

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning uitgebreid (Spaarnestraat 1tm5 Kloezemanpad 2tm6 / patiowoningen Aan de dijk)

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 29-03-2022
Notanummer	: 2022-241
Datum	: 29-03-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Ontwerp_besluit_omgevingsvergunning_uitgebreid_(Spaarnestraat_1tm5_Kloezemanpad_2tm6).pdf,Patiowoningen Aan de dijk_Toelichting.pdf

### Parafering

<li>23-03-2022: Wethouder</li><li>21-03-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li>

### Agendering

\* 24-03-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

\* 23-03-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

31-03-2022

B & W d.d.: 29-03-2022

### Besluit

1. De ontwerp-omgevingsvergunning, die voorziet in het realiseren van 6 patiowoningen aan de Spaarnestraat / Kloezemanpad, incl. de bijbehorende ruimtelijke onderbouw 'Patiowoningen Aan de dijk' vast te stellen;
2. De procedure tot afwijken van het bestemmingsplan te starten, conform het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
3. Indien er geen zienswijzen zijn ingediend de teammanager Ondernemen en Vergunningen te mandateren de omgevingsvergunning en afwijking te verlenen;

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Op 1 juli 2020 is het Chw bestemmingsplan "Aan de dijk" vastgesteld.

Na vaststelling is gebleken dat er een fout is gemaakt op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Voor de zes te realiseren patiowoningen in het plangebied is het bouwvlak op de onjuiste locatie opgenomen.

Op 24 december 2021 is het verzoek om omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 patiowoningen aangevraagd. Vanwege de fout in het bestemmingsplan zijn alle te realiseren woningen buiten het bouwvlak gelegen.

Om medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om van het bestemmingsplan af te wijken door middel van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van zes woningen binnen het project Aan de dijk, Rivierenwijk.

## **Kader**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),  
Wet ruimtelijke ordening (Wro),  
Algemene wet bestuursrecht (Awb),  
Chw bestemmingsplan Aan de dijk

## **Betrokken partijen en participatie**

Het plan tot het realiseren van de zes patiowoningen was reeds opgenomen in het bestemmingsplan Aan de dijk. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is de omgeving betrokken en zijn ketenpartners betrokken waaronder de Provincie Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta en de buurgemeenten Olst-Wijhe en Raalte.

Tegen het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend en is geen beroep ingesteld.

Omdat de patiowoningen worden gerealiseerd zoals vooraf is afgestemd, maar het hier gaan om een verkeerde weergave in het bestemmingsplan, is er feitelijk geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. Het is dan ook niet nodig om opnieuw actief omwonenden te betrekken bij de afwijking van het bestemmingsplan.

De aanvraag om omgevingsvergunning is op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Het ontwerp besluit van de omgevingsvergunning wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerp besluit.

## **Argumenten voor en tegen**

1. De ontwerp-omgevingsvergunning, die voorziet in het realiseren van 6 patiowoningen aan de Spaarnestraat / Kloezemanpad, incl. de bijbehorende ruimtelijke onderbouw 'Patiowoningen Aan de dijk' kan vastgesteld worden omdat dit plan voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Vanwege een gemaakt fout in het bestemmingsplan is voor het realiseren van plan een uitgebreide vergunning nodig. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan zijn de bouwvlakken per abuis op de verkeerde locatie opgenomen, waardoor de woningen volledig buiten het bouwvlak liggen.

Daarnaast zijn er een tweetal andere strijdigheden met het bestemmingsplan. Deze zouden zonder de strijdigheid met betrekking tot het bouwvlak geen strijdigheid zijn of met een reguliere procedure vergund kunnen worden. Het gaat om het niet bouwen van de woningen in de voorgevel-bouwgrens en het overschrijden van de hoogte voor erfafscheidingen. Voor het overige voldoet het plan aan de regels in het bestemmingsplan.

2. De procedure tot afwijken van het bestemmingsplan te starten, conform het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

Deze procedure houdt in dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd.

3. Indien er geen zienswijzen zijn ingediend de teammanager Ondernemen en Vergunningen te mandateren de omgevingsvergunning en afwijking te verlenen;

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan

is een bevoegdheid van uw college. Het is om die reden dat deze aanvraag nu aan u voorligt. Gebruikelijke werkwijze is om, indien er geen zienswijzen worden ingediend op het ontwerpbesluit, de teammanager Ondernemen en Vergunningen te mandateren de omgevingsvergunning te verlenen.

Een verklaring van geen bedenkingen is voor dit project niet benodigd. Op 31 mei 2017 heeft de gemeenteraad de Categorieënljst vastgesteld die een lijst aan projecten bevat waarvoor geen verklaring van bedenkingen benodigd is. Dit project past binnen deze categorieën.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het project betreft een particulier initiatief. De verantwoordelijkheid van de fout die in het bestemmingsplan is gemaakt ligt bij de gemeente. Initiatiefnemer heeft reeds via een anterieure overeenkomst plankosten betaald voor het bestemmingsplan. Om die reden is met de initiatiefnemer afgesproken dat de extra kosten die gemaakt worden voor de uitgebreide procedure, ten laste komen van de gemeente. Deze kosten worden gedekt via programma RO en niet via het project omdat het een omgevingsvergunning betreft, welke kosten regulier ook via programma RO lopen. De extra kosten die gemaakt zijn bedragen circa € 1000,-.

Het legesbedrag voor het afwijken van het bestemmingsplan met de uitgebreide procedure ('3e graads omgevingsvergunning') zouden voor onderhavige vergunning € 29.249,00 bedragen. In dit geval worden uitsluitend de leges in rekening gebracht voor voor het afwijken van het bestemmingsplan met de reguliere procedure (2e graads omgevingsvergunning), deze bedragen € 743,00. Voor de omgevingsvergunning activiteit bouw worden wel de gebruikelijke leges in rekening gebracht.

### **Openbaarmaking en communicatie**

Na vaststelling wordt de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Iedereen kan tijdens deze periode een zienswijze indienen.

### **Aanpak en uitvoering**

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen over het plan aan burgemeester en wethouders kenbaar maken. Als geen zienswijzen worden ingediend wordt de omgevingsvergunning onder mandaat verleend door de teammanager Ondernemen en Vergunningen. Als er wel zienswijzen binnenkomen wordt de beantwoording van deze zienswijzen opnieuw aan uw college voorgelegd. Na de vaststelling kan een belanghebbende beroep aantekenen tegen de omgevingsvergunning.

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ons kenmerk            Z2022-00000005  
Datum

Burgemeester en wethouders hebben op 24 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 grondgebonden patiowoningen op de percelen Spaarnestraat 1 t/m 5, 7417CX en Kloezemanpad 2 t/m 6, 7417CW in Deventer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2022-00000005.

## Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen. Ons besluit is gebaseerd op de hierna weergegeven gegevens, de aangehechte motivering en voorschriften, welke deel uitmaken van dit besluit.

1. Aanvraag omgevingsvergunning bouw Aan de Dijk Deventer (publiceerbaar)
2. Tekening - Situatie bouwrijp maken - bij aanvraag
3. Tekening - Bouwplaatsinrichting Oost - bij aanvraag
4. Tekening - Situatie begane grond - oost - bij aanvraag
5. Tekening - Situatie dakaanzicht - oost - bij aanvraag
6. Rapport - Natuurinclusief bouwen Aan de Dijk - bij aanvraag
7. Tekening - Waterhuishouding 6 patiowoningen Aan de Dijk - bij aanvraag
8. Tekening - Parkeren - bij aanvraag
9. Rapport - Materiaal- en kleurschema oost patiowoningen - bij aanvraag
10. Tekening - Plattegrond begane grond - Blok G - bij aanvraag
11. Tekening - Plattegrond 1e verdieping - Blok G - bij aanvraag
12. Tekening - Dakaanzicht - Blok G - bij aanvraag
13. Tekening - Gevels - Blok G - bij aanvraag
14. Tekening - Doorsneden A-A en B-B - bij aanvraag
15. Tekening - Details - bij aanvraag
16. Tekening - Opties - Blok G - bij aanvraag
17. Tekening - GO-VG-VR patiowoningen gebruiksoppervlakte - bij aanvraag
18. Rapport - Bepaling energieprestatie (BENG) - bij aanvraag
19. Rapport - Capaciteit ventilatievoorzieningen en toetsing spuiventilatievoorzieningen - bij aanvraag
20. Rapport - Bepaling equivalente daglichtoppervlakte - bij aanvraag
21. Rapport - Berekening geluid buitenunit warmtepomp (nagekomen 07-02-2022)
22. Tekening - Situatie oost mbt buitenunit warmtepompen (nagekomen 07-02-2022)

23. Rapport - Akoestisch onderzoek - Bepaling geluidwering uitwendige constructies - bij aanvraag
24. Rapport - MPG berekening patiowoningen - bij aanvraag
25. Memo - Stikstofdepositie Deventer Aan de Dijk - D fase 2 - bij aanvraag
26. Formulier - Toetsingskader veilig onderhoud 2012 - bij aanvraag
27. Rapport - Archeologisch vooronderzoek BO IVO Snipperlingsdijk Deventer - bij aanvraag
28. Rapport - Aanvullend archeologisch vooronderzoek IVO-O Snipperlingsdijk Deventer - bij aanvraag
29. Rapport - Archeologisch onderzoek IVO-P Snipperlingsdijk Deventer - bij aanvraag
30. Rapport - Selectiebesluit archeologie - bij aanvraag
31. Rapport - Verkennend en nader bodemonderzoek - bij aanvraag
32. Rapport - Constructieve uitgangspunten - bij aanvraag
33. Rapport - Funderingsadvies en resultaten grondonderzoek - bij aanvraag
34. Rapport - Grondonderzoek sonderingen - bij aanvraag
35. Tekening - Constructie vloeren - bij aanvraag
36. Tekening - Constructie wanden - bij aanvraag
37. Tekening - Details constructie - bij aanvraag

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De volgende afwijking vormt een onderdeel van het besluit:

- afwijking te verlenen van de plicht voor het aanleggen van de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein, omdat er elders -in de openbare ruimte- voldoende parkeerruimte wordt aangelegd (op grond van de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015)' beleidsregel 2.2 en 5.2 en de 'Nota parkeernormen 2013'). Deze parkeergelegenheid wordt op kosten van de vergunninghouder aangelegd.

### **Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10-3.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10-2.20 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en wij daarom voornemens zijn de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De inhoudelijke overwegingen en de voorschriften zijn opgenomen in de bijlage bij de omgevingsvergunning.

### **Zienswijzen en adviezen**

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **xx xxxxx 2022** ter inzage gelegd. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit indienen bij Gemeente Deventer, Postbus, 5000, 7400GC, Deventer.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders van Deventer,

C. Dingemanse  
teammanager Ondernemen & Vergunningen

Dit document is door de gemeente digitaal vervaardigd en daarom niet van een handtekening voorzien.

Bijlagen:     - Voorschriften  
                  - Motiveringen  
                  - Ruimtelijke onderbouwing patiowoningen Aan de dijk

# ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING - BIJLAGE

Ons kenmerk            Z2022-00000005  
Datum

## Voorschriften

### 1. Algemeen

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering conform bijbehorende bescheiden	Het (bouw)plan dient overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte bescheiden te worden uitgevoerd.

### 2. Toezicht

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"><li>- Toezichthouder: de heer G. Huiskamp</li><li>- E-mail: <a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a></li><li>- Telefoon: 14 0570</li><li>- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het toezichtkenmerk <b>Z2022-00000352</b></li></ul>
2.	Aanwezige bescheiden	Aanwezige bescheiden op het bouwterrein: <ul style="list-style-type: none"><li>- Omgevingsvergunning: inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden</li><li>- Bouwveiligheidsplan: o.a. inrichting bouwplaats en afscheiding</li><li>- Documenten: Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen</li></ul>
3.	Aanwijzingen	De toezichthouder kan ter voorkoming of opheffing van gevaar, schade of hinder voor andere bouwwerken of hun gebruikers, of in het belang van de openbare orde, de veiligheid of gezondheid, aanwijzingen geven ten aanzien van het bouw- en/of sloopwerkzaamheden.
4.	Uitzetten	Voor de aanvang van de werkzaamheden zijn onderstaande onderdelen uitgezet door de toezichthouder: <ul style="list-style-type: none"><li>- de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein;</li><li>- het straatpeil en;</li><li>- het bouwpeil</li></ul>
5.	Meldingen	Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie bovenstaande contactgegevens): <ul style="list-style-type: none"><li>- Start bouw: 2 werkdagen voor aanvang, door de houder van de vergunning, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li><li>- Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging, door de houder van de vergunning (artikel 1.25 Bouwbesluit)</li><li>- Storten van (gewapend)beton: 3 werkdagen voor aanvang</li></ul>

- Kwaliteitsverklaringen: 21 dagen voor aanvang, o.a. KOMO/ CE-certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling
- Detailberekeningen en tekeningen: 21 dagen voor aanvang, o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

### 3. Constructie

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Buisschroefpalen	Bij toepassing van Avegaar- (Mortelschroef-) en Buisschroefpalen dienen alle palen akoestisch te worden doorgemeten en bij een beperkt aantal palen (minimaal 20 %), willekeurig aangewezen door de toezichthouder, dient het bovenste deel van de paalschacht ontgraven te worden.
2.	Detaillering van de bouwconstructie	<p>21 dagen voor aanvang van dat onderdeel dienen de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting- combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen) te zijn ingediend.</p> <p>Deze berekeningen en tekeningen dienen tenminste 21 dagen tevoren in tweevoud bij de toezichthouder te worden ingediend.</p>
3.	Constructiegegevens	<p>21 dagen voor uitvoering dient een constructief ontwerp, waarbij de definitieve constructiegegevens inclusief detailberekeningen m.b.t. het project te worden ingediend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definitief palenplan.</li> <li>- Definitieve berekeningen en tekeningen van het funderingsplan incl. wapening.</li> <li>- Definitieve berekeningen en tekeningen van de vloeren en dakconstructies.</li> <li>- Definitieve stabiliteitsberekeningen.</li> <li>- Definitieve berekeningen en tekeningen van de (prefab) gewapende betonconstructies, inclusief ankerplan.</li> <li>- Definitieve berekeningen en tekeningen van de staalconstructies, inclusief ankerplan.</li> <li>- Definitieve berekeningen en tekeningen van de houtconstructies.</li> </ul>



# Motiveringen

## Overwegingen horend bij het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo.

### **Bestemmingsplan**

Het project is getoetst aan het geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Aan de dijk', gelegen in de bestemmingen 'Wonen - Aan de dijk' (artikel 6), Bouwregel-16 (artikel 8) en Waarde - Archeologie - 3 (artikel 14) en heeft verder de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte: 6,5 m'.

Hierbij zijn strijdigheden geconstateerd. Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Aan de dijk'. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie de bijlage (Ruimtelijke onderbouwning patiowoningen Aan de dijk) welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

### **Welstand**

De welstandscoördinator heeft het project op 12 januari 2022 beoordeeld en is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over.

### **Bouwbesluit 2012**

Op grond van de door ons uitgevoerde toets is het aannemelijk dat het project voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

### **Verordening Fysieke Leefomgeving**

In de aanvraag en de daarbij behorende gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de regels over bodem die zijn opgenomen in de betreffende gemeentelijke verordening.

### *Locatie geschikt voor functie wonen*

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken is op het noordwestelijke deel van de locatie sprake van een geval van ernstige verontreiniging. De patiowoningen zijn gepland op het oostelijke deel direct grenzend aan de Snipperlingsdijk (zuidzijde deelgebied E). In 2021 is voor de sanering van de aangetoonde verontreinigingen een saneringsplan opgesteld waar door de Omgevingsdienst IJsselland mee is ingestemd. Aansluitend is in het najaar van 2021 de locatie gesaneerd. Tijdens het bouwrijp maken zijn ook aanvullend ontdekte verontreinigingssspots gesaneerd. Uit de evaluatie van de uitgevoerde sanering blijkt dat alle sterk verontreinigde grond binnen de gesaneerde deellocaties volgens het saneringsplan en de wijzigingen daarop zijn verwijderd. De bodem ter plaatse van de gesaneerde deellocaties is geschikt voor de gebruiksfunctie 'Wonen met tuin'.

### *Geen voorwaarde in omgevingsvergunning activiteit bouw nodig*

In het bestemmingsplan is aangegeven dat het nodig was een voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning. De sanering van de aangetoonde verontreinigingen is inmiddels uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde sanering vormen geen aanleiding voor aanvullende maatregelen

voor de geplande nieuwbouw. Het rapport/evaluatieverslag is op dit moment in procedure bij de Omgevingsdienst IJsselland. Op het moment dat een beschikking wordt genomen op het saneringsverslag eindigt formeel het saneringstraject.

### **Conclusie**

Voor het bouwen van 6 grondgebonden patiowoningen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wabo, kan op grond van artikel 2.10 van de Wabo medewerking worden verleend. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een project zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

### **Overwegingen horend bij het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)**

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

### **Bestemmingsplan**

De aanvraag omgevingsvergunning is voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' in strijd met de bouwregels (artikel 8), behorende bij de bestemming 'Wonen - Aan de dijk' (artikel 6), zoals gesteld in het geldende bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Aan de dijk'. Het project is in strijd met de volgende artikelen van het bestemmingsplan.

- Artikel 8.1.2, onder a: Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. De woningen liggen geheel buiten de bouwvlakken.
- Artikel 8.1.2, onder b: De voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd. Doordat de woningen buiten de bouwvlakken liggen, worden ook de voorgevels niet in de voorgevel-bouwgrens gebouwd.
- Artikel 8.1.4, onder c: De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen. De hoogte van de erfafscheidingen wordt ca. 2,45 meter.

### **Afwijken bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo)**

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo kan afgeweken worden van de gebruiks- en bouwbepalingen van het bestemmingsplan. Voor de motivering wordt verwezen naar de bijlage (Ruimtelijke onderbouwing patiowoningen Aan de dijk) welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

### **Conclusie**

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, kan op grond van artikel 2.12 van de Wabo medewerking worden verleend. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een project zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## **Patiowoningen Aan de dijk**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1      Aanleiding	5
1.2      Plangebied	5
1.3      Planologisch regime	7
1.4      Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2      Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
2.1      Huidige situatie	9
2.2      Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3      Ruimtelijke Onderbouwing</b>	<b>13</b>
3.1      Inleiding	13
3.2      Beleidskaders	13
3.3      Cultuurhistorie en Monumenten	16
3.4      Archeologie	16
3.5      Milieu-aspecten	17
3.6      Kabels en leidingen	20
3.7      Waterhuishouding	20
3.8      Verkeer en parkeren	21
<b>Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>
4.1      Economische uitvoerbaarheid	23
4.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
<b>Hoofdstuk 5      Conclusie</b>	<b>25</b>

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Vanaf 2011 is de wijkvernieuwing van de Rivierenwijk in gang gezet. De herstructurering betrof onder meer de locaties Centraal gebied en De Venen, welke locaties inmiddels nagenoeg zijn afgerond. In 2018 is vanuit het Bestuurlijk Overleg Herstructurering Rivierenwijk de opdracht gegeven om tot een integrale visie te komen voor het gebied aangeduid als "Aan de Dijk".

Dit gebied, aan de Snipperlingsdijk, strekt zich uit van het Venenpark-Oost tot het Overijssels Kanaal. De ontwikkeling van dit gebied is deels onderdeel van de wijkvernieuwing en deels een voortzetting ervan, aangezien een deel van dit gebied niet binnen de afspraken over de wijkvernieuwing Rivierenwijk was opgenomen.

In 2018 is een gebiedsvisie opgesteld in een samenwerking met de gemeente, Rentreë en ontwikkelaar en bouwer Hegeman. Vervolgens is deze gebiedsvisie in 2020 uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp voor het realiseren van een nieuwe woonbuurt in de Rivierenwijk. Deze documenten hebben in 2020 geleid tot de vaststelling van het Chw bestemmingsplan "Aan de dijk".

Na vaststelling is gebleken dat er een fout is gemaakt op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Voor de te realiseren patiowoningen is het bouwvlak op de onjuiste locatie opgenomen.

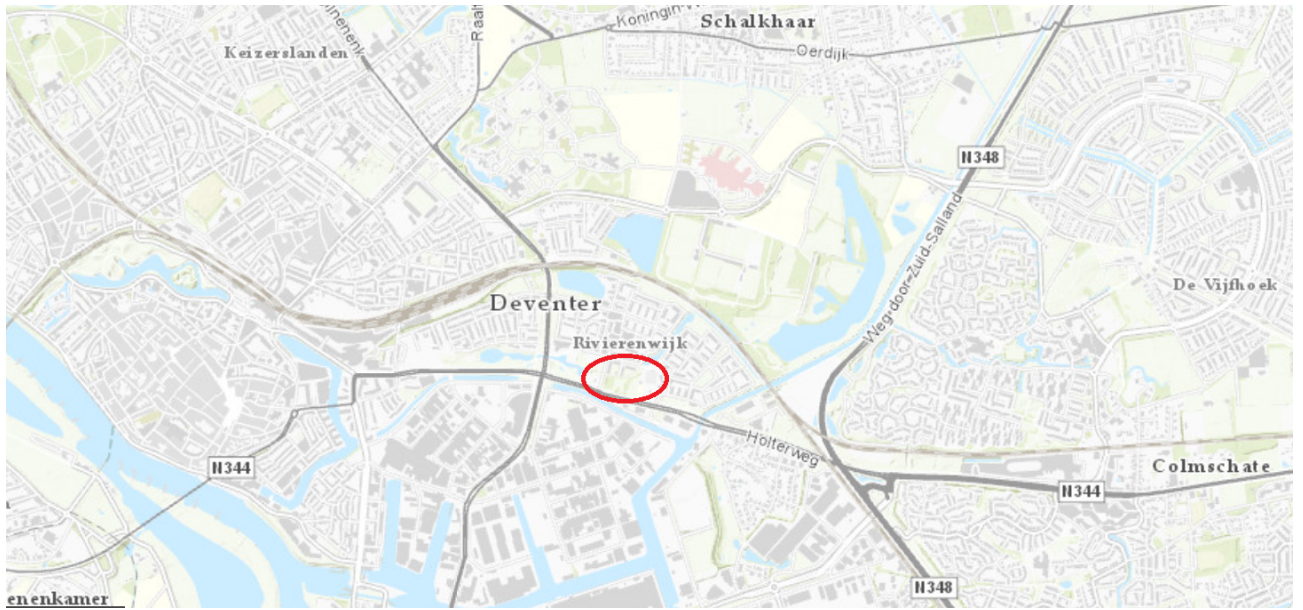
Op 24 december 2021 is het verzoek om omgevingsvergunning voor het realiseren van 6 patiowoningen aangevraagd. Vanwege de fout in het bestemmingsplan zijn alle te realiseren woningen buiten het bouwvlak gelegen.

Om medewerking te kunnen verlenen is het noodzakelijk om van het bestemmingsplan af te wijken door middel van een omgevingsvergunning. Aangezien binnen het bestemmingsplan geen mogelijkheden geboden worden, is een vergunning op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet mogelijk. Ook artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2° Wabo biedt geen mogelijkheden om mee te werken, omdat het plan niet voldoet aan de gevallen zoals genoemd in bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor).

Medewerking is uitsluitend mogelijk door het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° Wabo. Hiervoor is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Rivierenwijk, tussen de Amstellaan en het Overijssels Kanaal. In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied 'Patiowoningen Aan de dijk'

De begrenzing van het plangebied "Patiowoningen Aan de dijk" is in de volgende figuur weergegeven.





Begrenzing plangebied "Patiowoningen Aan de dijk", plangebied rood omlijnd

### 1.3 Planologisch regime

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de nieuw te bouwen patiowoningen is het Chw bestemmingsplan Aan de dijk (vastgesteld 7 oktober 2020).



Afbeelding 2: Verbeelding van het Chw bestemmingsplan 'Aan de dijk', met het plangebied rood omlijnd.

Ter plaatse van de ontwikkeling zijn de volgende regels opgenomen:

- Wonen - Aan de dijk
- Bouwregel - 16
- Waarde - Archeologie - 3
- maximum van 6 wooneenheden
- maximum goot- en bouwhoogte van 6,5 meter
- geluidszone - industrie
- doelgroepen woningbouw Aan de dijk

#### Toetsing aan het bestemmingsplan

- De functie van de nieuwe woningen past binnen het bestemmingsplan. De patiowoningen zijn woningen in niet gestapelde vorm. Er worden 6 woningen gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de regels. Tevens worden er natuurinclusieve maatregelen uitgevoerd waarmee wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting.
- In Bouwregel - 16 is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend gesitueerd mogen worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak'. Aangezien de woningen volledig buiten het bouwlak liggen,

is hiermee het plan in strijd met het bestemmingsplan. Aangezien de woningen buiten het bouwvlak liggen, ligt ook de voorgevel van een hoofdgebouw niet in de voorgevel-bouwgrens.

- Voor het overige voldoet de woningen wel aan de bouwregels, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen. De hoogte van de erfafscheidingen wordt ca. 2,45 meter en worden daarmee 45 centimeter te hoog.
- Op 19 april 2021 is een selectiebesluit genomen binnen het plangebied waarmee het gehele onderzoeksgebied is vrijgegeven. Er is geen nader archeologisch onderzoek meer nodig.
- Vanwege de ligging aan een weg en binnen de geluidszone industrie is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is reeds een hogere grenswaarde vastgesteld, ook voor de patiowoningen.
- In het bestemmingsplan is opgenomen dat minimaal 40% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale huurwoning. Deze woningen betreffende woningen in het westen van het plangebied. De patiowoningen zijn geen sociale huurwoningen.

### Conclusie

Vanwege de ligging van de woningen buiten het bouwvlak, het niet bouwen in de voorgevel-bouwgrens en het overschrijden van de hoogte voor erfafscheidingen dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Voor het overige voldoet het plan aan de regels in het bestemmingsplan.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze omgevingsvergunning is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1, volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de uitgangssituatie op de locatie en het plan waar de omgevingsvergunning voor is aangevraagd. In hoofdstuk 3 volgt de ruimtelijke onderbouwing van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plan geldende beleidskaders en de zogeheten randvoorwaarden, zoals archeologie, water en de milieuhygiënische aspecten. Op basis van al deze aspecten wordt in dit hoofdstuk onderbouwd waarom de voorgenomen ontwikkeling acceptabel is. Hoofdstuk 4 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten noorden van de Snipperlingsdijk. Ten noorden van het plangebied zijn afgelopen jaar vergunningen verleend voor de bouw van 37 woningen op de plek van de voormalige orchideeënkwekerij.

Het plangebied heeft op dit moment geen functie, zoals op onderstaande foto te zien is.



Afbeelding: foto genomen in februari 2021, de locatie van het plangebied is rood omlijnd

### 2.2 Toekomstige situatie

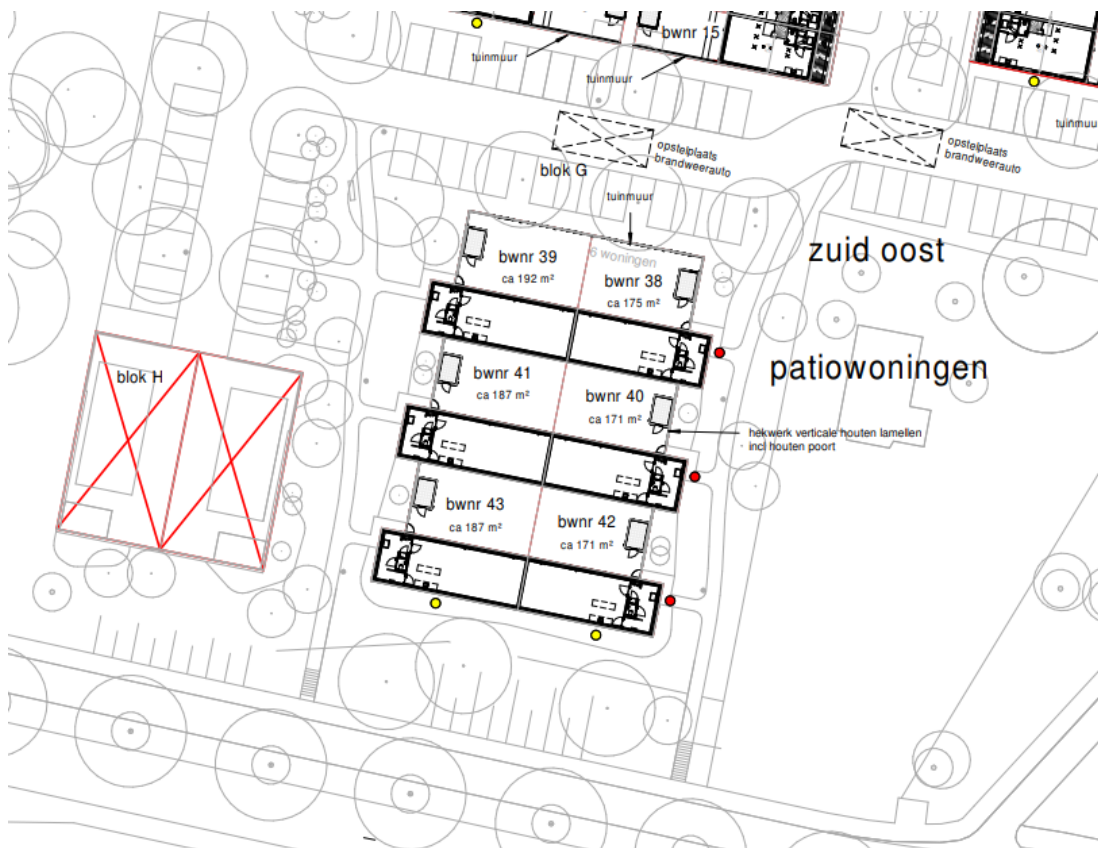
In het bestemmingsplan Aan de dijk is de locatie aangeduid als deelgebied D. Over de patiowoningen is het volgende opgenomen:

"De bebouwing wordt omsloten door het groene raamwerk, het groen is dan ook dominant aanwezig. De bebouwing bestaat uit twee delen: een wooncluster met zes patiowoningen en een kleiner cluster met twee woonwagen standplaatsen. De patio's bestaan uit twee bouwlagen."

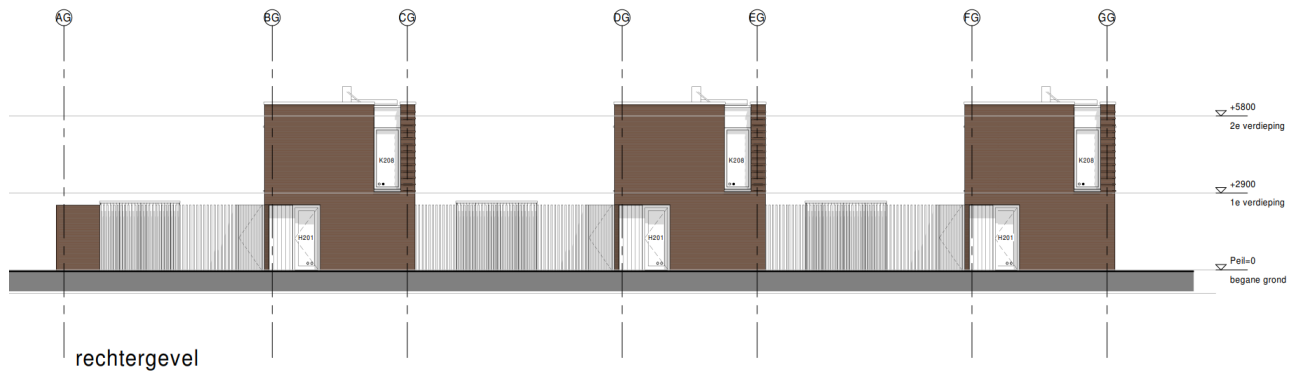
Met betrekking tot de beeldkwaliteit is in het bestemmingsplan het volgende opgenomen:

"De zes patiowoningen samen ogen als één geheel en worden uitgevoerd in één materiaal. De overgangen tussen openbaar en privé krijgen vorm met tuinmuren in hetzelfde materiaal als de woningen. Tuinmuren kunnen ook van hout zijn, eventueel in combinatie met groen. Deze erfafscheidingen dienen architectonisch te worden afgestemd op de gevelarchitectuur. De erfafscheidingen zijn minimaal 1,80 meter hoog. De uitstraling van deze zes woningen mag afwijken van de "tuinwoningen". Er zijn geen voorgeschreven uitgangspunten voor de architectuur."

De aangevraagde omgevingsvergunning voldoet aan de beschrijving uit het bestemmingsplan. Er is sprake van 6 patiowoningen met twee bouwlagen, zoals hieronder op de afbeeldingen is te zien:



Afbeelding: situatietekening bij omgevingsvergunning



Afbeelding: fragment van de geveltekening bij omgevingsvergunning. De bouwhoogte bedraagt 5,8 meter.



## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke Onderbouwing

### 3.1 Inleiding

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

In onderstaande onderbouwing wordt uitsluitend ingegaan op de strijdigheid met het bestemmingsplan, dus de plaatsing buiten het bouwvlak. Voor het overige wordt volledig verwezen naar de toelichting van het Chw bestemmingsplan Aan de dijk.

### 3.2 Beleidskaders

#### 3.2.1 Rijksbeleid

Bij het verlenen van deze omgevingsvergunning zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, o.a. de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in het provinciaal en gemeentelijk beleid in de volgende paragrafen.

#### 3.2.2 Provinciaal beleid

##### *Omgevingsverordening 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, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid 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.

##### *Toetsing*

#### **1a. OF, Generieke beleidskeuzes**

Bij de afwegingen in de eerste fase "Of - generieke beleidskeuzes" zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening van belang.

##### artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

De patiowoningen maken onderdeel uit van de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. Het aantal beoogde woningen blijft met deze omgevingsvergunning gelijk. Het bouwen buiten het bouwvlak heeft geen invloed op de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.1.3.

##### Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

Met de omgevingsvergunning blijft het aantal beoogde woningen gelijk. Het bouwen buiten het bouwvlak heeft geen invloed op de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

### **1b. OF, gebiedsspecifieke beleidskeuzes**

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. Dit diepe waterhoudende pakket 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 voorliggende plan geen sprake van. De ligging in de 'boringsvrije zone Salland diep' vormt dan ook geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling.

Overstroombaar gebied:

Het plan ligt achter een dijktraject, Dijktraject 53-1 Salland. Dit is een gebied met risico op overstroming. Voor het plangebied geldt dat er een kleine kans is op overstroming. Wel is aandacht besteed aan een overstromingsrisico, zie hiervoor paragraaf 4.4.4.

Conclusie:

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwen van de patiowoningen buiten het bouwvlak past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie. In de navolgende stappen wordt nader ingegaan op de wenselijkheid van het nieuwe woongebied op deze locatie en de landschappelijk inpasbaarheid.

## **2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven**

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het ontwikkelingsperspectief "woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken". Hiervoor is opgenomen dat deze locaties vitaal en aantrekkelijk moeten blijven, onder andere door herstructurering en transformatie. Hierbij kunnen kansen worden benut om te anticiperen op klimaatverandering en bijdragen aan de energietransitie.

Het realiseren van de patiowoningen past binnen het genoemde ontwikkelingsperspectief. De nieuwe woningen worden voorzien van een duurzame energievoorziening. Daarbij worden maatregelen genomen om natuurinclusief te bouwen. Verder is er in het plan aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen.

## **3. Hoe - Gebiedskenmerken**

1. Natuurlijke laag



In de natuurlijke laag heeft het plangebied het kenmerk 'dekzandvlakten en ruggen'. De bijbehorende ambitie is de natuurlijke verschillen tussen droog en nat functioneel meer sturend en leefbaar te maken. En daarnaast de strekkingsrichting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Nieuwe ontwikkelingen die plaats vinden dragen bij aan het zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen.

Het plangebied ligt op een terrein met overloop en/of doorbraakgeulen, lage dekzandduinen met plaggendek en op een beekdalbodem met meanderruggen en -geulen. Ten zuiden van het plangebied ligt de Snipperlingsdijk, een dijk die in de 14e eeuw is aangelegd om het gebied ten noorden van deze dijk te kunnen bebouwen. Het zichtbare hoogteverschil ligt tussen de Snipperlingsdijk en het daarachter gelegen gebied. Dit hoogteverschil zal in de nieuwe situatie zichtbaar blijven.

## 2. Laag van het cultuurhistorisch landschap

In de laag van het agrarisch cultuurlandschap is het plangebied niet aangeduid.

## 3. Stedelijke laag

Het plangebied ligt in de laag 'woonwijken 1955 – nu'. Deze woonwijken zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De wederopbouwijken worden bijvoorbeeld vaak gekenmerkt door een repeterende stempelstructuur in de bouwblokken, de ruime opzet van de groene ruimte en aandacht voor details. De ambitie in deze naoorlogse wijken is met name om de wijken te herstructureren met het behoud van het eigen karakter. Bij een toename van het bebouwd oppervlak door meer grondgebonden woningen zal er collectieve ruimte tussen de bouwblokken moeten blijven. Nieuwe bebouwing zal zich voegen in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

De patiowoningen krijgen een eigentijdse uitstraling. Het inpassen van groen is een belangrijk aspect bij de volledige ontwikkeling van het woongebied Aan de dijk. Er zal sprake zijn van een ruime hoeveelheid openbare ruimte, waaronder collectief groen.

De ontwikkeling sluit aan op de ambitie van de provincie tot het realiseren van een vitaal woongebied.

## 4. Laag van de beleving

In deze laag valt het plangebied binnen de 'Ijssellinie inundatieveld'. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van de ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

In en rondom het plangebied zijn geen bakens aanwezig die refereren aan de Ijssellinie. De instandhouding hiervan wordt dan ook niet bedreigd door voorliggend initiatief.

## **Conclusie Omgevingsverordening**

Het bouwen van de patiowoningen buiten het bouwvlak is niet in strijd met de bepalingen uit de omgevingsverordening Overijssel.

### **3.2.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Omgevingsvisie Deventer*

In de omgevingsvisie staat het gemeentelijke beleid voor de fysieke leefomgeving: hoe willen we de omgeving aanpassen aan veranderende maatschappelijke vragen. Daarbij bekijken we onderwerpen

in onderlinge samenhang. Deze visie op de fysieke omgeving heeft een nauwe relatie met sociale en economische onderwerpen.

In het bestemmingsplan Aan de dijk is de volledige ontwikkeling van het woongebied getoetst aan de Omgevingsvisie Deventer. Hierin is geconcludeerd dat de ontwikkeling van woningbouwlocatie Aan de Dijk voldoet aan de ambities zoals beschreven in de Omgevingsvisie. Het bouwen van de patiowoningen buiten het bouwvlak maakt deze conclusie niet anders.

### 3.3 Cultuurhistorie en Monumenten

Op grond van de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of Rijksmonumenten gelegen waarmee rekening moet worden gehouden. Ook zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee moet worden gehouden.

### 3.4 Archeologie

Op 19 april 2021 is een selectiebesluit genomen (zie Bijlage 1 Selectiebesluit Archeologie). Hierin is het volgende opgenomen:

"Naar aanleiding van de voorgenomen nieuwbouw op de locatie Snipperlingsdijk 27 is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de bureaustudie is op een groot deel van het terrein booronderzoek uitgevoerd in twee fasen. Dit is gerapporteerd als:

Satijn, O.P.N., W.J. Weerheijm & E. van der Klooster, 2020: Archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied Snipperlingsdijk 27 te Deventer, gemeente Deventer. Ruimtelijk advies op basis van bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende fase) (Vestigia rapport V1508), Amersfoort.

Weerheijm, W.J./F. van Puijenbroek, 2020: Aanvullend archeologisch vooronderzoek ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied Snipperlingsdijk 27 te Deventer, gemeente Deventer. Ruimtelijk advies op basis van een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (IVO-), verkennende fase (Vestigia rapport V1993), Amersfoort.

Naar aanleiding van het booronderzoek kon een groot deel van het terrein worden vrijgegeven vanwege de relatief lage en natte ligging die de aanwezigheid van sporen voor de middeleeuwen grotendeels uitsluit. In een klein deel tegen de Snipperlingsdijk aan werd nog rekening gehouden met sporen behorend bij het Sint Jurriënsghasthuis. Hier zijn daarom proefsleuven aangelegd. De resultaten zijn gerapporteerd als:

Eimermann, E. & T. Klerks, 2021. Archeologisch onderzoek ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied Snipperlingsdijk 27 te Deventer, Gemeente Deventer, Een inventariserend veldonderzoek doormiddel van proefsleuven (Vestigia rapport V2024), Amersfoort.

#### *Selectieadvies*

In de verschillende rapportages wordt geadviseerd het gehele onderzoeksgebied vrij te geven.

#### *Selectiebesluit*

Dit advies wordt door de bevoegde overheid overgenomen. Wel blijft de meldingsplicht archeologische toevondst van kracht. Indien, tegen de verwachting in, toch archeologische vondsten/sporen worden aangetroffen, dienen deze te worden gemeld bij de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en/of de gemeente Deventer."

#### Conclusie archeologie

De omgevingsvergunning kan worden verleend zonder aanvullend archeologisch onderzoek of voorwaarden.

### **3.5 Milieu-aspecten**

Het plan om de patiowoningen buiten het bouwvlak te bouwen is ontstaan door een fout op de verbeelding. De uitgevoerde onderzoeken zijn allemaal gebaseerd op de juiste plaatsing van de patiowoningen. Om die reden wordt hieronder per milieuaspect slechts de conclusie van de toelichting herhaald, en een enkele keer toegeschreven op de patiowoningen voor de volledige toelichting wordt verwezen naar het bestemmingsplan Aan de dijk.

#### **3.5.1 MER-plicht / m.e.r.-beoordeling**

##### Conclusie

In de paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is een aanmeldnotitie opgesteld. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling van het volledige project Aan de dijk geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom het niet noodzakelijk is een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

#### **3.5.2 Bedrijven en milieuzonering**

##### Conclusie

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit woongebieden met daarbij behorende wijkgebonden bedrijfsmatige maatschappelijke- en horecavoorzieningen. Daarnaast worden er in enkele woningen bedrijfsmatige activiteiten ontplooid die onder de noemer "Bedrijf en beroep aan huis" vallen. Genoemde functie hebben een lage milieucategorie en zijn passend in de woonomgeving en gaan derhalve goed samen met de ontwikkelingen in het gebied 'Aan de Dijk'.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijventerrein Bergweide. Voor het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein is de systematiek van 'inwaarts zonereren' toegepast. Dat wil zeggen dat de lichtere milieucategorieën aan de randen van het bedrijventerrein zijn bestemd en de zwaardere categorieën verder weg van de omliggende woonwijken zijn bestemd. Hiermee is een voldoende afstand planologisch vastgelegd tussen bedrijven en woonwijken. Daar waar bij bestaande bedrijven niet aan de VNG richtafstanden voldaan kon worden, zijn maatwerkbestemmingen aan de betreffende percelen gekoppeld en is evt. met maatwerkvoorschriften een acceptabel woon- en leefmilieu voor de woonwijken vastgelegd. Het bedrijventerrein is een geluidgezoneerd bedrijventerrein. Alle bedrijven te samen mogen niet meer dan 50 dB(A) aan geluid produceren op de zonegrens. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai volgens de Wet geluidhinder. Dit aspect is nader toegelicht onder het aspect geluid.

In het bestemmingsplan Bergweide is een voorzorgvoorziening opgenomen dat beperking stelt aan nieuwvestiging van geur emitterende bedrijven. Het stand-still principe volgens de regeling in het bestemmingsplan moet voorkomen dat er naast bestaande geur emitterende bedrijven een extra geurlast ontstaat op omliggende woonwijken, waaronder de Rivierenwijk. Dit aspect is nader toegelicht

onder het aspect geur.

### **3.5.3 Geluid**

#### Conclusie

Overeenkomstig de bepalingen uit de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat voor een groot aantal woningen in het plangebied Aan de dijk hogere grenswaarden voor de aspecten verkeerslawaai en industrielawaai worden vastgesteld.

Op 27 augustus is het besluit hogere grenswaarde Aan de dijk genomen. Hierin is ook voor de patiowoningen een hogere waarde vastgesteld. Zie Bijlage 2 Hogere grenswaardebesluit Aan de dijk.

Bij de realisatie van de woningen dient aandacht gegeven te worden aan geluidsreducerende maatregelen aan de gevels van de woningen. Hierbij wordt verwezen naar de bij het bestemmingsplan Aan de dijk opgenomen bijlage Akoestisch onderzoek, waarin in de zesde bijlage, kolom 'Gecumuleerd in dB' is opgenomen. Deze waarden dienen als uitgangspunt voor het bepalen van de benodigde geluidwerende voorzieningen om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een rapport aangeleverd "Bijlage 3 Bepaling karakteristieke geluidwering uitwendige scheidingsconstructie. Het onderzoek is verricht met het doel om te kunnen beoordelen of met de thans geprojecteerde planopzet van de gevels wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen, dan wel welke additionele geluidwerende voorzieningen dienen te worden aangebracht teneinde hieraan te kunnen voldoen.

Uit de rekenresultaten volgt dat wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. Met deze voorzieningen en met de uitgangspunten zoals omschreven in paragraaf 2.3 in het rapport, wordt voor de gevels van patiowoningen voldaan aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie.

### **3.5.4 Bodem**

#### Conclusie

De onderzoeken op de deelgebieden A, B en D zijn voldoende uitgevoerd. Deze deelgebieden zijn geschikt voor de toekomstige functie wonen.

Voor het wijzigen van de functie van deelgebied E geldt dat, gelet op de historische informatie, de beschikbare onderzoeksresultaten en de bereidheid tot eventuele sanering, een aanvullend nader onderzoek ter plaatse van de deellocatie doorgeschoven is van de bestemmingsplanprocedure naar de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw. Deze aanvulling betrof een aantal deellocaties waarbinnen gesaneerd moest worden. Op de locatie van de te bouwen patiowoningen was dit niet aan de orde. Voor de volledigheid wordt hierbij verwezen naar het rapport Evaluatie grondsanering spots Snipperlingsdijk 27 te Deventer (Royal Haskoning DHV, 4 januari 2021), zie Bijlage 4 Bodemsanering deelgebied E.

De bodem ter plaatse van de patiowoningen is geschikt voor de functie wonen.

### **3.5.5 Luchtkwaliteit**

#### Conclusie

Bij realisatie van het plan wordt ruim voldaan aan de grenswaarden en ook aan de advieswaarden van

de WHO. Voor 2030 wordt een verdere verbetering van de luchtkwaliteit verwacht. Het is voldoende aannemelijk dat de emissies als gevolg van ontwikkeling van het plangebied niet zullen leiden tot overschrijding van grenswaarden, zodat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor realisatie van het plan. Bovendien is een plan met 1.500 of minder woningen met tenminste 1 ontsluitingsweg gedefinieerd als 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit conform de Regeling NIBM en voldoet daarmee aan de luchtkwaliteitseisen van titel 5.2 van de Wm.

Verder wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geschikt is voor de in het plan opgenomen functies. Er wordt voldaan aan een goed woon-en leefklimaat voor het onderdeel luchtkwaliteit.

Een aandachtspunt is dat het plangebied op circa 1,5 km van het Natura 2000 gebied Rijntakken. Zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase van het plangebied kunnen emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) bijdragen aan de stikstofdepositie en een negatief effect kan hebben op daarvoor gevoelige natuur. Voor het realiseren van de patiowoningen is dit geen belemmering, zie voor het aspect Stikstof, paragraaf 3.5.8.3.

### **3.5.6 Geur**

#### Conclusie

In het bestemmingsplan Aan de dijk is reeds geconstateerd dat de individuele geurbelasting als gevolg van de geuremissies van ForFarmers en Ardagh hoger is dan de streefwaarde voor woningen in nieuwe situaties conform de Beleidsregel geur bedrijven (niet-veehouderijen) Overijssel 2018. Er wordt wel voldaan aan de richtwaarde voor de individuele geurbelasting. Omdat er bovendien sprake is van cumulatie van geur door diverse geurbronnen (zie figuur 2) wordt de geursituatie in het plangebied als matig beoordeeld.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat spelen, naast geur, nog diverse andere omgevingsaspecten een rol.

Uit de in het bestemmingsplan Aan de dijk opgenomen milieuaspecten blijkt dat met de overige aspecten kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. In die zin kan de matige geursituatie voldoende gecompenseerd worden door andere aspecten die het woon- en leefklimaat beïnvloeden.

### **3.5.7 Externe veiligheid**

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt wat betreft 'vervoersassen met gevaarlijke stoffen' en 'Bedrijven of installaties met gevaarlijke stoffen' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

Ook vormt de nabijheid van de hoge druk aardgasleiding langs het Overijssels kanaal geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

### **3.5.8 Ecologie**

#### **3.5.8.1 Soortenbescherming**

Verwezen wordt naar de resultaten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Aan de dijk. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de patiowoningen is geen aanvullend ecologisch onderzoek nodig.

### 3.5.8.2 Gebiedsbescherming

Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebied, tussenliggend afscherpende bebouwing en de verstoringsgevoeligheid van soorten zijn de meeste mogelijke effecten als bijvoorbeeld oppervlakteverlies of verstoring uitgesloten. Alleen stikstofdepositie kan op een dergelijke afstand mogelijk negatieve gevolgen hebben op habitats en leefgebieden van soorten die hiervoor gevoelig zijn. Zie hiervoor paragraaf 3.5.8.3.

### 3.5.8.3 Stikstof

Ten behoeve van de bouw van 6 patiowoningen en 2 woonwagenstandplaatsen heeft Hegeman Ontwikkeling een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd aan de Maasstraat te Deventer. Uit de Aerius-berekening blijkt dat vanwege het verkeer tijdens de gebruiksfase de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j is. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 5 Stikstof aeriusberekening.

#### Conclusie:

De stikstofemissie vanwege de gebruiksfase van 6 patiowoningen en 2 woonwagenplekken aan de Diezestraat zal in de gebruiksfase géén stikstofemissie van meer dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebieden hebben. In dit geval is er geen vergunningplicht vanuit de Wet natuurbescherming.

### 3.5.9 Duurzaamheid

Bij de patiowoningen is sprake van natuurinclusieve maatregelen. Het gaat om verblijfsplaatsen (inbouwkasten) voor de vleermuis en de huismus. Ook worden er dicht bij de nestkast groenblijvende structuren aangelegd (struik, boom, haag etc) ten behoeve van o.a. huismus om in te schuilen. Met deze maatregelen voldoet de vergunning aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in het bestemmingsplan Aan de dijk.

De woningen worden allen voorzien van duurzame energievoorzieningen, waaronder zonnepanelen en een luchtwaterwarmtepomp.

Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op eigen terrein. Hiertoe worden er per woning vijf infiltratiekratten aangelegd.

## 3.6 Kabels en leidingen

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van deze omgevingsvergunning rekening gehouden dient te worden.

## 3.7 Waterhuishouding

In de Ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

Bij de woningen wordt het hemelwater opgevangen op eigen terrein. Hiertoe worden per woning 5 infiltratiekratten aangelegd. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd met een bladvanger. Hiermee

voldoet het plan aan de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid en het waterschapsbeleid.

#### Watertoets

Voor de watertoets wordt verwezen naar de uitgevoerde watertoets bij het bestemmingsplan Aan de dijk. Deze watertoets is uitgevoerd op basis van de juiste gegevens. Het waterschap is nauw betrokken bij de uitwerking van het plan.

### 3.8 Verkeer en parkeren

#### Conclusie

Het oostelijk deel van het plangebied, waaronder de patiowoningen, wordt ontsloten via de Maasstraat. De straat sluit voor autoverkeer niet aan op de Neerstraat. Wel is er een doorsteek voor langzaam verkeer waardoor fietsers vanaf de kruising met de Neerstraat door het plangebied kunnen fietsen in de richting van de Maasstraat. De toename in verkeersbewegingen leidt niet tot aanpassingen in de hoofdwegenstructuur.

Het realiseren van de patiowoningen is onderdeel van het gehele plan Aan de dijk. Voor de patiowoningen is de parkeernorm 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Dit betekent dat er ten behoeve van de patiowoningen 11 parkeerplaatsen worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn onderdeel van het totaal aantal parkeerplaatsen.



Afbeelding: In lichtblauw de patiowoningen met 11 parkeerplaatsen





## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.6 eerste lid aanhef en onder e en f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een omgevingsvergunning met een derde graads afwijking uitvoerbaar is, zowel economisch als maatschappelijk.

### 4.1      Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van deze omgevingsvergunning met een derde graads afwijking geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit mogelijk wordt gemaakt, is een particulier initiatief.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van deze omgevingsvergunning met derde graads afwijking geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan daarom worden geacht te zijn aangetoond.

### 4.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Inspraak

Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning met een derde graads afwijking zijn betrokken.

Voor deze omgevingsvergunning met een derde graads afwijking wordt geen extra inspraakronde gehouden. De afwijking van het bestemmingsplan betreft een fout die in het bestemmingsplan is opgenomen, het bouwplan wordt uitgevoerd zoals bedoeld in het stedenbouwkundig plan. Het besluit en bijbehorende stukken wordt overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid.

#### Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met een derde graads afwijking overleg plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

#### *Rijk en provincie*

Geconcludeerd is dat er bij deze omgevingsvergunning met derde graads afwijking geen belangen van het rijk of de provincie in het geding zijn. Het is niet nodig om in overleg te gaan met het rijk of de provincie.

#### *Waterschap*

Met het Waterschap heeft overleg plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan en het waterhuishoudingsplan. Aangezien deze afwijking van het bestemmingsplan slechts het herstellen van

een fout op de verbeelding betreft, is het niet nodig om opnieuw met het waterschap te overleggen.

## **Hoofdstuk 5    Conclusie**

