte;

## bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen

- Afgedekt met een traditionele kapvorm;
- Hoofdentree in de voor- of zijkant;
- Andere vorm dan naastgelegen gebouwen;
- Voorgevel is asymmetrisch door de plaatsing en/of omvang van de gevelopeningen;
- Geen balkons aan de voorzijde;

### **Detailering**

- Bestaande detailering vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;

### **Materiaalgebruik**

#### *Gevels*

- Baksteen/natuurlijke materialen/pleisterwerk;

#### *Dak*

- Keramische pannen (bij voorkeur niet geglazuurd)/natuur leien/riet;

#### *Kozijnen*

- Hout of kunststof indien het lijkt op hout (dezelfde profilering);

### **Kleurgebruik**

#### *Gevels*

- Bruin/rood metselwerk;
- Geen felle kleuren;
- Andere tint dan naastgelegen gebouwen;

#### *Dak*

- Bruin/rood/oranje/antraciet.

Bij het beoordelen van het bouwplan binnen het plangebied Dorpsstraat 39a zal aan de Welstandsnota worden getoetst.

### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Dit bestemmingsplan voorziet in een kleinschalige inbreiding op perceelsniveau binnen het bebouwingslint. De leemte in dit lint wordt opgevuld met twee-aaneen woningen met traditionele stijlelementen. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan de realisatie van de doelstellingen uit voorgaand beleid niet in de weg staat.

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

#### 4.1.1 Archeologie

##### Inleiding

De gemeente geeft in haar archeologiebeleid aan op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels van toepassing zijn. De onderbouwing van de gehanteerde regels is beschreven in het achtergrondrapport bij de beleidskaart: 'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid'.

##### De archeologische verwachting

Onder archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten verstaan. Meer specifiek zegt een archeologische verwachting iets over de relatieve dichtheid waarin archeologische resten (vondst- en/of spoorcomplexen) kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data.

##### *Fysische geografie*

De verwachtingskaart heeft een sterk fysisch geografische basis. Uit de archeologische onderzoeken die plaats hebben gehad in de gemeente Deventer en in omliggende gebieden zijn op grond van geomorfologische en geologische kenmerken en de bodemgesteldheid verschillende landschappen onderscheiden, die ieder een eigen ontwikkeling en bewoningsmogelijkheden hebben gekend. De hogere delen van het landschap waren vaak al in de prehistorie door mensen in gebruik. De lagere delen zijn minder intensief gebruikt en werden vaak pas in de middeleeuwen of de nieuwe tijd bewoonbaar. Op basis van geomorfogenetische kenmerken zijn drie verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

Binnen het bestemmingsplan ligt één type terrein. Dit gebied wordt omschreven als een beekdallandschap waarbij het plangebied in een dalvormige laagte met (dekzand) welvingen ligt. De top van de pleistocene zandlaag ligt op ongeveer 0,3-0,7 meter onder het huidige maaiveld. In dergelijke gebieden is een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten (zoals erven en grafvelden) toegekend. Archeologische resten liggen vlak onder het maaiveld en zijn daardoor kwetsbaar (geweest) voor bodemingrepen. De middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten is vertaald naar de beleidswaarde 2, en daarmee de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' in het bestemmingsplan.

##### *Historische verwachting*

Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen. Deze verwachting is weer vertaald naar de beleidswaarden op de beleidskaart en heeft geleid tot de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Een gedetailleerdere beschrijving van de historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart<sup>5</sup> en de archeologische beleidskaart<sup>6</sup>. Deze rapportages maken onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn geen historische elementen aanwezig.

##### *Archeologische waarden*

Op basis van archeologische onderzoeken kunnen terreinen worden aangewezen waar met zekerheid sprake is van archeologische resten. Vindplaatsen waar de archeologische sporen met aan zekerheid

grenzende waarschijnlijkheid buiten de al onderzochte locatie doorlopen, krijgen de beleidsstatus van terrein met archeologische waarden.<sup>7</sup> Hieronder bevinden zich ook vindplaatsen waar bijvoorbeeld wel proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden maar waar door omstandigheden het definitief onderzoek (nog) niet is uitgevoerd.

Binnen het bestemmingsplangebied zijn nog geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. Er zijn op deze locatie geen vindplaatsen bekend.

### Verstorings

Als gevolg van forse bodemingrepen ingrepen zijn sommige terreinen zodanig aangetast dat betwijfeld kan worden of zich nog archeologische waarden in de bodem bevinden. In die gebieden waar de bodem diep verstoord is, mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen (meer) aanwezig zijn. Voor deze gebieden geldt geen archeologische verwachting meer. Dergelijke verstoringsgebieden bevinden zich niet in het bestemmingsplangebied Dorpsstraat 39a Diepenveen.

### Vrijstellingen

De dieptevrijstelling is de diepte tot waarop werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Over het algemeen geldt een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter. Alleen voor die locaties waar sporen zich naar alle waarschijnlijkheid direct onder maaiveld bevinden, wordt een dieptevrijstelling van slechts 0,3 m gehanteerd. Dit geldt voor de binnenstad en voor hele kwetsbare gebieden in het overige gebied van de gemeente. Binnen dit bestemmingsplan is laatstgenoemde dieptevrijstelling niet van toepassing.

De oppervlaktevrijstellingsgrens is volgens de huidige wetgeving op 100 m<sup>2</sup> gesteld. Hiervan kan echter onderbouwd naar boven en beneden worden afgeweken. Voor de binnenstad is deze grens aantoonbaar te ruim. Daarom worden voor de binnenstad verschillende, veelal striktere grenzen gehanteerd. In het overige gebied worden in veel gevallen juist ruimere vrijstellingsgrenzen toegepast. De onderbouwing van de gehanteerde vrijstellingsgrenzen is beschreven in het rapport Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid dat is uitgegeven in de serie Interne Rapportages Archeologie Deventer 74. Voor een gedetailleerde onderbouwing van de vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar deze rapportage.

### Beleidswaarden

De beleidskaart van de gemeente Deventer kent acht verschillende waarden en hanteert per waarde bepaalde vrijstellingsgrenzen.

Regime	≥ 0 m <sup>2</sup>	> 5 m <sup>2</sup>	> 10 m <sup>2</sup>	> 40 m <sup>2</sup>	> 100 m <sup>2</sup>	> 200 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup>	> 1000m <sup>2</sup>	> 2500 m <sup>2</sup>	> 10000 m <sup>2</sup>	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Gebieden met beleidswaarde 0 zijn gebieden waar geen rekening (meer) hoeft te worden gehouden met archeologische resten, omdat de bodem volledig is verstoord. De overige waarden zijn gebaseerd op de kans dat archeologische resten worden gevonden. Bij waarde 1 is de kans op archeologische resten het kleinst. Bij waarde 7 is die kans het grootst. Bij een kleine kans kunnen meer werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd dan bij een grote kans.

In het bestemmingsplangebied 'Dorpsstraat 39a Diepenveen' geldt de beleidswaarde 2.

#### *Meer dan één waarde*

De vrijstellingsgrenzen in de tabel gaan uit van de situatie dat de volledige ingreep gelegen is binnen één beleidswaarde. In de praktijk zijn er ook ingrepen die gelegen zijn binnen meerdere beleidswaarden. Uitgangspunt is hierbij dat beleidswaarden cumulatief zijn. Een gebied met beleidswaarde archeologie 3 heeft automatisch ook beleidswaarde archeologie 2 en lager, een gebied met beleidswaarde archeologie 4 automatisch ook beleidswaarde archeologie 3 en lager, enzovoort. Om de oppervlakte van elke beleidswaarde binnen de ingreep te bepalen worden dus bij de oppervlakte van deze beleidswaarde steeds ook de oppervlakten van alle hogere beleidswaarden binnen de ingreep opgeteld. Van laag naar hoog worden deze oppervlakten daarna per beleidswaarde archeologie getoetst aan de vrijstellingsgrenzen die voor die beleidswaarde archeologie van toepassing zijn. Dit bepaalt welk regime er geldt voor de gebieden met de getoetste beleidswaarde. De afweging bepaalt tevens het minimale regime dat geldt in de gebieden die een hogere beleidswaarde kennen. Aansluitend wordt de daaropvolgende hogere beleidswaarde getoetst. Indien op basis van deze toets een zwaarder regime wordt toegekend, is dat alleen van toepassing op deze beleidswaarde en eventuele hogere beleidswaarden. Indien het regime op basis van deze toets lager uitvalt dan dat op basis van de eerder getoetste lagere beleidswaarde blijft het minimale regime van deze lagere beleidswaarde van toepassing.

#### **Voorwaarden omgevingsvergunning**

Welke vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt af van het soort en de vorm van de ingreep. De juiste vorm van archeologisch onderzoek kan pas worden bepaald, indien de verstoringsdiepte en de begrenzing van de geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden waar nodig in de bureaustudie gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de vergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de mogelijke voorwaarden bij een omgevingsvergunning.

#### *Geen voorwaarden*

Wanneer uit de aanvraag blijkt, dat het terrein of delen daarvan al eerder verstoord zijn en de nieuw te verstoren oppervlakte daarmee kleiner wordt dan de aangegeven ondergrens, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In deze gevallen zullen geen archeologische voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

#### *Voorwaarden (behouden) in omgevingsvergunning*

Wanneer eventuele archeologische resten bedreigd worden door verstoring, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (in situ) te worden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen.

#### *Meldingsplicht*

In die gevallen waar de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten maar de informatiedichtheid en –waarde ten opzichte van de inspanning van een volledig archeologisch onderzoek echter te klein uitvallen, kan aan de omgevingsvergunning een meldingsplicht worden gekoppeld. Hierbij moet de start van de grondwerkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

#### *Archeologisch Onderzoek*

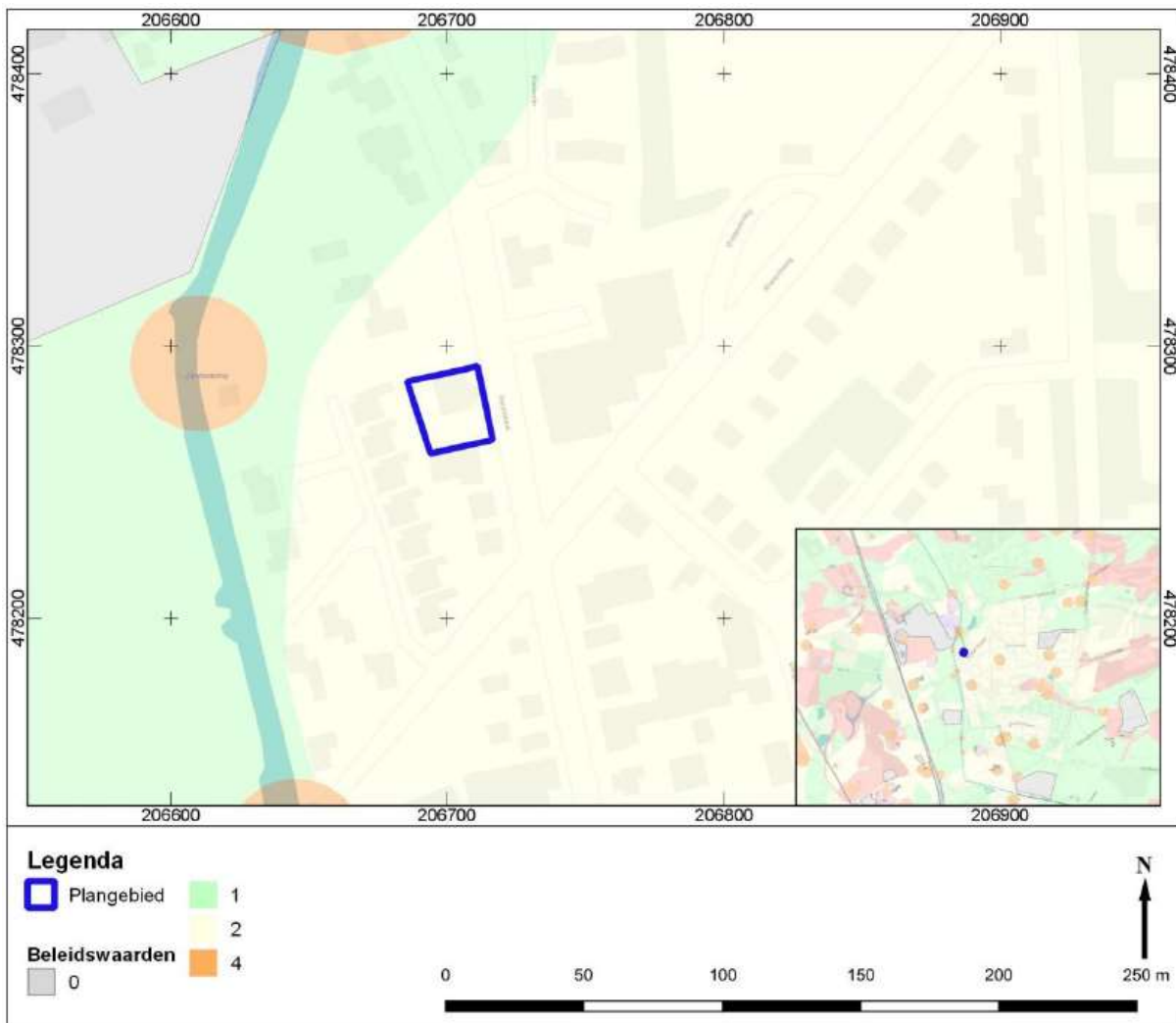
Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in het rapport gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m<sup>2</sup> zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer. Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bij kleinere oppervlaktes kan in overleg met de (gemeentelijk) archeoloog worden gekozen voor het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip. Bij grotere oppervlaktes zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De kosten voor dit onderzoek zijn in beide gevallen voor rekening van de aanvrager. Wanneer proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd wordt op basis van de resultaten bepaald of en welke van de eventuele archeologische resten definitief dienen te worden opgegraven. Ook dit onderzoek is voor rekening van de de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.

**Conclusie**

De bodemingrepen binnen het plangebied - waarvoor beleidswaarde 2 - geldt, blijven qua oppervlakte onder 1000 m<sup>2</sup> en diepte van de ingrepen bedraagt niet meer dan 0,5m. Bij de bouw van het voormalige bankgebouw en de aanleg van de verhardingen voor het parkeren en de in- en uitrit zijn de gronden grotendeels al verstoord. Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven op de archeologische beleidskaart 2015. Een verkennend archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.



**4.1.2 Cultuurhistorie**



Het plangebied heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het voormalige bankgebouw was niet aangewezen als Rijks- of gemeentelijk monument.

## 4.2 Milieu-aspecten

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

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

### 4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan is inzicht nodig in de algemene milieukwaliteit van bodem en grondwater. In verband hiermee is een bodemonderzoek conform NEN-5740 uitgevoerd.

Uit het buro-onderzoek blijkt dat op de locatie in het verleden een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door CBB, kenmerk 317354, 29-05-2007. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er enkel licht verhoogde gehalten werden aangetroffen. Een vervolgonderzoek werd niet noodzakelijk geacht. Dit resultaten van dit onderzoek zijn gedateerd. Daarom is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit nieuwe bodemonderzoek (rapportnr.19048, maart 2019) blijkt het volgende.

Voor de opzet van het nieuwe onderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie conform de NEN-5740 norm. In totaal zijn er 6 boringen uitgevoerd tot een variabele diepte van 0 tot 2,80 m-mv. Geanalyseerd zijn:

- 1 grondmengmonster bovengrond [0 - 0,50 m];
- 1 grondmengmonster ondergrond [0,50 – 2,00 m];
- 1 grondwatermonster uit de peilbuis bij boring B01.

#### *bovengrond*

In de bovengrond van MM1 zijn licht verhoogde gehalten kwik, en lood aangetoond. De oorzaak van de aangetroffen licht verhoogde gehalten kwik en lood is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren.

#### *ondergrond*

In de ondergrond van MM2 is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. De oorzaak van het aangetroffen licht verhoogde gehalte minerale olie is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. I

#### *grondwater*

In het grondwater van de peilbuis B01-1-1 is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond. Het aangetroffen licht verhoogde gehalte barium is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong.

Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

### **Conclusie**

Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013, gedateerd van 1 juli 2013, heeft op de betreffende locatie geen nader onderzoek plaats te vinden. Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zondermeer toegestaan. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

#### *Hergebruik grond buiten de locatie*

Wanneer in de toekomst (bv bij bebouwing) grond vrijkomt, dan kan deze grond op het terrein worden verwerkt. Als dat niet kan, gelden voor de afvoer en de toepassing de regels uit Besluit Bodemkwaliteit en de nota Bodembeheer IJsselland.

Voor het hergebruik van grond buiten deze locatie is de bodemkwaliteitskaart tot 1 oktober 2019 bruikbaar. Na 1 oktober geldt vanuit het ministerie de verplichting om bij grondverzet aanvullend te

analyseren op de aanwezigheid van PFAS/PFOA.

Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

#### 4.2.2 Geluid

##### *Wegverkeerlawaai buiten de geluidzone van een weg*

Het plan voorziet in 2 woningen. De Dorpsstraat is ter hoogte van de planlocatie op het adres Dorpsstraat 39 A gelegen in 30 km/uur zone en niet zoneringsplichtig voor de wet geluidhinder. Maar net voorbij het plan, op circa 15 meter ten noorden, is de Dorpsstraat een 50 km/uur weg en wel zoneringsplichtig. Het plan ligt nog in de zone van dit deel van de weg.

Naast de toets aan wettelijke geluidgrenswaarden is het ook van belang om een beoordeling te doen van het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen in het plan. Daarbij is ook het 30 km/uur deel mee te nemen.

##### *Toets aan grenswaarden wet geluidhinder*

De geluidbelasting van het zoneringsplichtige 50 km/uur deel van de Dorpsstraat op plan is  $L_{den}$  47 dB (exclusief 5 dB aftrek artikel 110 g wet geluidhinder). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  48 dB van de wet geluidhinder.

Het 30 km/uur deel van de Dorpsstraat heeft een geluidbelasting  $L_{den}$  54 dB (excl. aftrek 5 dB artikel 110 g Wgh). Dit is boven  $L_{den}$  48 dB. Maar de voorkeursgrenswaarde is niet van toepassing voor het 30 km deel.

#### **Conclusie**

Aan de grenswaarden, voor zover van toepassing, wordt voldaan

##### *Samenhang met het Bouwbesluit*

Het plan heeft van de beide wegdelen een gecumuleerde geluidbelasting  $L_{den}$  55 dB (excl. aftrek 5 dB artikel 110 g Wgh)

Om in de woningen te voldoen aan binnen niveau  $L_{den}$  33 dB van het Bouwbesluit is een gevelwering GAK nodig van 22 dB. Dat vergt mogelijk wat extra maatregelen (bijvoorbeeld geluidwerende ventilatieroosters, dubbele kierdichting). Uit de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal moeten blijken dat aan de benodigde gevelwering wordt voldaan.

##### *Industrielawaai geen bedrijven*

In de plantoelichting wordt aangegeven dat de planlocatie ook niet is gelegen in de invloedzone van overige geluidsbronnen. Ook dat vraagt om een aanvulling:

Op het adres Dorpsstraat 30, gelegen aan de overzijde van de weg is gevestigd Kulturhuis Hof van Salland, een zalen-, congres- in combinatie met een restaurant. Hiervoor geldt een richtafstand geluid van 10 meter. Aan die afstand wordt voldaan. In het Kulturhus is ook een fitnesscentrum gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand geluid van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Maar gezien de functiemenging van het gebied geldt op basis van de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering dat de richtafstand met één stap kan worden verlaagd naar richtafstand 10 meter. Daarnaast geldt dat de bestaande woning op het adres Dorpsstraat 39 al op dezelfde afstand is gelegen van het Kulturhus en bepalend voor de geluidvoorschriften en geluidruimte. Zie ook advies bedrijven en milieuzonering. In het bedrijvenbestand IJVI zijn op het Kulturhus, uitgezonderd een enkele klacht in 2014 over een evenement, verder geen geluidklachten geregistreerd. Voldoende aannemelijk is dat op plan aan geluidvoorschriften Activiteitenbesluit wordt voldaan en sprake is van een geschikt woon- en leefklimaat voor de nieuwe woonbestemming.

##### *Woon- en leefklimaat geluid*

Voor geluid wegverkeer en industrielawaai is sprake van goed woon- en leefklimaat, geschikt voor de nieuwe woningen

#### **Conclusie en aanbeveling geluid**

- Het plan voldoet aan voorkeursgrenswaarde wegverkeerlawaai van de wet geluidhinder;
- Met de gecumuleerde geluidbelasting  $L_{den}$  55 dB zijn in samenhang met de eisen van het Bouwbesluit mogelijk wat extra gevelwering maatregelen nodig. Dat moet blijken uit de gegevens bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw van de beide woningen.
- Het onderdeel 'geluid bedrijven' vormt geen belemmering voor realisatie van de twee woningen.

#### 4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

##### *Inleiding*

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden in deze brochure zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. In het voorliggende plan is er sprake van een gemengd door gebied door de verschillende functies die in de omgeving aanwezig zijn. In een gemengd gebied mag de richtafstand met één trede worden verlaagd (met uitzondering van de laagste trede waarbij nog een richtafstand geldt van 10 m).

#### *Aanwezige functies in de omgeving*

In de directe omgeving van het plangebied is in het Kulturhuis Hof van Salland een zalen-, congres- in combinatie met een hotel (SBI-code 5510) gevestigd op het perceel Dorpsstraat 30. In dit complex op het perceel Dorpsstraat 30 is ook een fitnesscentrum ondergebracht. De richtafstand van een zalen-, congres- in combinatie met een hotel (SBI-code 5510) op het perceel Dorpsstraat 30 tot een gevoelige functie bedraagt 10 m in verband met het aspect geluid. Voor een fitnesscentrum (SBI-code 931) wordt een richtafstand van 30 m vanwege het geluidsaspect gehanteerd.

De richtafstand van 30 m voor het fitnesscentrum mag met één trede worden verlaagd naar 10 m. De afstand tussen het nieuwe woonperceel aan de Dorpsstraat 39a en het multifunctionele complex bedraagt 13 m. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Andere milieubelastende functies zijn niet aanwezig.

Aan de richtafstanden van wordt voldaan. De bedrijven worden door het plan niet belemmerd in bedrijfsvoering

#### Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. De bedrijven worden door het plan niet belemmerd in bedrijfsvoering.

#### **4.2.4 Luchtkwaliteit**

##### *Externe werking effecten van het plan*

De effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de luchtkwaliteit dienen in beeld te worden gebracht. Een ontwikkeling draagt in betekende mate bij aan de luchtmissie ten gevolge van die ontwikkeling sprake is van een toename van de jaargemiddelde concentratie voor  $PM_{10}$  en  $NO_2$  van meer dan  $1,2 \mu g/m^3$ .

We maken voor het project gebruik van de Regeling 'Niet in betekende mate'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een woningbouwproject van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg wordt gezien als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

De locatieontwikkeling voldoet vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De herontwikkeling naar woningbouw valt onder de regeling met categorieën van gevallen, waarvan is vastgesteld dat die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De categorieën van gevallen zijn:

- Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- Woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan  $100.000 m^2$  bij minimaal ontsluitingsweg;

- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> bij minimaal twee ontsluitingswegen.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruimschoots onder de hiervoor vermelde categorieën.

#### *Interne werking op het plan*

Van belang is te beoordelen of voor aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woonfunctie. In de directe nabijheid van het plan bevinden zich geen industriële luchtmissiebronnen van betekenis.

Voor de achtergrondwaarden kan gebruik worden gemaakt van “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”. Uit de kaart blijkt dat: de achtergrond concentratie Stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) voor het vierkante km vak waarin het plan ligt in basisjaar 2019: is 16,35 µg/m<sup>3</sup>. Dit is onder grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer (bijlage 2 voorschrift 2.1).

De achtergrondconcentratie fijnstof PM<sub>10</sub> is 16,03 µg/m<sup>3</sup>. Dit is ruim onder grenswaarde PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup> van de Wet milieubeheer (bijlage 2 voorschrift 4.1).

De achtergrondconcentratie fijnstof PM<sub>2,5</sub> voor plangebied is 9,62 µg/m<sup>3</sup>. Voor fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) bevinden de concentraties zich onder de WHO-advieswaarden

#### **Conclusie**

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de toekenning van de woonbestemming. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig

#### **4.2.5 Veehouderij en geurhinder**

##### *Vaste afstanden*

Op basis van de wet veehouderij en geurhinder (Wvg) geldt voor geurgevoelige objecten gelegen in bebouwde kom geldt een minimaal aan te houden afstand van 100 meter tot veehouderijbedrijven. Voor geurgevoelige objecten gelegen buiten bebouwde kom geldt een minimale afstand van 50 meter. Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wvg kunnen andere afstanden van toepassing zijn.

##### *Geurnormen*

Voor intensieve veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een geuremissiefactor is vastgesteld (waaronder varkens, pluimvee, vleesrunderen, schapen, geiten, e.m.) geldt dat ter hoogte van geurgevoelige objecten in het buitengebied voldaan moet worden voldaan aan geurnorm van 8,0 odeur. Wanneer de geurgevoelige objecten zijn gelegen in bebouwde kom geldt als geurnorm 2,0 odeur. Wanneer veehouderijen zijn gelegen in concentratiegebied, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wgv en bijlage 1 bij artikel 1 en 26 van de Meststoffenwet (zie afbeelding) gelden voor geurgevoelige objecten als geurnorm 14,0 en 3,0 odeur respectievelijk buiten en binnen bebouwde kom.

Met gemeentelijk geurbeleid vastgesteld op basis van artikel 6 van de Wgv kunnen andere geurnormen van toepassing zijn.

Wanneer in de omgeving van het plan meerdere veebedrijven met dieren met geurfactor zijn gelegen kan het zijn dat cumulatie van geurhinder kan plaatsvinden. In dat geval is het van belang voor beoordeling van goed woon- en leefklimaat voor het plan, naast de bepaling van de individuele voorgrondbelasting per bedrijf, er ook nog een berekening en beoordeling van de achtergrondbelasting plaats vindt. Bij die berekening worden bedrijven met geurfactor binnen een straal van 1 km van het plan meegenomen. Bedrijven waarbij de dieraantallen met geurfactor ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, bijvoorbeeld een melkrunderveebedrijf met enkele meststieren, hobbygeiten, of hobby kippen mogen daarbij aannemelijk buiten beschouwing worden gelaten

Bijlage 1, betreffende bij de artikelen 1, eerste lid, en 25 van de Meestalwet



#### Doorwerking in plan

De in het plan geprojecteerde woningen zijn geurgevoelige gebouwen. De gemeente Deventer heeft geen geurbeleid. Binnen directe omgeving van de het plan zijn geen intensieve veehouderijen gelegen met dieren met geurfactor.

Het plan is gelegen in binnen de bebouwde kom. Het plan is niet gelegen binnen de vaste afstand van 100 meter tot veehouderijbedrijf

Binnen 1 km van het plan liggen geen bedrijven met dieren met geurfactor.

Aan geurnorm wordt voldaan.

#### Conclusie veehouderij en geurhinder

Veehouderij en geurhinder vormt geen belemmering voor de nieuwe woonbestemming.

#### 4.2.6 Ecologie

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN), soorten en houtopstanden.

In verband met het vorenstaande is een quickscan natuuronderzoek (projectnr.19-014, 13-03-2019) verricht. Op 11 februari 2019 is het veldbezoek uitgevoerd. Het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht door een ecooloog. Het plangebied heeft een sterk bebouwd karakter. De resultaten luiden als volgt:

- In het te slopen gebouw zijn potentiële invliegopeningen voor vleermuizen aanwezig. Op basis van de aanwezigheid van spinrag en oud ingewaaid materiaal in de stootvoegen en het ontbreken van sporen en een vrij toegankelijke spouw wordt het gebruik van het pand als vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen uitgesloten. Van schade aan onmisbaar foerageergebied en vliegroutes is evenmin geen sprake.
- In het plangebied zijn geen (potentiële) nestlocaties aangetroffen van vogels waarvan de nesten jaarrond worden beschermd. Wel zijn algemeen voorkomende broedvogels van bos- en struweel te verwachten, zoals roodborst en merel.
- In het plangebied zijn geen grondgebonden zoogdieren, amfibieën, flora, reptielen, ongewervelden en vissen aangetroffen of te verwachten die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor automatisch vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Het plangebied ligt buiten het NNN en andere beschermde gebieden. Effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden worden derhalve niet verwacht. Er hoeft geen 'nee, tenzij-toets' of nadere toetsingsprocedure in kader van het natuurbeleidskader uitgevoerd of doorlopen te worden.

#### Algemene onderbouwing stikstof

Per ruimtelijke procedure voor projecten (woningbouw) moet worden onderbouwd dat geen sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000 als gevolg van de uitstoot van stikstof. Met een positieve Aeriusberekening (0,00 mol/ha/j) kan worden aangetoond dat geen significante negatieve effecten worden verwacht op Natura 2000-gebieden als gevolg van de aangevraagde activiteiten. Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is dan voor het onderdeel stikstofdepositie niet vereist.

Voor een aantal algemene woningbouwlocaties is op basis van eerdere berekeningen inzichtelijk gemaakt wat de effecten zijn van stikstof op nabij gelegen Natura 2000 gebieden (in de meeste

gevallen Rijntakken).

Op basis daarvan kan voor een aantal ruimtelijke procedures (omgevingsvergunning en/of bestemmingsplan) voor aardgasvrije woningen worden onderbouwd dat een aanvullende Aerius-berekening niet behoeft te worden uitgevoerd. De volgende aantallen aardgasvrije woningen kunnen worden voorzien van de algemene onderbouwing aan de hand van vergelijkbare projecten:

<b>Checklist Woningen zonder aanvullende Aerius berekening</b>	< 1km Natura 2000	Tussen 1 – 3 km	Tussen 1 en 3 km	5km
<b>Hoeveelheid</b>	4 woningen	10 woningen	50 woningen	75 woningen

De onderbouwing van de woningaantallen wordt gevormd door vergelijkbare berekeningen zoals opgenomen in bijlage 5 met een grote veiligheidsmarge

In onderhavige situatie betreft het de ontwikkeling van 2 aardgasvrije woningen aan Dorpsstraat 39a te Diepenveen. Deze locatie is gelegen op 1,49 km van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Rijntakken. Op volgende afbeelding is met een onderbroken lijn de afstand van de locatie Dorpsstraat 39a te Diepenveen tot het Natura 2000-gebied Rijntakken aangegeven.



Op basis van de reeds beschikbare informatie van eerdere onderzoeken kan worden aangetoond dat geen sprake is van significante negatieve effecten op het natura 2000 gebied als gevolg van stikstof. Om die reden is er geen vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet.

## Conclusie

De uitvoering van het bestemmingsplan leidt niet tot nadelige effecten op de beschermde soorten of beschermde gebieden.

Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

### 4.2.7 Externe veiligheid

De woningen zijn kwetsbaar object voor aspect externe veiligheid. Het plan is getoetst aan de risicokaart [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl).

#### Plaatsgebonden risico

De (beperkt) kwetsbare objecten in het plan zijn niet gelegen binnen aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico  $PR10^{-6}$  van inrichtingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) of buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### Groepsrisico

Het plan is niet gelegen binnen een invloedgebied van Bevi inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen of buisleidingen waarvoor een verantwoording van het groepsrisico is vereist.

Op 220 meter ten oosten van het plan ligt een buisleiding parallel aan de Molenweg. Dit betreft een buisleiding N-551-20, doorsnede 159 mm, maximale werkdruk 40 bar. Het plan is gelegen buiten het invloedgebied van deze leiding

#### **Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

#### **4.2.8 Vormvrije MER**

Met de 'Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling' en de beoordeelde omgevingsaspecten in hoofdstuk 4, kan het college van de gemeente Deventer, zich in voldoende mate er van vergewissen dat het plan niet leidt tot significante effecten op de omgeving en besluiten dat het voor dit plan geen MER rapport hoeft te worden opgesteld.

De aanvraagnotitie is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

### **4.3 Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in of in de directe nabijheid van het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen. Op een afstand van meer dan 200 m ligt een aardgastransportleiding. Op dit onderdeel wordt ingegaan in paragraaf 4.2.5.

### **4.4 Waterhuishouding**

#### **4.4.1 Inleiding**

De watertoets is wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Voorbeelden hiervan zijn een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, etc. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. In deze paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

Het beleid van Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021 en de beleidsnotitie Water Raakt!. Daarnaast is de Keur van Waterschap Drents Overijsselse Delta een belangrijk regelstellend instrument, waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het waterschap en via de website van het waterschap. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

#### *Invloed op de waterhuishouding*

Het plan is middels "De Watertoets" ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) getoetst. Zie bijlage 'watertoets' bij de toelichting. Hieruit is naar voren gekomen dat de korte procedure gevolgd dient te worden. Aandachtspunt is de ligging van het plangebied in een 'overstroombaar gebied'. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

#### *Overstroombaar gebied*

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaan we gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuatie routes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen. Zie verder onder paragraaf 4.4.6.

#### **4.4.2 Bodemopbouw**

De bodem bestaat tot een diepte van 1,5 m -mv uit zand, matig fijn, zwak siltig.

#### **4.4.3 Grondwater**

De grondwaterstand bedroeg 1,21 m -mv bij de uitvoering de veldwerkzaamheden voor het bodemonderzoek in de periode 01-03-2019 en 08-03-2019.

#### **4.4.4 Hemelwater**

Binnen het plangebied worden voorzieningen getroffen om het hemelwater van de verharde oppervlakte te infiltreren door het plaatsen van infiltratiekratten.

#### **4.4.5 Afvalwater**

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande rioleringsstelsel.

#### **4.4.6 Overstromingsrisico**

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgebepaling). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gerekend in 2011), kaarten (gerekend 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer zal de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied onderzoeken en hiervoor beleid opstellen.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier zijn maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstands dalend effect hebben.

#### **4.4.7 Nieuwe ontwikkelingen**

Als gevolg van de geplande ontwikkeling zal het verhard oppervlak in het plangebied niet toenemen. In de huidige situatie zijn gronden, behoudens een groenstrook op het achtererf, nagenoeg geheel verhard met bebouwing en bijbehorend parkeerterrein.

### **4.5 Verkeer en parkeren**

Bij de uitvoering van het voorliggende plan moet in voldoende mate worden voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013'.



Functie	Eenheid	Centrum	Eerste schil centrum	Tweede schil centrum
Hoofdgroep Wonen				
Koop, vrijstaand	woningen	1,4	1,4	1,7
Koop, twee - onder- een- kap	woningen	1,4	1,4	1,6

De locatie voor de nieuwbouw ligt binnen de 'tweede schil centrum'. Voor een twee-onder-een kapwoning geldt per woning een parkeernorm van 1,6. Dat betekent dat er 2 parkeerplaatsen (afgerond naar boven) moeten worden aangelegd bij elke woning (zie tekening in par.2.2).

Het aantal verkeersbewegingen zal nagenoeg gelijk blijven of zelfs minder worden in vergelijking met de vorige toegelaten functies als bank en als fitnesscentrum.

#### 4.6 Sociale veiligheid

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 ondermeer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

#### 4.7 Duurzaamheid

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal 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. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad van Deventer heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is.

Duurzaamheid krijgt in de Dorpsstraat 39a op gebieds- en gebouwniveau vorm aan de hand van de volgende thema's:

##### *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur (Dorpsstraat) wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.

##### *Waterstructuur / waterhuishouding*

Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (op privaat terrein) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.

##### *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. In de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen. Ook op woningniveau is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

*Duurzame mobiliteit*

De Dorpsstraat heeft een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is.

*Synergie / dubbelgebruik*

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen wordt ervoor gezorgd dat de verschillende plekken / ruimtes voor de locatie meerdere functies en betekenissen hebben.

*Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding.

*Beperken energiegebruik*

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen. Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

*Opwekken hernieuwbare energie*

Uitgangspunt is om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Bij de bouwplanontwikkeling vindt hier nader overleg over met de welstandscommissie. Warmte-opwekking te behoeve van verwarming / warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp. Het plan moet anticiperen op / mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrisch auto ook een rol hierin spelen.

*Natuur inclusief bouwen*

Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en de openbare ruimte. Er wordt gestreefd naar meer biodiversiteit binnen de wijk en versterking van de leefkwaliteit. Door meer groen en natuurmaatregelen op te nemen wordt Deventer geleidelijk steeds beter bestand tegen hittestress, hoosbuien en/of droogte. Groene daken en gevels zorgen namelijk voor verkoeling tijdens warme periodes. Daarnaast kunnen groene daken als waterbuffer dienen voor regenwater. De gemeente Deventer hanteert een checklist Natuur inclusief bouwen (NIB) om pro-actief te handelen ten voordele van de natuur. In deze checklist wordt een lijst van maatregelen gegeven die toegepast kan worden. Deze checklist bestaat uit:

- Nestgelegenheden voor huismussen/gier- en huiszwaluwen/spreeuwen;
- Vogelvide;
- Inbouwkasten voor vleermuizen;
- Insectenvoorzieningen;
- Groen dak extensief/intensief/natuur;
- Bruin dak;
- Waterdak;
- Groene gevel.

## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de planregels.

### 5.2 RO Standaarden 2012

#### *Overgang van analoog naar digitaal*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening deels in werking getreden (Wro). In het oorspronkelijke wetsvoorstel is namelijk ook de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Het deel dat betrekking heeft op het digitaal opstellen en waarmerken van bestemmingsplannen is niet direct in werking getreden. Deze digitaliseringsverplichting geldt per 1 januari 2010. Dit betekent dat bestemmingsplannen (mits ze als ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd) alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

#### *Standaardisering*

Op 1 januari 2010 is de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) in werking getreden, gevolgd door de nieuwe Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Deze standaardiseringsregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen, maar op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze nieuwe regels doorgevoerd.

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

### 5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk planregels omtrent de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

#### *Bestemmingsvlak*

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

#### *Bouwvlak*

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofregel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *Bouwperceel*

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

#### *Woning*

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d.

### 5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

#### *Algemeen*

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;

#### *Enkelbestemmingen*

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 3 Wonen

De grondgebonden woningen in het plangebied behoren tot de bestemming Wonen. In het voorliggende plan zijn twee geschakelde woningen toegestaan met een garage/berging.

De woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. bijgebouwen zijn ook toegestaan binnen het bouwvlak en daar waar dat op de verbeelding is aangegeven.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaad onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

#### *Dubbelbestemmingen*

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

#### Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

Deze dubbelbestemming bevat een regeling om het bodemarchief te beschermen. Bodemingrepen bij het bouwen of het uitvoeren van werken zijn in oppervlakte en in diepte nader geregeld.

### **5.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels**

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

#### Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 6: Algemene bouwregels

Het is wenselijk om de aanvullende werking van de gemeentelijke Bouwverordening te beperken tot een aantal specifieke onderwerpen.

#### Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

#### Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

#### Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

### 5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 10: Overgangsrecht

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

Artikel 11: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## 5.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure.

### 2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

### 3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

### 4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Het plan zal door de initiatiefnemer worden gerealiseerd. Alle kosten van de planrealisatie worden gedragen door de initiatiefnemer. De verplichting tot betaling van alle kosten door de initiatiefnemer is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

### 6.3 Resultaten inspraak

De initiatiefnemer heeft omwonenden uitgenodigd voor een bijeenkomst op 18-06-2018 op de locatie Hof Van Salland, Dorpsstraat 30 te Diepenveen. Op deze bijeenkomst is het plan gepresenteerd. Een aantal personen heeft vragen gesteld die door de initiatiefnemer/de architect zijn beantwoord. De sfeer tijdens de bijeenkomst wordt gekarakteriseerd als positief.

### 6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten en het waterschap. Er hoeft geen vooroverleg plaats te vinden met de provincie. De wet (artikel 3.1.1.2 Bro) biedt de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Van deze wettelijke mogelijkheid heeft de provincie Overijssel gebruik gemaakt door vaststelling van een lijst waarop ruimtelijke plannen zijn aangegeven waarvoor het verplichte vooroverleg achterwege kan blijven. Deze lijst wordt 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' genoemd. Op basis hiervan geldt voor woningbouwplannen met minder dan 7 woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en groen, geen vooroverlegverplichting.

Het initiatief is in het kader van de watertoets ter advisering voorgelegd aan het Waterschap. Zie verder onder paragraaf 4.4.

## **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen met identificatienummer NL.IMRO.0150.P390-OW01 van de gemeente Deventer.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

**1.3 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;

**1.4 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.

**1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

**1.6 bebouwing:**

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

**1.7 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;

**1.8 Bed and Breakfast-voorziening:**

een aan de woonfunctie 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;

**1.9 beroep of bedrijf aan huis:**

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

**1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen**

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

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

**1.14 bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

**1.15 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;

**1.16 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwperceel:**

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

**1.19 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.20 bouwvlak:**

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

**1.21 bouwwerk:**

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

**1.22 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

**1.23 detailhandel:**

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

**1.24 erf:**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.27 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:**

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

**1.28 overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

**1.29 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;

**1.30 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 aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

**1.31 prostitutie:**

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

**1.32 seksinrichting:**

de 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, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.33 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

**1.34 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;

**1.35 voorgevel:**

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

**1.36 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;

**1.37 Wet ruimtelijke ordening:**

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.38 wijziging:**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.39 woning/wooneenheid:**

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

**1.40 Woningwet:**

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

**1.41 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.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     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.

### **2.2     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.

### **2.3     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.

### **2.4     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5     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.

### **2.6     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.

### **2.7     de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.8     de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 7.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1; met de daarbij behorende
- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
  1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, niet meer dan 150 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 3.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' in de vorm van twee-onder-één-kapwoningen.

##### 3.2.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 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 m<sup>2</sup> 0 m bedragen;
  2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup> niet minder dan 1 m bedragen.

### 3.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.3 onder a en worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
  1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
  2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
  3. de oppervlakte niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
  5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- b. artikel 3.2.3 onder a en worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. artikel 3.2.3 onder f en worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

### 3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## 3.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

### 3.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

## Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, 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:
  1. 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, of
  2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### 4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 4.2.1 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 1.1, sub c, van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

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

#### 4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, en
- over een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup>,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- 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 beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

#### *4.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren 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.

#### *4.3.3 Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 is 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 de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

#### *4.3.4 Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 4.3.1 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.

### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 2' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    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 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 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 hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

### **6.2 Parkeereis auto's en fietsen**

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
- b. Bij de toepassing van de in lid a genoemde bepalingen dienen de "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer" en de "Nota parkeernormen" in acht genomen te worden
- c. De "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer" en de "Nota parkeernormen" genoemde beleidsregel kunnen na de vaststelling van dit plan wijzigen. Bij de toepassing van de in lid a genoemde bepalingen worden de "Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer" en de "Nota parkeernormen" betrokken zoals die op dat moment luiden.

### **6.3 Laden en lossen**

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden 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 bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

### 7.2 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 bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie 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 bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen ), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed 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 Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

### 7.3 Kleinschalige kinderopvang

#### 7.3.1 Gebruiksregels

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

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

#### 7.3.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming Leiding - Gas;
- b. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg of Veiligheidszone - munitie';
- c. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';

## bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen

- d. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ).

## **Artikel 8    Algemene afwijkingsregels**

### **8.1    Bevoegdheid**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Bevoegdheid**

#### *9.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  5. de sociale veiligheid.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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.

##### 10.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

##### 10.1.3 Uitzondering

Artikel 10.1.1 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.

#### 10.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

##### 10.2.1 Algemeen

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

##### 10.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

##### 10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, 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.

##### 10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Dorpsstraat 39a Diepenveen'.



## **Bijlage bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis**