

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Combiplan Buitengebied 6 Ontwerp bestemmingsplan

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-07-2022
Notanummer	: 2022-593
Datum	: 12-07-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Combiplan Buitengebied Deventer 6_Planregels.pdf,ontwerp BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN Raalterweg 20.docx,Plankaart Combiplan 6 (17-6-2022) 1.pdf,Plankaart Combiplan 6 (17-6-2022) 2.pdf,Plankaart Combiplan 6 (17-6-2022) 3.pdf,Plankaart Combiplan 6 (17-6-2022) 4.pdf

### Parafering

<li>04-07-2022: Wethouder</li>

### Agendering

\* 05-07-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 07-07-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

### Definitieve akkoord

13-07-2022

B & W d.d.: 12-07-2022

### Besluit

1. In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Combiplan Buitengebied Deventer 6'
2. In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Combiplan Buitengebied Deventer 6'
3. In te stemmen met het ontwerp besluit hogere grenswaarden 'Combiplan Buitengebied Deventer 6'
4. Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619). Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het zesde combiplan voor het buitengebied. In dit combiplan zijn vier verschillende initiatieven opgenomen:

1. Paalmansweg 5, Bathmen: Beëindigen bedrijfsactiviteiten, realiseren van een extra woning in het karakteristieke bijgebouw.
2. Raalterweg 20, Schalkhaar: Beëindigen agrarische bedrijfsactiviteiten, splitsen van de karakteristieke bedrijfswoning in twee woningen.
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen: transformeren voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een woonerf met vier woningen door het

splitsen van de bedrijfswoning in twee woningen, het wijzigen van de een karakteristieke schuur tot woning en het realiseren van 1 nieuwbouw woning.  
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele: Vergroten van een bestaande woning door het samenvoegen van de woning en een bijgebouw, realiseren van een nieuw bijgebouw.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De locaties hebben ruimtelijk gezien geen relatie met elkaar, maar worden wel in één bestemmingsplan opgenomen. Het geldende bestemmingsplan voor deze locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

1. Paalmansweg 5, Bathmen
2. Raalterweg 20, Schalkhaar
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele

Zodat de ruimtelijke kwaliteit verbetert door:

- \* het slopen van voormalige agrarische bebouwing;
- \* het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en;
- \* het realiseren van (nieuwe) woningen in bestaande en nieuwe bebouwing;

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P403-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Betrokken partijen en participatie**

Bij de voorbereiding van de plannen hebben alle initiatiefnemers participatie uitgevoerd door omwonenden over de plannen te informeren. Hiervan zijn vanuit de verschillende adressen verslagen aangeleverd van de manier van participeren. Bij alle initiatieven geldt dat er geen signalen bekend zijn dat omwonenden het niet eens zijn met de plannen.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel, Waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in haar ruimtelijke beleid past. Hierbij heeft de provincie aangegeven voor het bestemmingsplan Combiplan 6 in zijn geheel vooroverleg niet nodig is. Beide waterschappen hebben aangegeven dat de waterbelangen op de verschillende locaties voldoende geborgd zijn.

Het ontwerp bestemmingplan wordt ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Het combiplan heeft betrekking op vier locaties in het buitengebied van Schalkhaar, Bathmen en Lettele. Per locatie is hieronder toegelicht waarom het wenselijk is een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen:

1. Paalmansweg 5, Bathmen
2. Raalterweg 20, Schalkhaar
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele

Het bedrijf aan de Paalmansweg 5 te Bathmen is niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert

Het perceel aan de Paalmansweg 5 te Bathmen heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bosbouwbedrijf', maar is niet meer als zodanig in gebruik. De bestemming kan daarom, conform de wens van de ontwikkeling, gewijzigd worden naar 'Wonen'. Op het erf zijn karakteristieke gebouwen aanwezig. Door de wijziging naar wonen blijft het karakteristieke bijgebouw behouden. Het erf wordt daarbij landschappelijk ingepast. Het uitgangspunt hierbij is het herkenbare open Sallands erf in het bestaande hoevenlandschap. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar is niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert

Het perceel aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse is geen sprake meer van een actief agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning is aan te merken als karakteristiek. Door de bestemming te wijzigen in wonen en in de bedrijfswoning twee woningen toe te staan kan het karakteristieke pand behouden blijven. Landschap ontsierende schuren worden gesloopt, hier wordt een bijgebouw bij de woning voor terug gebouwd. Het erf wordt landschappelijk ingepast waarbij wordt uitgegaan van een herkenbaar open Sallands erf. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Het agrarisch bedrijf aan de Zuidlooërweg 4 en het mestbassin ten noorden van de Zuidlooërweg te Bathmen zijn niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert

Aan de Zuidlooërweg 4 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd met de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden'. Op het erf zijn de bedrijfswoning en een stal als karakteristiek aan te merken. De voormalige bedrijfswoning wordt gesplitst in twee woningen, in de stal wordt 1 woning gerealiseerd. Door het toestaan van woningen in deze panden blijft de karakteristieke uitstraling behouden. Ten noorden van dit perceel is een mestbassin aanwezig welke is bestemd als 'Bedrijf'. Met het slopen van diverse schuren en het mestbassin ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning op het erf. In totaal zullen zich op het erf na realisatie vier woningen bevinden.

Het erf aan de Zuidlooërweg 4 wordt landschappelijk ingepast, de locatie van het mestbassin wordt ingericht met inheemse bomen (bosplantsoen) en krijgt de bestemming 'natuur'. Het inrichtingsplan alsmede een beeldkwaliteitplan zijn

gekoppeld aan het bestemmingsplan.

De bestaande woning aan de Cröddendijk 8-8a te Lettele wordt vergroot, door landschappelijke aanpassingen op het erf wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Het perceel aan de Cröddendijk 8-8a heeft een woonbestemming. Een deel van de bebouwing ligt buiten het bestaande bouwvlak, dit wordt in het bestemmingsplan aangepast. De woning en het bijgebouw worden met een tussenlid aan elkaar verbonden waardoor het bijgebouw onderdeel wordt van de woning. Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een inrichtingsplan gemaakt welke gekoppeld is aan het bestemmingsplan.

Besluitpunt 3: in te stemmen met het ontwerp besluit hogere grenswaarden  
De voorkeursgrenswaarde voor geluidbelasting op de woning aan de Raalterweg 20 wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Raalterweg. De hoogste waarde bedraagt 53 dB. Het verlagen van de geluidbelasting door bron-of overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk. Het vaststellen van een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder is wel mogelijk. Hiertoe is een ontwerp besluit hogere grenswaarde opgesteld. Dit ontwerpbesluit hogere grenswaarde zal tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Besluitpunt 4 en 5: Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit worden samen met ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegd en openbaar gemaakt

Conform afdeling 3:4 van de Awb wordt het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid voor een ieder om tegen het ontwerpbestemmingsplan en tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden zienswijzen in te dienen.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het verhaal van kosten voor de bestemmingsplanprocedure en eventuele planschade is in een anterieure overeenkomst geregeld. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemers.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit worden openbaar gemaakt.

De initiatiefnemers zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het besluit en de verdere procedure van het bestemmingsplan.

### **Aanpak en uitvoering**

\* Na de instemming met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit hogere grenswaarden, worden deze voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

\* De initiatiefnemers worden op de hoogte gesteld van het besluit en het verdere proces.

\* In deze 6 weken kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden.

\* Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een reactienota zienswijzen. Deze reactienota wordt samen met het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

\* Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage. In deze



periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai  
**Raalterweg 20,**  
**Schalkhaar**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

# AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI RAALTERWEG 20, SCHALKHAAR

Status: Definitief  
Datum: April 2022  
Projectnummer: 2022-122



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

# INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>WETTELIJK KADER.....</b>	<b>5</b>
2.1	ALGEMEEN.....	5
2.2	ZONE LANGS WEGEN .....	5
2.3	GRENSWAARDEN .....	5
2.4	BEREKENEN GELUIDSBELASTING .....	6
2.5	GEMEENTELIJK GELUIDSBELEID .....	6
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>7</b>
3.1	SITUATIE PROJECTGEBIED .....	7
3.2	VERKEERSGEGEVENS.....	7
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>RESULTATEN.....</b>	<b>9</b>
4.1	BEREKENINGEN .....	9
4.2	GELUIDSBELASTING .....	9
4.3	MAATREGELEN REDUCTIE GELUIDSBELASTING .....	10
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>CONCLUSIE .....</b>	<b>12</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>.....</b>	<b>13</b>
BIJLAGE 1	REKENMODEL.....	13
BIJLAGE 2	ITEMEIGENSCHAPPEN.....	14
BIJLAGE 3	RESULTATENTABELLEN .....	15



## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend akoestisch onderzoek heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar. Initiatiefnemer is voornemens om de woning te splitsen, waardoor een tweede woonbestemming aan de achterzijde van de boerderij wordt toegevoegd.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: PDOK)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. In het kader van deze procedure is het benodigd de geluidbelasting ter plaatse van de te realiseren woningen te toetsen aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

Voorliggend onderzoek heeft uitsluitend betrekking op het aspect wegverkeerslawaaï. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het vigerende Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In voorliggende rapportage zijn de uitgangspunten rekenresultaten en conclusies van het onderzoek beschreven.

## HOOFDSTUK 2 WETTELIJK KADER

### 2.1 Algemeen

Artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, wijzigingsplan, uitwerkingsplan of bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning voor een buitenplangebied afwijking akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Doel van dit onderzoek is de geluidsbelasting aan de gevel van een geluidsgevoelig object als gevolg van de weg te bepalen. Onderzoek is enkel noodzakelijk indien een geluidsgevoelige bestemming zich binnen de wettelijke geluidszone van een weg bevindt. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de wettelijke geluidszone van wegen.

### 2.2 Zone langs wegen

Artikel 74.1 van de Wgh bepaalt dat wegen een wettelijke geluidszone hebben. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of in buiten stedelijk gebied is gelegen. In tabel 1 worden de wettelijke geluidszones weergegeven.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	350 m	600 m

Tabel 1 Wettelijke geluidszones wegen (Bron: wetten.overheid.nl).

De wettelijke geluidszone bevindt zich aan weerszijde van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- en fietspaden en vluchtstroken behoren niet tot de weg.

Binnen de zone van een weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de binnen de zone gelegen woning(en). Bij het berekenen van de geluidsbelasting wordt de  $L_{den}$ -waarde in dB bepaald. De  $L_{den}$ -waarde is het energetisch en naar tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende waarden:

- Het geluidsniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- Het geluidsniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- Het geluidsniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 7.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidsbelasting dient aan de voorkeurswaarde en indien nodig aan de uiterste grenswaarde van de Wgh worden getoetst.

Op basis van artikel 74.2 van de Wgh gelden de in tabel 1 opgenomen zones niet voor:

- Wegen die als woonerf zijn aangeduid;
- Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Het feit dat er voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

### 2.3 Grenswaarden

In de Wgh worden eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op gevels van nog niet geprojecteerde woningen of gebouwen die binnen de geluidszone van een weg liggen. Met niet geprojecteerde woningen of gebouwen worden bedoeld:

'woningen of gebouwen waarvoor het geldende bestemmingsplan verlening van de omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet toelaat'.

De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting door wegverkeer bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. Voor een hogere waarde geldt een maximum, afhankelijk van de ligging van een geluidsgevoelig object.

In tabel 2 is de hoogst mogelijke grenswaarde voor woningen als gevolg van wegverkeerslawaai weergegeven.

Locatie woning	Hoogst mogelijke waarde wegverkeerslawaai
Stedelijk gebied	63 dB (art. 83 lid 2 Wgh)
Buitenstedelijk gebied	53 dB (art. 83 lid 1 Wgh)

Tabel 2 Hoogst mogelijke grenswaarde wegverkeerslawaai (Bron: wetten.overheid.nl)

Het vaststellen van een hogere waarde is enkel mogelijk indien maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Hierbij moet afgewogen worden of de cumulatieve geluidsbelasting (het totaal van de geluidsbelasting van alle wegen gezamenlijk) niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

Bij het vaststellen van een hogere waarde moet bij de bouwvergunningaanvraag aangetoond worden dat aan de gestelde geluidseisen (binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten 33 dB) wordt voldaan zoals in artikel 3.1 van het bouwbesluit en in artikel 4.4 van het Besluit geluidhinder genoemd wordt.

## 2.4 Berekenen geluidsbelasting

De geluidsbelasting moet per weg afzonderlijk berekend worden en aan de voorkeurswaarde getoetst worden. Voordat de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde van 48 dB getoetst wordt, mag de berekende geluidsbelasting op basis van artikel 110g van de Wgh, aangevuld met artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, worden verminderd. Reden hiervoor is de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen steeds verder af zal nemen. De geluidsbelasting mag in de volgende situaties worden verminderd met:

- 5 dB voor wegen met een maximumsnelheid tot 70 km/uur;

Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/uur of meer mag de geluidsbelasting worden verminderd met:

- 4 dB indien de geluidsbelasting zonder reductie 57 dB bedraagt;
- 3 dB indien de geluidsbelasting zonder reductie 56 dB bedraagt;
- 2 dB voor overige geluidsbelasting.

Uit uitspraak 201304862/3/R2 van de Raad van State blijkt dat het voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur eveneens is toegestaan de geluidsbelasting met 5 dB te verminderen. Bij lagere snelheden wordt de geluidsemissie voornamelijk door motorgeluid veroorzaakt, bandengeluid speelt een minder grote rol. Toekomstige geluidsreductie is in de toekomst voornamelijk te verwachten door het gebruik van stillere motoren. De aftrek van 5 dB kan daardoor ook toegepast worden bij snelheden van 30 km/uur of minder.

## 2.5 Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Deventer beschikt niet over een eigen geluidbeleid aangaande wegverkeerslawaai en volgt hierin de Wet geluidhinder.

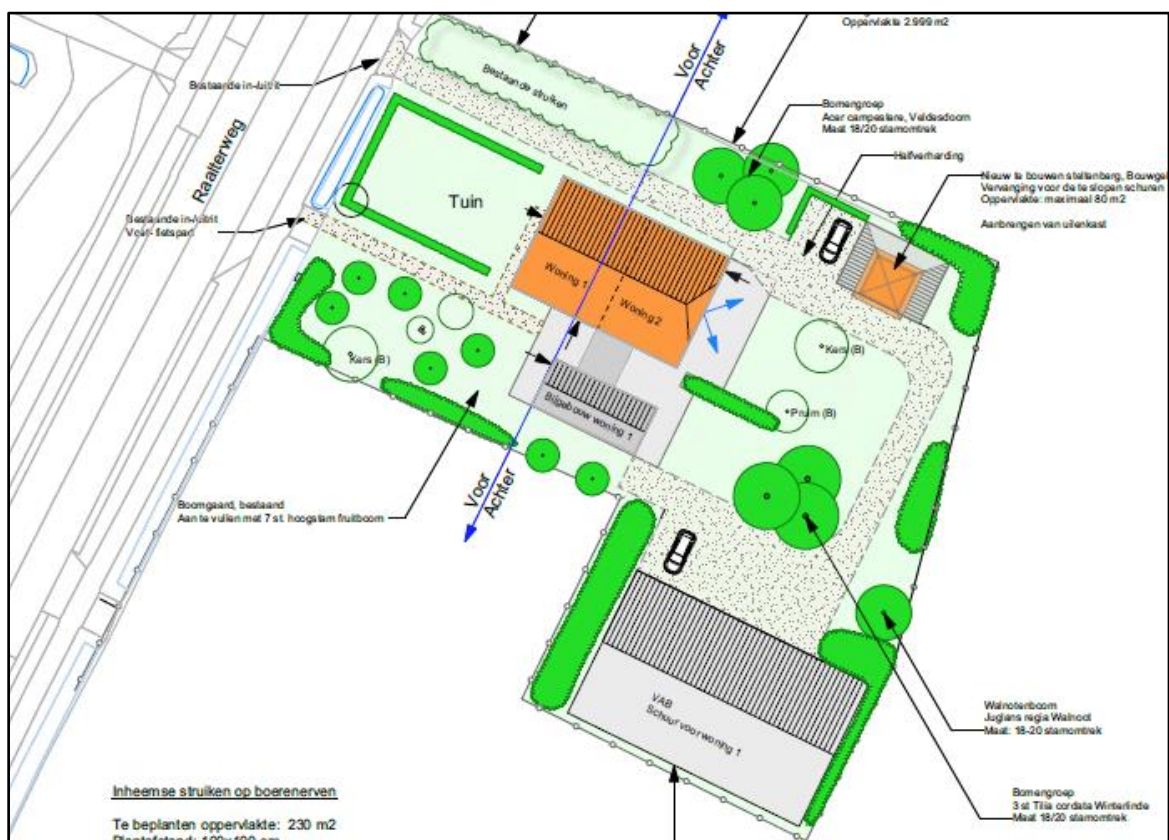
## HOOFDSTUK 3 UITGANGSPUNTEN

### 3.1 Situatie projectgebied

Het voornemen bestaat om de bestaande boerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Op het erf staat een oude wagenloods, varkensschuur en klein bijgebouwtje. De wagenloods en het kleine bijgebouwtje worden gesloopt. Er wordt voor de nieuwe woning in het achterhuis een nieuwe bijpassende schuur (steltenberg) gebouwd. Dit is het nieuwe bijgebouw voor de nieuwe woning. De voormalige varkensschuur blijft op uitdrukkelijk verzoek van de eigenaren behouden en krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de aanduiding VAB. Deze schuur is het bijgebouw voor de bestaande woning.

De linkerzijgevel op de eerste verdieping wordt uitgevoerd als dove gevel.

In afbeelding 3.1 is het erfinrichtingsplan van de Raalterweg 20 weergegeven.



Afbeelding 3.1 Erfinrichtingsplan Raalterweg 20 (bron: H.A. Ten Have)

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Raalterweg. Deze weg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur.

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen andere wegen die belangrijk worden geacht voor voorliggend onderzoek.

In onderstaande tabel is weergegeven welke uitgangspunten voor het hierbij behorende rekenmodel zijn gehanteerd.

Locatie projectgebied	Buitenstedelijk gebied
Hoogst mogelijke waarde wegverkeerslawaai	53 dB
Wgh van toepassing	Ja
Vermindering geluidsbelasting	2 dB

Tabel 3 uitgangspunten onderzoek

### 3.2 Verkeersgegevens

De weg- en verkeersgegevens zijn afkomstig uit de digitale atlas van Overijssel. Hier worden verkeersgegevens gegeven voor provinciale wegen. De gebruikte gegevens betreffen telgegevens van de Raalterweg uit 2020. Om tot een prognosejaar 2032 te komen is gerekend met een procentuele groei van 1,5% per jaar. In de onderstaande afbeelding (3.2) zijn deze gegevens weergegeven.

<b>Percentage zware voertuigen per etmaal</b>	7.1
<b>Percentage middelzware voertuigen per etmaal</b>	8.5
<b>Percentage lichte voertuigen per etmaal</b>	84.3
<b>Percentage zware voertuigen gedurende nachturen 23-7 uur</b>	10.9
<b>Percentage middelzware voertuigen gedurende nachturen 23-7 uur</b>	9
<b>Percentage lichte voertuigen gedurende nachturen 23-7 uur</b>	80.1
<b>Percentage zware voertuigen gedurende avonduren 19-23 uur</b>	5
<b>Percentage middelzware voertuigen gedurende avonduren 19-23 uur</b>	5.1
<b>Percentage lichte voertuigen gedurende avonduren 19-23 uur</b>	89.9
<b>Percentage zware voertuigen gedurende daguren 7-19 uur</b>	6.5
<b>Percentage middelzware voertuigen gedurende daguren 7-19 uur</b>	8.8
<b>Percentage lichte voertuigen gedurende daguren 7-19 uur</b>	84.7
<b>Percentage verkeer gedurende nacht 23-7 uur</b>	9.8
<b>Percentage verkeer gedurende avond 19-23 uur</b>	9.8
<b>Percentage verkeer gedurende daguren 7-19 uur</b>	80.4
<b>Gemiddelde weekdag intensiteit in motorvoertuigen per etmaal</b>	11093

Afbeelding 3.2 Verkeersgegevens Raalterweg (Bron: Atlas van Overijssel)

## HOOFDSTUK 4 RESULTATEN

### 4.1 Berekeningen

De overdrachtsberekening voor de wegen is uitgevoerd overeenkomstig Standaard Reken Methode 2 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Bij de berekening is uitgegaan van een standaard bodemfactor van 0,0 (akoestisch hard). In het model zijn de volgende zaken opgenomen:

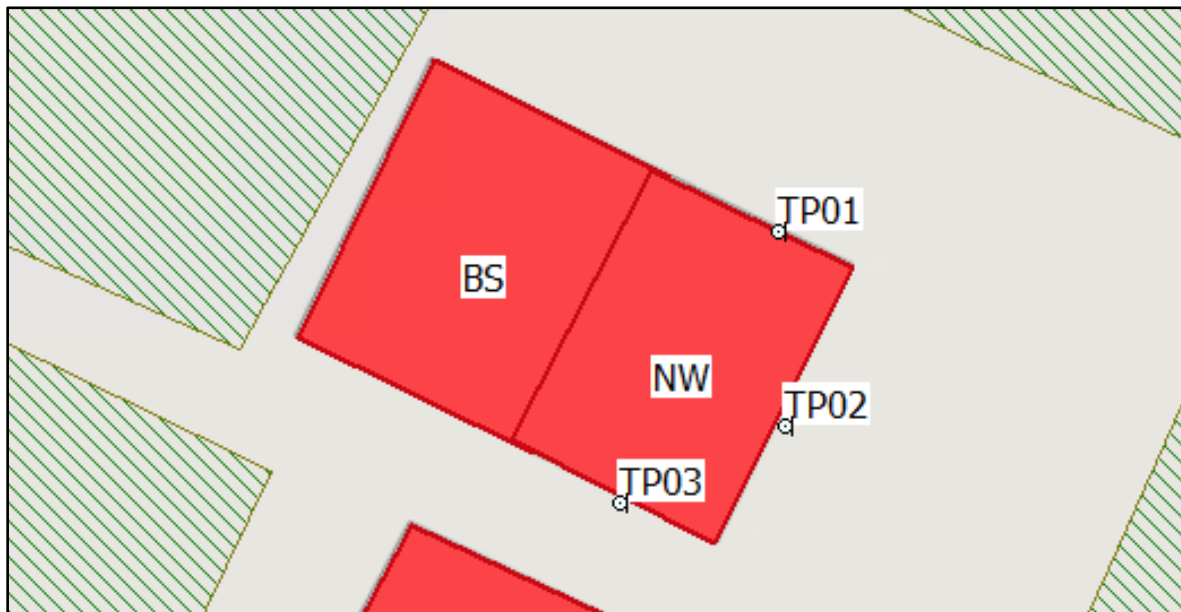
- Raalterweg met intensiteiten;
- Gebouwen inclusief hoogte (op basis van 3D bag);
- Zachte bodemgebieden;
- Toetspunten op 1,5 meter en 4,5 meter op de gevels van de tweede woonbestemming;

De gebouwen en bodemgebieden zijn afkomstig uit BRT en het DKK.

In bijlage 1 is een uitsnede van het rekenmodel weergegeven en in bijlage 2 zijn de itemeigenschappen weergegeven.

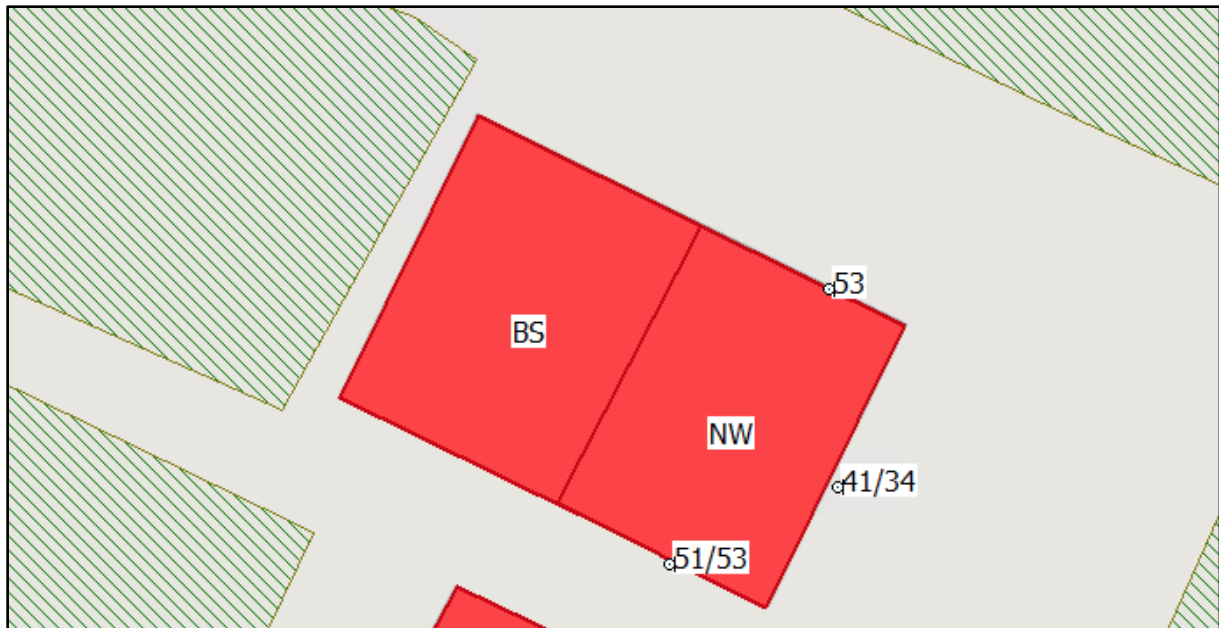
### 4.2 Geluidsbelasting

Om de geluidbelasting te berekenen zijn drie toetspunten geplaatst op alle zijdes van de nieuwe woning. In afbeelding 4.1 zijn de geplaatste toetspunten weergegeven.



Afbeelding 4.1 Geplaatste toetspunten (Bron: BJZ.nu)

De geluidbelasting ten gevolge van de Raalterweg bedraagt hoogstens 53 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder. In afbeelding 4.2 zijn de resultaten inclusief 2 dB reductie weergegeven.



Afbeelding 4.2 Geluidbelasting inclusief reductie (Bron: BJZ.nu)

Opgemerkt wordt dat er op toetspunt 1 slechts op één hoogte (1,5 meter) een toetspunt is geplaatst. De overige bouwlagen worden als dove gevel uitgevoerd, waardoor akoestisch onderzoek voor deze lagen onnodig is.

### 4.3 Hogere Waarde

Het vaststellen van een hogere waarde is enkel mogelijk indien maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Hierbij moet afgewogen worden of de cumulatieve geluidsbelasting (het totaal van de geluidsbelasting van alle wegen gezamenlijk) niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.

In de volgende paragraaf worden mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren onderzocht.

### 4.4 Maatregelen reductie geluidbelasting

Om de geluidbelasting te reduceren kan gebruik worden gemaakt van bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen, zoals in het vervolg van deze paragraaf beschreven.

#### 4.4.1 Bronmaatregelen

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 2.4 beschreven aftrek toe te passen. Initiatiefnemer van het voorliggend onderzoek, heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime.

Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen en daarmee het geluid van een voertuig. Het huidige wegdek betreft referentiewegdek. Het vervangen van het huidige referentiewegdek door DDL-A of DDL-B wegdek levert een minimale reductie op. Daarnaast brengt het aanbrengen van stiller wegdek hoge kosten met zich mee. De wegbeheerder zal bovendien niet instemmen met het stiller maken van een klein deel van de weg, omdat dit tot onderhoudstechnische problemen leidt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dus niet haalbaar.

#### 4.4.2 Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een lagere geluidbelasting op de gevel. Om een lagere geluidsbelasting van 2 dB te realiseren moet de afstand tussen de gevel en de weg met 50% worden vergroot. Er is onvoldoende ruimte binnen het projectgebied om op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het gewenste woonprogramma in een invulling te voorzien waarbij voor alle woningen aan de voorkeurswaarde wordt voldaan.

Door middel van het plaatsen van een geluidsscherm kan de geluidsbelasting op de gevels eveneens worden verlaagd. Het plaatsen van geluidsschermen langs de weg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk en brengt hoge kosten met zich mee. Om voor alle gevels aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen, dient er voor circa 43 meter aan geluidsschermen te worden geplaatst. Met een hoogte van twee meter kost dit minstens €29.756,-. Het treffen van overdrachtsmaatregelen is dan ook niet doelmatig.

#### 4.4.3 Gevelmaatregelen

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 35 dB gewaarborgd worden (voor reeds bestaande gebouwen). Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 55 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering  $G_{A,K}$  bedraagt  $55 - 35 = 20$  dB. Een karakteristieke gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Extra gevelmaatregelen zijn niet nodig om een binnenniveau van 35 dB te waarborgen.

#### 4.4.4 Conclusie maatregelen

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend voor de Raalterweg voor onderstaande gevels van de woning:

Gevel	Toetspunt	Benodigde hogere waarde in dB
Linker zijgevel	01	53
Rechter zijgevel	03	53
Achtergevel	02	--

Tabel 4 benodigde hogere waarde (Bron: BJZ.nu)



## HOOFDSTUK 5 CONCLUSIE

Het voornemen bestaat om de bestaande boerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. Op het erf staat een oude wagenloods, varkensschuur en klein bijgebouwtje. De wagenloods en het kleine bijgebouwtje worden gesloopt. Er wordt voor de nieuwe woning in het achterhuis een nieuwe bijpassende schuur (steltenberg) gebouwd. Dit is het nieuwe bijgebouw voor de nieuwe woning. Op de eerste en hogere verdiepingen worden dove gevels toegepast.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Raalterweg. Deze weg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur.

De geluidbelasting ten gevolge van de Raalterweg bedraagt hoogstens 53 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 35 dB gewaarborgd worden (voor reeds bestaande gebouwen). Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 53 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering  $G_{A,K}$  bedraagt  $55 - 35 = 20$  dB. Een karakteristieke gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Extra gevelmaatregelen zijn niet nodig om een binnenniveau van 35 dB te waarborgen.

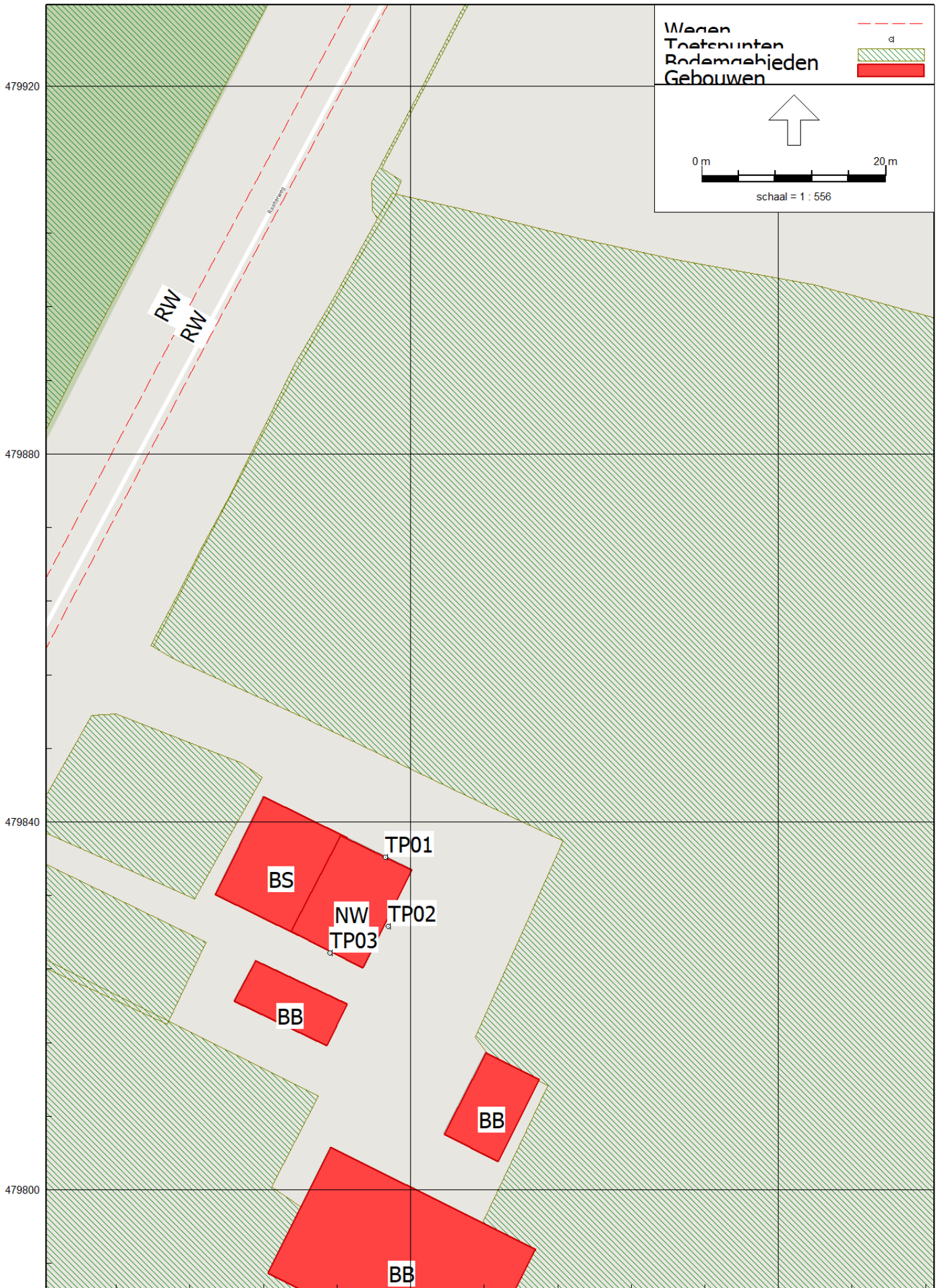
Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend voor de Raalterweg voor onderstaande gevels van de woning:

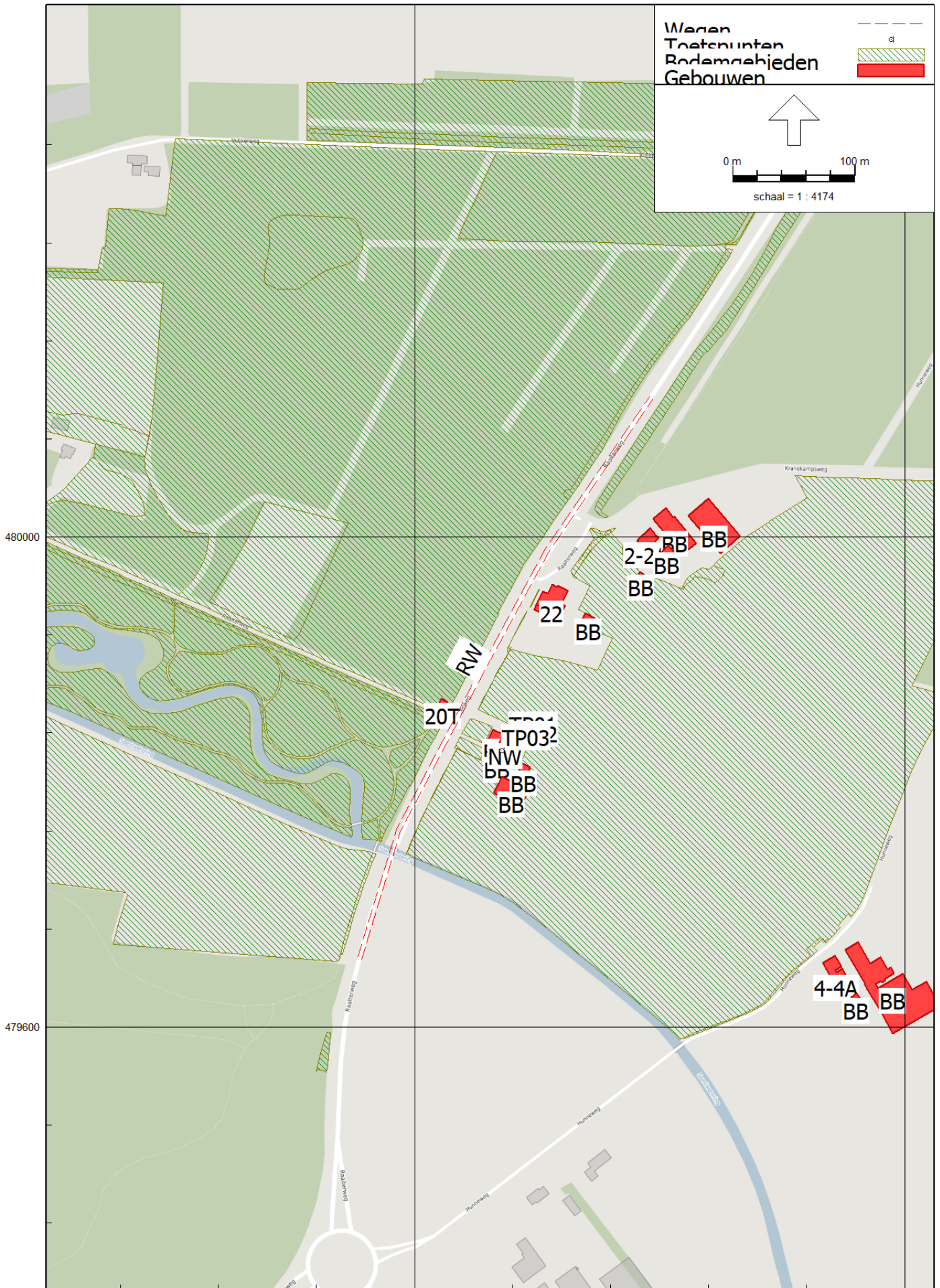
Gevel	Toetspunt	Benodigde hogere waarde in dB
Linker zijgevel	01	53
Rechter zijgevel	03	53
achtergevel	02	--

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te splitsen woning aangaande het aspect wegverkeerslawaai.

## **BIJLAGEN**

### **Bijlage 1      Rekenmodel**





## **Bijlage 2      Itemeigenschappen**

## **Bijlage 3      Resultatentabellen**

## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	ISO_H	ISO M.	Hdef.	Type	Cpl	Cpl_W	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))
RW	Raalterweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--
RW	Raalterweg	0,00	0,00	Relatief	Verdeling	False	1,5	0	W1	--	--

## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))
RW	--	--	80	80	80	--	80	80	80	--
RW	--	--	80	80	80	--	80	80	80	--



## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)
RW	80	80	80	--	6631,50	6,70	2,45	1,23	--	--	--
RW	80	80	80	--	6631,50	6,70	2,45	1,23	--	--	--

## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
RW	--	--	84,70	89,90	80,10	--	8,80	5,10	9,00	--	6,50	5,00	10,90
RW	--	--	84,70	89,90	80,10	--	8,80	5,10	9,00	--	6,50	5,00	10,90

## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaai - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%ZV(P4)	MR(D)	MR(A)	MR(N)	MR(P4)	LV(D)	LV(A)	LV(N)	LV(P4)	MV(D)	MV(A)
RW	--	--	--	--	--	376,33	146,06	65,34	--	39,10	8,29
RW	--	--	--	--	--	376,33	146,06	65,34	--	39,10	8,29

## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	MV(N)	MV(P4)	ZV(D)	ZV(A)	ZV(N)	ZV(P4)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500
RW	7,34	--	28,88	8,12	8,89	--	81,61	91,14	96,48	103,56
RW	7,34	--	28,88	8,12	8,89	--	81,61	91,14	96,48	103,56

# Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaai - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k	LE (D) 8k	LE (A) 63	LE (A) 125	LE (A) 250	LE (A) 500	LE (A) 1k
RW	109,11	105,28	98,42	87,66	76,42	85,78	91,10	98,41	104,57
RW	109,11	105,28	98,42	87,66	76,42	85,78	91,10	98,41	104,57

# Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (A) 2k	LE (A) 4k	LE (A) 8k	LE (N) 63	LE (N) 125	LE (N) 250	LE (N) 500	LE (N) 1k	LE (N) 2k
RW	100,73	93,86	82,92	75,38	84,50	89,92	97,21	102,06	98,17
RW	100,73	93,86	82,92	75,38	84,50	89,92	97,21	102,06	98,17

## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaai - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (N) 4k	LE (N) 8k	LE (P4) 63	LE (P4) 125	LE (P4) 250	LE (P4) 500	LE (P4) 1k	LE (P4) 2k	LE (P4) 4k
RW	91,31	80,70	--	--	--	--	--	--	--
RW	91,31	80,70	--	--	--	--	--	--	--

# Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	LE (P4) 8k
RW	--
RW	--



## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaai - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
TP01	Toetspunt 01	0,00	Relatief	1,50	--	--	--	--	--	Ja
TP02	Toetspunt 02	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja
TP03	Toetspunt 03	0,00	Relatief	1,50	4,50	--	--	--	--	Ja



## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaai - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Bf
ZB	Zachte bodemgebieden	1,00
ZB		1,00
ZB		1,00

## Itemeigenschappen

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Functie	Gebouwtype	BAG-id	Gemeente	Jaar	AHN-jaar
1	0150100000046703	0,00	0,00	Relatief					0	0
22	0150100000059102	8,00	0,00	Relatief					0	0
4-4A	0150100000046699	8,40	0,00	Relatief					0	0
BS	Bestaande woning	8,10	0,00	Relatief					0	0
2-2A	0150100000015244	7,90	0,00	Relatief					0	0
20T	0150100000046706	4,40	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	3,10	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	0,00	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	0,00	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	7,20	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	2,20	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	7,60	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	5,00	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	5,50	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	6,50	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	2,70	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	4,40	0,00	Relatief					0	0
BB	bgt_pand BuildingPart	4,70	0,00	Relatief					0	0
NW	Nieuwe woning	8,10	0,00	Relatief					0	0

## Itemeigenschappen

---

Model: model 1  
Wegverkeerslawaaï - Raalterweg 20  
Groep: (hoofdgroep)  
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Trust	Cp	Zwevend	Refl. 63	Refl. 125	Refl. 250	Refl. 500	Refl. 1k	Refl. 2k	Refl. 4k	Refl. 8k
1	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
22	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
4-4A	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BS	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
2-2A	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
20T	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
BB	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
NW	0	0	dB	False	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

## Resultatentabel Raalterweg

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: model 1  
LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Raalterweg  
Groepsreductie: Ja

Naam			X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Toetspunt	Omschrijving								
TP01_A	Toetspunt 01	210477,26	479836,19	1,50	52	47	45	53	
TP02_A	Toetspunt 02	210477,57	479828,67	1,50	40	35	33	41	
TP02_B	Toetspunt 02	210477,57	479828,67	4,50	32	27	25	33	
TP03_A	Toetspunt 03	210471,20	479825,74	1,50	49	45	42	50	
TP03_B	Toetspunt 03	210471,20	479825,74	4,50	51	46	44	52	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## Resultatentabel Raalterweg excl.

---

Rapport: Resultatentabel  
Model: model 1  
LAeq totaalresultaten voor toetspunten  
Groep: Raalterweg  
Groepsreductie: Nee

Naam			X	Y	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
Toetspunt	Omschrijving								
TP01_A	Toetspunt 01	210477,26	479836,19	1,50	54	49	47	55	
TP02_A	Toetspunt 02	210477,57	479828,67	1,50	42	37	35	43	
TP02_B	Toetspunt 02	210477,57	479828,67	4,50	34	29	27	35	
TP03_A	Toetspunt 03	210471,20	479825,74	1,50	51	47	44	52	
TP03_B	Toetspunt 03	210471,20	479825,74	4,50	53	48	46	54	

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

## **Combiplan Buitengebied Deventer 6**



## Inhoudsopgave

<b>Planregels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	16
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>19</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	19
Artikel 4 Natuur	23
Artikel 5 Wonen	25
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	32
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3	35
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4	38
Artikel 9 Waarde - Archeologie 5	41
Artikel 10 Waarde - Landschap - 1	44
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>45</b>
Artikel 11 Antidubbeltelregel	45
Artikel 12 Algemene bouwregels	46
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	48
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels	52
Artikel 16 Overige regels	53
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 17 Overgangsregels	55
Artikel 18 Slotregel	56

# **Planregels**



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 *plan*

het bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P403-OW01 van de gemeente Deventer.

#### 1.2 *bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'*

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

#### 1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.P403-OW01.

#### 1.4 *aanduiding*

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

#### 1.5 *aanduidingsgrens*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### 1.6 *aaneengebouwd*

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

#### 1.7 *aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw*

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

### **1.8 afhankelijke woonruimte**

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

### **1.9 agrarisch bedrijf**

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

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, , in potten of in containers, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

### **1.10 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten**

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

### **1.11 archeologisch onderzoek**

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

### **1.12 archeologische verwachtingswaarde**

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

**1.13 archeologische waarde**

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

**1.14 bebouwing**

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

**1.15 bed & breakfast**

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

**1.16 bedrijf**

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

**1.17 bedrijfs- of dienstwoning**

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

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

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

**1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.20 bestemmingsvlak**

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

**1.21 bevoegd gezag**

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.22 bouwen**

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

**1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.24 bouwvlak**

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

**1.25 bouwwerk**

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

**1.26 bijgebouw**

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

**1.27 cultuurhistorische waarde**

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

**1.28 deeltijd agrarisch bedrijf**

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

**1.29 detailhandel**

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

**1.30 dienstverlening**

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

**1.31 dove gevel**

een bouwkundige constructie die een geluidsgevoelige ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte;

**1.32 evenementen**

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

**1.33 extensieve dagrecreatie**

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

**1.34 gastouderopvang**

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



**1.35 gebouw**

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

**1.36 geluidsgevoelige functies**

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een ruimte of een terrein op basis van de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige ruimte en/of geluidsgevoelig terrein wordt aangemerkt;

**1.37 geluidsgevoelige objecten**

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

**1.38 hobbykas**

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

**1.39 hobbymatige activiteiten**

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

**1.40 hoofdgebouw**

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

**1.41 inrichtingsplan**

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

#### **1.42 karakteristiek**

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

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

de waardering van de karakteristieke eigenschappen hebben betrekking op hoofdgebouwen tenzij anders in bijlage 8 van deze regels is aangegeven.

#### **1.43 kassen**

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

#### **1.44 kelder**

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

#### **1.45 kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis**

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingsplicht op grond van het Activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m<sup>2</sup> en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

#### **1.46 kleinschalige kinderopvang**

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

**1.47 kleinschalig peuterspeelzaalwerk**

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

**1.48 landschappelijke inpassing**

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

**1.49 landschapswaarde**

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

**1.50 langdurig**

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

**1.51 mantelzorg**

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

**1.52 natuurwaarde**

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

**1.53 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)**

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

**1.54 nevenfunctie**

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

**1.55 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden**

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

**1.56 nutsvoorzieningen**

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

**1.57 overkapping**

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

**1.58 paardenbak**

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

**1.59 peil**

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

**1.60 plattelandskamer**

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

**1.61 recreatiewoning/chalet**

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

**1.62 reëel agrarisch bedrijf**

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

**1.63 ruimtelijke kwaliteit**

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

**1.64 seksinrichting**

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

**1.65 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

**1.66 teeltondersteunende voorzieningen**

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

**1.67 volwaardig agrarisch bedrijf**

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

**1.68 voorgevel**

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

**1.69 voormalig bedrijfsbebouwing**

bebouwing dat niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

**1.70 windturbine**

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

**1.71 woning**

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

**1.72 wooneenheid**

een woning.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      *afstand***

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

### **2.2      *bouwhoogte van een bouwwerk***

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

### **2.3      *dakhelling***

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4      *goothoogte van een bouwwerk***

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

### **2.5      *hoogte van een windturbine***

vanaf het peil tot aan de tiphoogte van de windturbine.

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

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

**2.7 inhoud van een recreatiewoning en een voormalige recreatiewoning**

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

**2.8 oppervlakte van een bouwwerk**

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





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.9 onder a, b, e, f en g; alsmede voor:
- b. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid en de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen);
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, voedersilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water;
- d. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform de inrichtingsplannen en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in de erfinrichtingsplannen zoals opgenomen in bijlagen 3, 4, 5 en 6.  
met daaraan ondergeschikt:
- e. evenementen;
- f. extensieve dagrecreatie.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

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

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

### **3.4 Afwijken van gebruiksregels**

#### **3.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties**

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

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- g. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
  1. nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
  3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
  4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
  5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
  6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g niet onevenredig worden aangetast;
  7. in aanvulling op het bepaalde onder d mag de nevenfunctie kleinschalig kamperen behorende bij de aangrenzende percelen met de bestemming Wonen tevens buiten het bouwvlak, grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Wonen, gerealiseerd worden mits voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 5 lid 5.6.3 onder n;

#### **3.4.2 Ten behoeve van paardenbakken behorende bij de bestemming Wonen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt voor paardenbakken behorende bij aangrenzende percelen met de bestemming Wonen en dienen aansluitend aan de bestemming Wonen gerealiseerd te worden;
- b. per woning is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- c. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

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

#### **3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

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

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

#### **3.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. voor het eenmalig ophogen van grond tot een hoogte van maximaal 25 cm met een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>;
- f. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform de inrichtingsplannen en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in de efinrichtingsplannen in bijlagen 3, 4, 5 betreffen.

#### **3.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder b bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheden**

#### **3.6.1 Ten behoeve van nieuwe natuur**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- c. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

### 3.6.2 *Ten behoeve van waterberging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Water' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen;
- b. de bestaande landschappelijke en natuurwaarden zoals genoemd in lid 3.1 onder b mogen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 4      Natuur**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. houtoogst;
- d. water;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, bruggen, paden en recreatieve voorzieningen;
- f. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform de inrichtingsplannen en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in het efinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 5.

### **4.2      Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken ten behoeve van het beheer en het onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening van de terreinen, met inachtneming van het volgende:

- a. het gebouw dient noodzakelijk te zijn voor het beheer en onderhoud, een schuilhut of informatievoorziening;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bestaande natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

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

#### **4.4.1      Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

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

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater,

- aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- d. de aanleg van verhardingen > 50 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 4.4.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming of de gebiedsaanduiding betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds gemeld moeten worden op grond van artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming;
- d. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform de inrichtingsplannen en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 5 betreffen.

#### 4.4.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, paardenbakken, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform de inrichtingsplannen en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, zoals opgenomen in de efinrichtingsplannen zoals opgenomen in bijlagen 3, 4 en 5.

met daaraan ondergeschikt:

- e. de in tabel 5.1 vermelde toegestane nevenfuncties;
- f. bed & breakfast;
- g. evenementen;

**Tabel 5.1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan**

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

- = Niet van toepassing.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terrein afscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstand dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijgebouwen gebouwd mogen worden;
- b. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de voorgevel gebouwd worden, met dien verstande dat bijgebouwen ook voor de voorgevel gebouwd mogen worden indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- d. verder geldt het volgende:



	max. aantal per bouwvlak	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	één, tenzij middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven	750 m <sup>3</sup> , tenzij middels de aanduiding 'maximum volume (m <sup>3</sup> )' anders is aangegeven*	-	4,5 m, tenzij middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' anders is aangegeven	10 m, tenzij middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven	20°/55°
overige bijgebouwen overkappingen per woning	-	-	100 m <sup>2</sup> *	3 m*	6 m*	20°/55°
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' m.u.v. de woning	-	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**	bestaand**
erf- of terreinafscheidingen:  - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	-	1 m 2 m	-
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = Niet van toepassing.

\* = De inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag 1.100 m<sup>3</sup> bedragen mits de woning wordt gebouwd, of in geval van een bestaande woning, wordt uitgebreid als onderdeel van een erftransformatie (bijvoorbeeld Rood voor Rood). Bij een woning die met toepassing van het voorgaande groter dan 750 m<sup>3</sup> wordt, zijn geen (niet-aangebouwde) bijgebouwen toegestaan. Hierbij geldt dat de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bouwkundig als één volume te zien moet zijn.

\*\* = Zoals legaal aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor de reeds bestaande bijgebouwen en overkappingen boven de 100 m<sup>2</sup> het volgende:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
  3. het gebruik van kassen, anders dan hobbykassen is in geen geval toegestaan;
  4. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien bebouwing boven de 100 m<sup>2</sup>, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m<sup>2</sup>.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' het volgende geldt:
1. het uitbreiden van bestaande bebouwing, niet zijnde de (voormalige bedrijfs)woning is in geen geval toegestaan;
  2. nieuwbouw van gebouwen, uitgezonderd (de voormalige bedrijfs)woning, is in geen geval toegestaan;
  3. nieuwbouw van de (voormalige bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan mits de nieuwbouw plaatsvindt op of binnen de bestaande funderingen;

4. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
5. van het bepaalde onder 2 kan eenmalig worden afgeweken indien alle bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
6. in afwijking van het bepaalde onder 2 en in aanvulling van het bepaalde onder 5 geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Raalterweg 20' dat, eenmalig een nieuw bijgebouw van maximaal 80 m<sup>2</sup> mag worden gerealiseerd.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen:

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

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.4.1 Ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 teneinde het maximum oppervlak aan bijgebouwen bij een woning te vergroten tot 250 m<sup>2</sup>, met inachtneming van het volgende:

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

#### **5.4.2 Ten behoeve van een hogere goothoogte van bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder d teneinde de goothoogte van een bijgebouw aan één zijde te verhogen tot een hoogte van maximaal 4 meter, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de hogere goothoogte van bijgebouwen noodzakelijk is voor het stallen van werktuigen ten behoeve van hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten.

#### **5.4.3 Ten behoeve van de ruil van bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 onder d indien meer dan één woning binnen een bestemmingsvlak is toegestaan, teneinde het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen per woning uit te ruilen, met inachtneming van het volgende:

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

uitruil.

## **5.5 Specifieke gebruiksregel**

### **5.5.1 Gebruik van gronden en bouwwerken**

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

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

### **5.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop**

- a. Sloopverplichting Raalterweg 20, Schalkhaar:
  1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Raalterweg 20' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop/sanering van de in Bijlage 1 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, geheel uitvoering is gegeven aan de sloop/sanering van de in Bijlage 1 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering is gegeven aan de sloop/sanering van de in Bijlage 1 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding.
- b. Sloopverplichting Zuidlooërweg 4, Bathmen:
  1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Zuidlooërweg' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de sloop/sanering van de in Bijlage 2 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, geheel uitvoering is gegeven aan de sloop/sanering van de in Bijlage 2 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering is gegeven aan de sloop/sanering van de in Bijlage 2 aangeduide bouwwerken en overtollige erfverharding.

### 5.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en compensatie ontwikkelingsruimte

- a. Paalmansweg 5, Bathmen:
1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Paalmansweg 5' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 3, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en compensatie van ontwikkelingsruimte;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder 1;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder 1.
- b. Raalterweg 20, Schalkhaar
1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Raalterweg 20' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen, (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 4, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en compensatie van ontwikkelingsruimte;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder 1;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder 1.
- c. Zuidlooërweg 4, Bathmen
1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Zuidlooërweg' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 5, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en compensatie van ontwikkelingsruimte;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder 1;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen

bedoeld onder 1.

d. Cröddendijk 8a, Lettele

1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Cröddendijk 8a' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan in Bijlage 6, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing en compensatie van ontwikkelingsruimte;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder 1;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2, mogen gronden en bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor vereist is, overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geheel uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de (landschaps)maatregelen bedoeld onder 1.

**5.5.4 Voorwaardelijke verplichting dove gevel**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Raalterweg 20' overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' de gevel ter plaatse van de tweede bouwlaag is uitgevoerd als dove gevel.

**5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

**5.6.1 Ten behoeve van andere landschapsmaatregelen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.3, ten behoeve van een andere inrichting als beschreven in de goedgekeurde erfinrichtingsplannen als bedoeld in 5.5.3 onder a sub 1, b sub 1 en c sub 1, indien de inrichting voldoet aan de principes van de in 5.5.3 bedoelde erfinrichtingsplannen.

**5.6.2 Ten behoeve van voorwaardelijke verplichting(en)**

Het bevoegd gezag kan onder bijzondere omstandigheden bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.2 en lid 5.5.3 ten behoeve van uitgestelde uitvoering van de bedoelde (landschaps)maatregelen.

**5.6.3 Ten behoeve van nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing';
- b. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde in onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan het bouwvlak;

- d. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- k. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m<sup>2</sup>;
- l. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- m. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
  - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan, tenzij uit nader onderzoek is gebleken dat de functie, eventueel na het treffen van maatregelen, qua invloed en milieubelasting gelijk te stellen is aan de bedrijfsfuncties uit categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
  - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- n. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
  - 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
  - 2. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
  - 3. uitsluitend mobiele kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, zijn toegestaan;
  - 4. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
  - 5. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
  - 6. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- o. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:
  - 1. het aantal kamers op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bedraagt ten hoogste 5, met dien verstande dat de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 2. het aantal kamers op overige gronden bedraagt ten hoogste 1, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 50% bedraagt van het oppervlak van het bijgebouw met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - 3. de afstand tussen de plattelandskamers en het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 25 m.
- p. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
  - 1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
  - 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

### 6.1 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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **2500 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **2500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 6.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 6.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

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

#### 6.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravende in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>**, kleiner is dan **2500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

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

#### 6.3.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

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

#### 6.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### 6.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep **groter** is dan **1000 m<sup>2</sup>** en kleiner is dan **2500 m<sup>2</sup>**, met in achtneming van het bepaalde onder 6.3.4 onder a.



#### 6.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m<sup>2</sup> en kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 6.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **500 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 7.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 7.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

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

#### 7.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>**, kleiner is dan **500 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.

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

#### **7.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

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

#### **7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

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

#### **7.3.3 Toelaatbaarheid**

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de grondingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en kleiner is dan **500 m<sup>2</sup>**, met in achtname van het bepaalde onder 7.3.4 onder a.

#### 7.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **500 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 7.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **200 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 8.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 8.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

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

#### 8.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, en dieper is dan **0,50 m** onder maaiveld.

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

#### 8.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,50 m** onder maaiveld:

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

#### 8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

#### 8.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de groningreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, met in achtneming van het bepaalde onder 8.3.4 onder a.

#### 8.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **100 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **200 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het

voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

- b. Als uit het in 8.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep **groter** is dan **40 m<sup>2</sup>** en **dieper** is dan **0,30 m** onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep **groter** is dan **10 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **40 m<sup>2</sup>**, en **dieper** is dan **0,30 m** onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 9.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

#### 9.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

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

#### 9.2.3 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van de gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep **groter** is dan **10 m<sup>2</sup>**, **kleiner** is dan **40 m<sup>2</sup>**, en dieper is dan **0,30 m** onder maaiveld.



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

#### 9.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die **groter** is dan **10 m<sup>2</sup>** en een bodemverstoring die **dieper** is dan **0,30 m** onder maaiveld:

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

#### 9.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

#### 9.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
  1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
  2. als de groningreep **groter** is dan **10 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **40 m<sup>2</sup>**, met in achtneming van het bepaalde onder 9.3.4 onder a.

#### 9.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep **groter** is dan **10 m<sup>2</sup>** en **kleiner** is dan **40 m<sup>2</sup>**, kan aan de vergunning het

voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.

- b. Als uit het in 9.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 5.1 van de Erfgoedwet.
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

## **Artikel 10 Waarde - Landschap - 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Landschap - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende bestemming(en), bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten:

- a. openheid;
- b. reliëf;

met dien verstande dat:

- c. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 onder a op de gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

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

#### **10.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting;
- e. de aanleg van verhardingen > 50 m<sup>2</sup> (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden).

#### **10.2.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 10.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak;
- b. reeds vergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

#### **10.2.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 10.2.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 10.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 11    Antidubbelregel**

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

## Artikel 12 Algemene bouwregels

### 12.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
  1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.
- d. Het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien gebruikgemaakt wordt van de saneringsregeling zoals opgenomen in:
  1. Artikel 5, lid 5.2 sub e4.

### 12.2 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

### 12.3 Herbouw (bedrijfs)woningen

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

### 12.4 Ondergronds bouwen

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

- a. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar binnen bouwvlakken;
- b. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van een gebouw waaronder het wordt

- gerealiseerd, toegankelijk zijn;
- c. ondergrondse bouwwerken met een ruimtelijke uitstraling zijn uitsluitend toegestaan onder woningen;
  - d. indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk dan bedraagt de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 750 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat de inhoud van het ondergrondse bouwwerk en de inhoud van de woning gezamenlijk ten hoogste 1.100 m<sup>3</sup> mag bedragen in die gevallen dat de maximale inhoud van de woning ten hoogste 1.100 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

## **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

### **13.1 Algemeen**

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

### **13.2 Kleinschalige kinderopvang**

#### **13.2.1 Gebruiksregels**

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

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

#### **13.2.2 Toepassingsbereik**

13.2.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming Leiding - Gas, Leiding - Gas -1 en Leiding - Gas -2;
- b. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone', waaronder begrepen de aanduiding 'Veiligheidszone', zoals bepaald in Bijlage 1 behorend bij de regels;
- 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 'vulpunt lpg';
- d. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu$ T).

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

#### **13.3.1 Gebruiksregels**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van het onderliggende ruimtelijke plan, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond

van het onderliggende ruimtelijke plan, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';

- c. Als de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

#### 13.3.2 *Afwijken van de gebruiksvregels*

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

#### 13.3.3 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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



## **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

### **14.1 Mantelzorg**

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

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. de bevoegdheid tot afwijken wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

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

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

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

### **14.3 Kleinschalige windturbines**

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

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

## **14.4 Kleinschalige particuliere zonnepanelen**

### **14.4.1 Bevoegdheid**

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

### **14.4.2 Voorwaarden**

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

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

## **Artikel 15 Algemene wijzigingsregels**

### **15.1 Waarde - Archeologie**

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 of Waarde - Archeologie 5 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

### **15.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

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

## **Artikel 16 Overige regels**

### **16.1 *Werking wettelijke regelingen***

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

### **16.2 *Toegelaten gebruik in afwijking van de bestemming***

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsregels

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

## **Artikel 18 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6'.

## **Combiplan Buitengebied Deventer 6**



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1      Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1      Algemeen	5
1.2      Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3      Geldend bestemmingsplan	7
1.4      Leeswijzer	12
<b>Hoofdstuk 2      Beschrijving huidige en toekomstige situatie</b>	<b>13</b>
2.1      Inleiding	13
2.2      Beschrijving huidige en gewenste situatie per deelgebied	13
<b>Hoofdstuk 3      Beleidskader</b>	<b>29</b>
3.1      Inleiding	29
3.2      Rijksbeleid	29
3.3      Provinciaal en Regionaal beleid	32
3.4      Gemeentelijk beleid	45
<b>Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden</b>	<b>59</b>
4.1      Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	59
4.2      Milieu-aspecten	62
4.3      Leidingen en kabels	83
4.4      Waterhuishouding	83
4.5      Verkeer en parkeren	87
4.6      Sociale veiligheid	90
<b>Hoofdstuk 5      Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>91</b>
5.1      Inleiding	91
5.2      RO Standaarden 2012	91
5.3      Planopzet	91
5.4      Handhaving	96
<b>Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid</b>	<b>99</b>
6.1      Inleiding	99
6.2      Economische uitvoerbaarheid	99
6.3      Resultaten inspraak	100
6.4      Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	100
6.5      Zienswijzen	100

# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

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

#### 1.1.1 *Ontwikkeling 1: Paalmansweg 5, Bathmen*

Aan de Paalmansweg 5 in Bathmen is een bedrijfsperceel aanwezig. Ter plaatse is een bedrijfswoning, een bijhorend bijgebouw en bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfswoning en het bijhorend bijgebouw zijn aangemerkt als karakteristieke gebouwen.

Het voornemen is om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en in het karakteristieke bijgebouw een extra woning te realiseren. Hierbij zal tevens de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming gewijzigd worden in een passende woonbestemming. De overige voormalige bedrijfsbebouwing wordt in gebruikgenomen als bijgebouw bij de bestaande woning.

Daarnaast wordt het gehele perceel met de twee woningen landschappelijk ingepast in de omgeving.

#### 1.1.2 *Ontwikkeling 2: Raalterweg 20, Schalkhaar*

Aan de Raalterweg 20 in Schalkhaar is een agrarisch bedrijfsperceel aanwezig. Ter plaatse is een bedrijfswoning, bijhorende bijgebouwen en bedrijfsbebouwing aanwezig. De bedrijfswoning is aangemerkt als een karakteristiek gebouw.

Het voornemen is om de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de (bedrijf)woning te splitsen in twee woningen. Daarnaast is het voornemen om circa 94 m<sup>2</sup> van de aanwezige schuren te slopen en circa 80 m<sup>2</sup> nieuw te bouwen als bijgebouw bij de te splitsen woning. De overige voormalige bedrijfsbebouwing wordt in gebruikgenomen als bijgebouw bij de bestaande woning.

Daarnaast wordt het gehele woonperceel met de twee woningen landschappelijk ingepast in de omgeving.

#### 1.1.3 *Ontwikkeling 3: Zuidlooërweg 4, Bathmen*

Aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Op een afstand van circa 50 meter ten noorden van de Zuidlooërweg 4 is een bedrijfsperceel met mestbassin aanwezig.

Het voornemen is om het voormalige agrarische bedrijfsperceel te transformeren tot een woonerf met vier woningen. Het vorenstaande wordt mogelijk gemaakt door de bestaande bedrijfswoning, welke is aangemerkt als gemeentelijk monument, te splitsen in twee woningen. Daarnaast is het de wens om de ten noordoosten van de bedrijfswoning gelegen karakteristieke schuur om te bouwen tot een zelfstandige woning.

De overige schuren (circa 715 m<sup>2</sup>), het mestbassin (circa 710 m<sup>2</sup>) en de aanwezige mestkelders worden gesloopt en overtollige erfverharding wordt gesaneerd. Hiervoor in de plaats wordt een extra (schuur)woning

gerealiseerd. Hiermee is in de beoogde situatie sprake van een woonerf met vier woningen;

- twee woningen in de bestaande monumentale bedrijfswoning;
  - één woning in de om te bouwen karakteristieke schuur;
  - één compensatiewoning in de vorm van een schuurwoning in ruil voor de te slopen bebouwing.
- Ter plaatse van het te slopen mestbassin wordt het perceel met een oppervlakte van circa 2.365 m<sup>2</sup> ingericht als natuur.

Verder wordt er een nieuw gezamenlijk bijgebouw ten behoeve van de twee woningen in de monumentale boerderij gerealiseerd met een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>.

Tot slot wordt het gehele woonerf met de vier woningen landschappelijk ingepast in de omgeving.

#### **1.1.4 Ontwikkeling 4: Cröddendijk 8-8a, Lettele**

Aan de Cröddendijk 8a in Lettele, bevindt zich een woonperceel. Ter plaatse is een woning en bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Het voornemen is om de ter plaatse aanwezige woning en ten noorden gelegen bijgebouw met elkaar te verbinden. Hierbij zal het bijgebouw worden ingericht als onderdeel van de woning. Hiermee is sprake van het vergroten van de betreffende woning.

Daarbij is het gewenst om een nieuw bijgebouw te realiseren op het voorerf. Het gaat hierbij om een bijgebouw van circa 100 m<sup>2</sup>. Dit bijgebouw ligt buiten het geldende bestemmings- en bouwvlak behorend bij de woonbestemming. Verder is gebleken dat een deel van de bestaande bebouwing eveneens buiten het ter plaatse geldende bestemmings- en bouwvlak liggen. Het is gewenst om de woonbestemming en het bijbehorend bouwvlak aan te passen zodat alle bebouwing binnen de woonbestemming en het bijbehorend bouwvlak komen te liggen.

Ten zuiden van de Cröddendijk 8a is het woonperceel Cröddendijk 8 aanwezig. In het kader van voorliggend bestemmingsplan vinden hier in beginsel geen fysieke ontwikkelingen plaats. Gebleken is dat de woonbestemming en bijhorend bouwvlak niet overeenkomen met de kadastrale percelen. Om de juridisch planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie wordt hier de woonbestemming en bijhorend bouwvlak verlegd. Gelet op de beperkte planologisch wijziging wordt hier in het vervolg van dit bestemmingsplan niet nader op ingegaan.

#### **1.1.5 Resumé**

De hiervoor genoemde voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. In paragraaf 1.4 wordt hier nader op ingegaan. Gelet op het vorenstaande is een bestemmingsplanherziening vereist

Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan "Combiplan Buitengebied Deventer 6" voorziet hierin. In deze toelichting wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

## **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied omvat vier ontwikkelingen waarbij vijf locaties zijn betrokken, namelijk:

1. Paalmansweg 5, Bathmen (ontwikkeling 1);
2. Raalterweg 20, Schalkhaar (ontwikkeling 2);
3. Zuidlooërweg 4, Bathmen (ontwikkeling 3);

4. Zuidlooërweg ong., Bathmen (ontwikkeling 3);
5. Cröddendijk 8-8a, Lettele (ontwikkeling 4);

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

## **1.3 Geldend bestemmingsplan**

### **1.3.1 Algemeen**

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

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

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

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

### **1.3.2 Paalmansweg 5, Bathmen**

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de gronden ter plaatse van de locatie aan de Paalmansweg 5 in Bathmen voorzien van de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak, de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bosbouwbedrijf' en de bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

Daarnaast zijn de gronden deels voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. Ook is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing.

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



Afbeelding 1.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan Paalmansweg 5, Bathmen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen ziet toe op het realiseren van een extra woning in het karakteristieke bijgebouw. Daarbij worden de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Zowel de geldende gebruiks- als bouw mogelijkheden ter plaatse zijn niet toereikend om het voornemen mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan.

### 1.3.3 Raalterweg 20, Schalkhaar

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de gronden ter plaatse van de locatie aan de Raalterweg 20 in Schalkhaar voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

Daarnaast zijn de gronden deels voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Landschap - 1'. Ook is de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing.

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



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan Raalterweg 20, Schalkhaar (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen ter plaatse ziet toe op de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Daarbij wordt de betreffende woning gesplitst in twee woningen. Het bewonen en splitsen van de bedrijfswoning als zijnde twee reguliere woningen is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan.

#### 1.3.4 Zuidlooërweg 4, Bathmen

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de gronden ter plaatse van de locatie aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Bedrijf'. Binnen beide bestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen.

Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarin de locatie is aangegeven met de rode contour.





Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan Zuidlooërweg 4, Bathmen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen ziet toe op de transformatie van deze locatie tot een woonef met in totaal vier wooneenheden. Daarnaast is er sprake van natuurontwikkeling ter plaatse van de noordelijke gronden. Zowel de gebruiks- als bouw mogelijkheden ter plaatse zijn niet toereikend om het voornemen mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

### 1.3.5 Cröddendijk 8-8a, Lettele

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de gronden ter plaatse van de locatie aan de Cröddendijk 8-8a in Lettele voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Wonen'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen.

Daarnaast gelden ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan weergegeven, waarin de locatie is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan Cröddendijk 8-8a, Lettele (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen ziet toe op het vergroten van de woning Cröddendijk 8a door tussen de bestaande woning en het ten noorden hiervan gelegen bijgebouw met elkaar te verbinden. De bouw mogelijkheden ter plaatse zijn niet toereikend om het voornemen mogelijk te maken. Bovendien ligt het betreffende bijgebouw momenteel buiten de woonbestemming en het daarbij behorende bouwvlak. Het is daarom gewenst om het bestemmings- en bouwvlak te verleggen om zo de juridisch-planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

### 1.3.6 **Resumé**

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

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

## 1.4 Leeswijzer

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

## Hoofdstuk 2 Beschrijving huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt per ontwikkeling en de daarbij betrokken locatie(s), ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Alle ontwikkelingen worden separaat behandeld.

### 2.2 Beschrijving huidige en gewenste situatie per deelgebied

#### 2.2.1 Paalmansweg 5, Bathmen

##### 2.2.1.1 Huidige situatie

De locatie Paalmansweg 5 ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten noordoosten van de kern Bathmen. De functionele structuur van de omgeving bestaat met name uit verspreid gelegen woonerven en (agrarische) bedrijfspercelen.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit de bestaande (bedrijfs)woning en een daaraan geschakeld bijgebouw. Verder is ten noorden van de (bedrijfs)woning een voormalig bedrijfsgebouw aanwezig. Ten oosten van de (bedrijfs)woning is een hooiberg (bijgebouw) aanwezig. Tussen de bebouwing is veelal erfverharding aanwezig. De (bedrijfs)woning met geschakelde bijgebouw betreffen karakteristieke gebouwen.

Het perceel wordt aan de oostzijde ontsloten op de Paalmansweg.

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



Afbeelding 2.1 Luchtfoto Paalmansweg 5, Bathmen (Bron: PDOK)

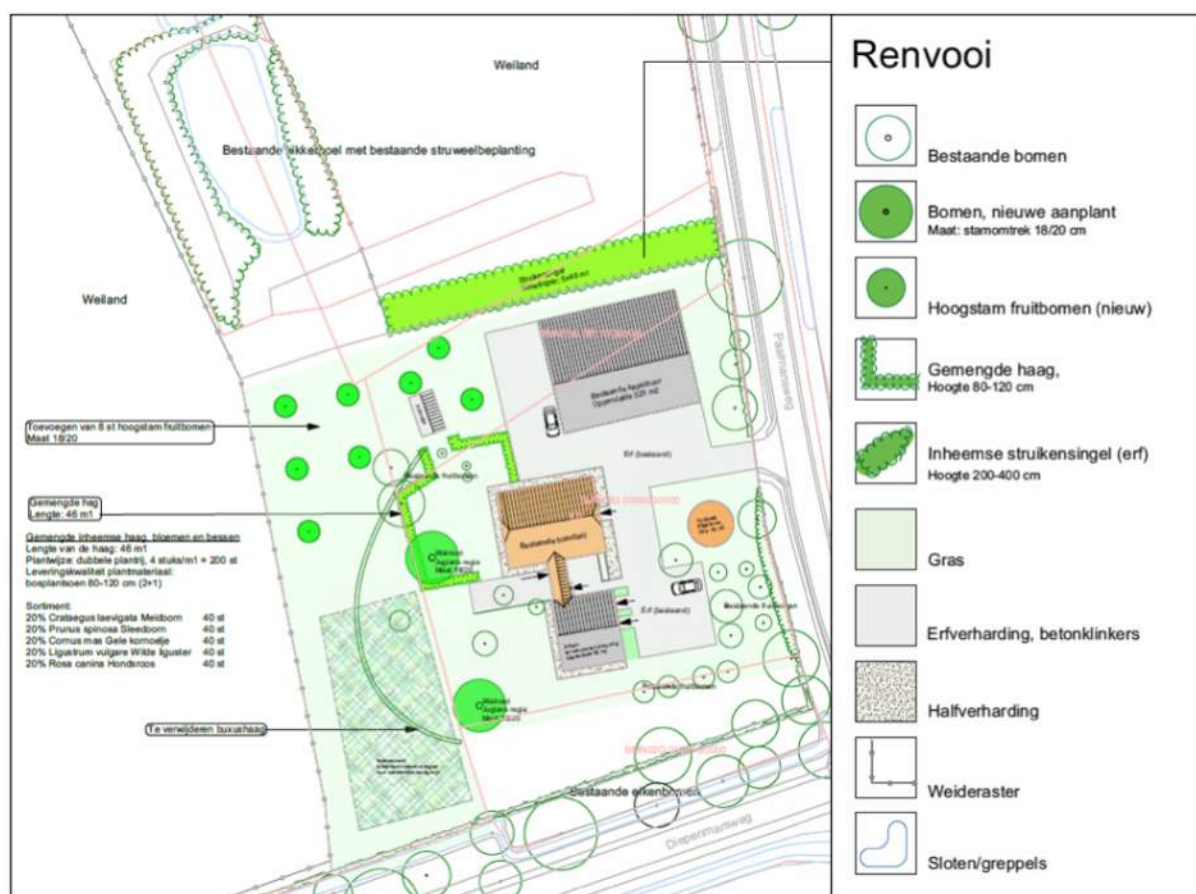
#### 2.2.1.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming te wijzigen in een passende woonbestemming teneinde de bedrijfswoning om te vormen tot reguliere woning. Daarnaast is het de wens om het karakteristieke bijgebouw ten zuiden van de (bedrijfs)woning te verbouwen tot een woning. Het realiseren van de extra woning in het karakteristieke bijgebouw geschied conform artikel 49.2 van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". In paragraaf 3.4.5 wordt hier nader op ingegaan.

Onderdeel van deze ontwikkeling is het landschappelijk inpassen van het erf. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. De toelichting op het erfinrichtingsplan, alsmede het erfinrichtingsplan zelf, zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

Uitgangspunt is een herkenbaar open Sallands erf in het bestaande hoeven landschap. Het erf krijgt een herkenbare sobere inrichting van het achtererf en een eenvoudig tuin met haag aan de voorzijde. Solitaire erfbomen en fruitbomen zijn belangrijke groene erf elementen. De ontwikkeling moet aansluiten bij de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in de landschapstypologie van een dekzandvlakte. De bestaande situatie voldoet aan deze uitgangspunten. Er zijn nauwelijks wijzigingen en/of aanpassingen noodzakelijk.

Het erf ligt goed verankerd in het landschap. Op en rondom het erf staan (fruit) bomen. Het plan gaat er vanuit dat het alle bomen en beplantingen behouden blijven. Een buxushaag aan de voorzijde wordt verwijderd en vervangen voor een inheemse beukenhaag.



Afbeelding 2.2 Erfinrichtingsplan Paalmansweg 5, Bathmen (Bron: GroenAdviesbureau H.A. ten Have)

## 2.2.2 Raalterweg 20, Schalkhaar

### 2.2.2.1 Huidige situatie

De locatie Raalterweg 20 ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten noorden van de kern Schalkhaar. De functionele structuur van de omgeving bestaat met name uit verspreid gelegen woonerven en (agrarische) bedrijfsperven. Daarnaast is op circa 85 meter ten noorden van de Raalterweg 20 een horecafunctie aanwezig.

De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit de bestaande karakteristieke (bedrijfs)woning, bijgebouwen en voormalige agrarische schuren. Tussen de bebouwing is veelal erfverharding aanwezig. Voor het overige is het perceel onbebouwd en in gebruik als tuin of agrarisch cultuurgrond.

Het perceel wordt aan de westzijde ontsloten op de Raalterweg.

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

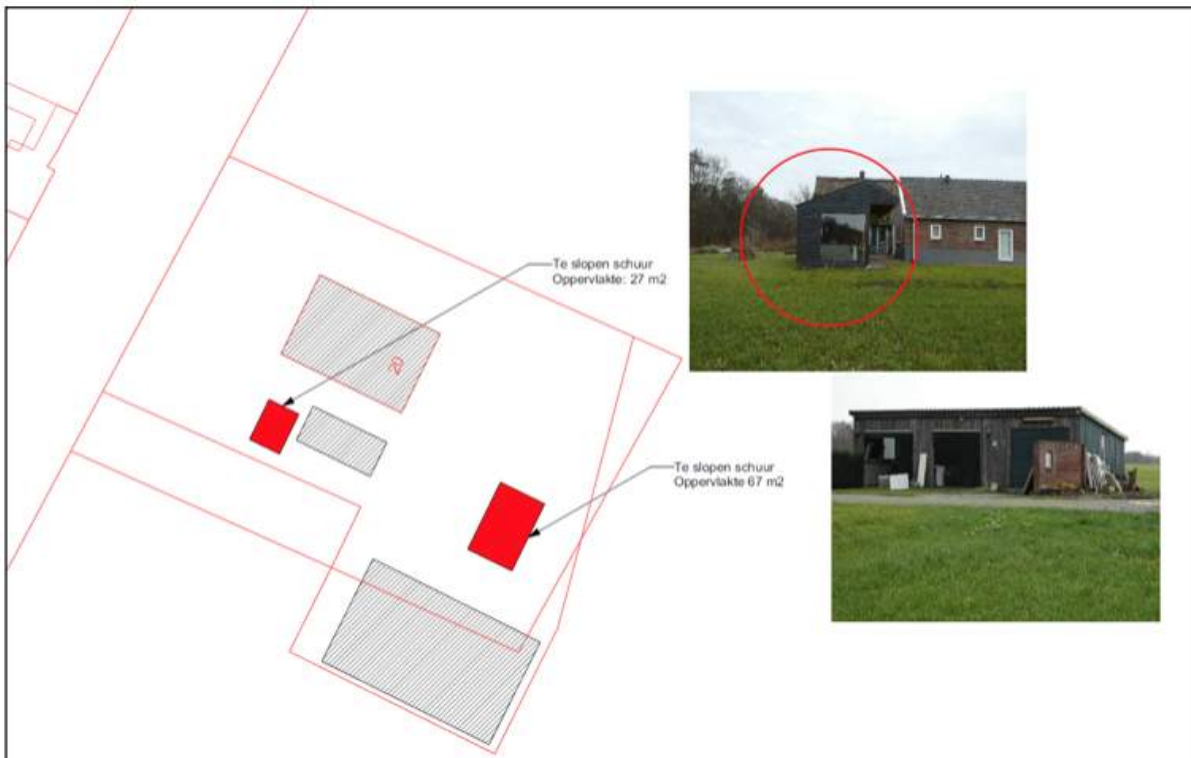


Afbeelding 2.3 Luchtfoto Raalterweg 20, Schalkhaar (Bron: PDOK)

#### 2.2.2.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om de ter plaatse geldende agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een passende woonbestemming teneinde de karakteristieke bedrijfswoning om te vormen tot reguliere woning. Daarbij is het tevens de wens om de (bedrijfs)woning te splitsen in twee woningen. Het splitsen van de woning geschied conform artikel 49.1 van het geldend bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". In paragraaf 3.4.5 wordt hier nader op ingegaan.

Verder is het voornemen om circa 94 m<sup>2</sup> van de bestaande bijgebouwen te slopen. Dit is weergegeven in afbeelding 2.4. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw (steltenberg) gerealiseerd van maximaal 80 m<sup>2</sup>. De overige gebouwen verkeren in goede staat en blijven behouden. Hier wordt na afbeelding 2.4 nader op ingegaan.



Afbeelding 2.4 Te slopen bebouwing Raalterweg 20, Schalkhaar (Bron: GroenAdviesbureau H.A. ten Have)

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling een schetsontwerp van de te splitsen boerderij opgesteld. Het schetsontwerp is opgenomen in bijlage 3 en weergegeven in afbeelding 2.5.





Afbeelding 2.5 Schetsontwerp te splitsen boerderij Raalterweg 20, Schalkhaar (Bron: Marten Ontwerpt)

Onderdeel van deze ontwikkeling is het landschappelijk inpassen van het erf. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. De toelichting op het erfinrichtingsplan, alsmede het erfinrichtingsplan zelf, zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 4 en 5 bij deze toelichting.

Uitgangspunt is een herkenbaar open Sallands erf. Herkenbare sobere inrichting van het achtererf en een eenvoudig tuin met haag aan de voorzijde. Solitaire erfbomen en fruitbomen zijn belangrijke groene erf elementen. De ontwikkeling moet aansluiten bij uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Volgens dit landschapsontwikkelingsplan ligt het plangebied in landschapstypologie van een dekzandvakte.

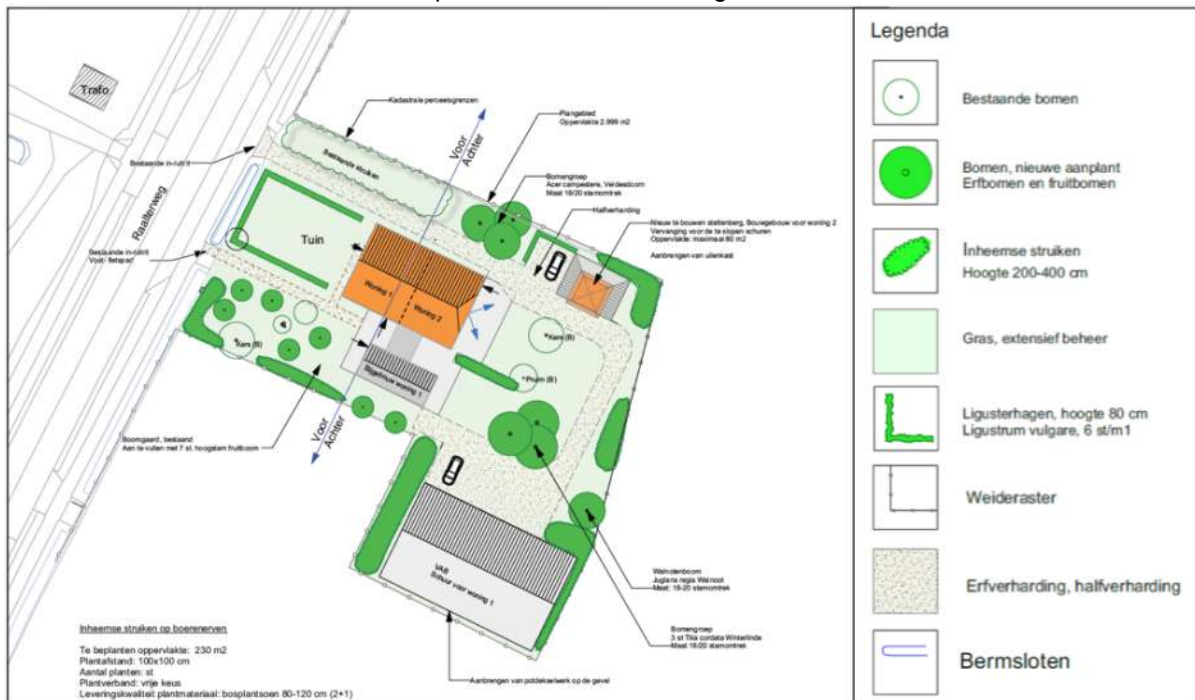
Uitgangspunten van het plan:

- Behoud van de historische waarden en kenmerken van de gebouwen;
- Behoud en versterken van de kenmerken van het Sallandse voor- en achtererf;
- Openheid en transparantie naar het omringende landschap;
- Het erf alleen maar versterken door aanplant van enkele inheemse bomen. Bomen van de 1e grootte;
- Voorkom 'vertuining' van het achtererf;
- Zo weinig mogelijke bebouwing toevoegen aan het erf.

Landschappelijke inpassing:

- Groene elementen:
  1. Behoud van bestaande bomen op het erf;

2. Toevoegen van twee boomgroepen en een solitaire erfboom;
  3. Aanbrengen van een heg om voor en achter van het erf meer duidelijk te maken;
  4. Extra fruitbomen toevoegen aan de zuidzijde;
  5. Inpassing van gebouwen en versterken van erfstructuur door aanplant en inheemse struiken.
- Gebouwen:
    1. Het erfensemble versterken door toevoegen een steltenberg (functie bijgebouw);
    2. De gevel van de bestaande varkensschuur aanpassen met potdeksel werk.
  - Erfstructuur en verharding:
    1. Halfverharding toepassen, zo weinig mogelijk stenen;
    2. Herstel van fiets- voetpad, ook in halfverharding.



Afbeelding 2.6 Erfinrichtingsplan Raalterweg 20, Schalkhaar (Bron: GroenAdviesbureau H.A. ten Have)

## 2.2.3 Zuidloërweg 4, Bathmen

### 2.2.3.1 Huidige situatie

De locatie Zuidloërweg 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten zuiden van de kern Bathmen. De functionele structuur van de omgeving bestaat met name uit verspreid gelegen agrarische bedrijfspercelen en (in mindere mate) woonpercelen.

Het plangebied bestaat uit twee delen. Enerzijds het voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Zuidloërweg 4 (zuidelijk deel) en anderzijds de locatie van de mestbassin (noordelijk deel). Tussen beide plandelen is de Zuidloërweg aanwezig.

Aan de Zuidloërweg 4 is sprake van een voormalige agrarisch bedrijfsperceel. Ter plaatse is een karakteristieke (bedrijfs)woning (gemeentelijk monument), een karakteristieke stal en voormalige agrarische bebouwing aanwezig. Tussen de bebouwing is veelal erfverharding aanwezig. Voor het overige is het perceel onbebouwd en in gebruik als tuin of agrarisch cultuurgrond. Dit perceel wordt aan de noordzijde ontsloten op de Zuidloërweg.

Op een afstand van circa 50 meter ten noorden van de Zuidloërweg 4 is een bedrijfsperceel met

mestbassin aanwezig.

In afbeelding 2.7 is een luchtfoto van het plangebied (rode omlijning) opgenomen.

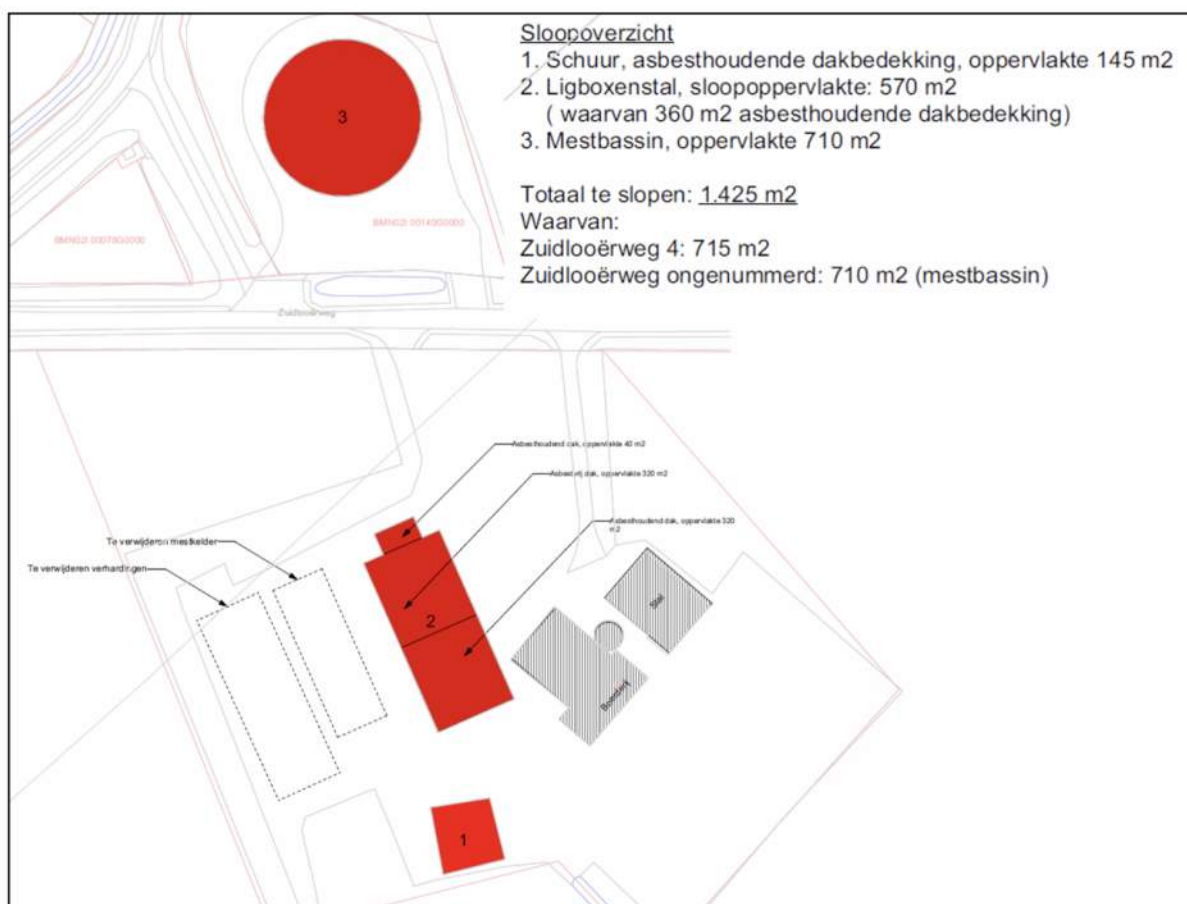


Afbeelding 2.7 Luchtfoto Zuidloerweg 4, Bathmen (Bron: PDOK)

#### 2.2.3.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om het voormalige agrarische bedrijfsperceel te transformeren tot een woonerf met vier woningen. Het vorenstaande wordt mogelijk gemaakt door de bestaande bedrijfswoning, welke is aangemerkt als gemeentelijk monument, te splitsen in twee woningen. Daarnaast is het de wens om de ten noordoosten van de bedrijfswoning gelegen karakteristieke schuur om te bouwen tot een zelfstandige woning.

De overige schuren (circa 715 m<sup>2</sup>), het mestbassin (circa 710 m<sup>2</sup>) en de aanwezige mestkelders worden gesloopt en overtollige erfverharding wordt gesaneerd. In afbeelding 2.8 is weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt.



Afbeelding 2.8 Sloopopgave Zuidloërweg 4, Bathmen (Bron: GroenAdviesbureau H.A. ten Have)

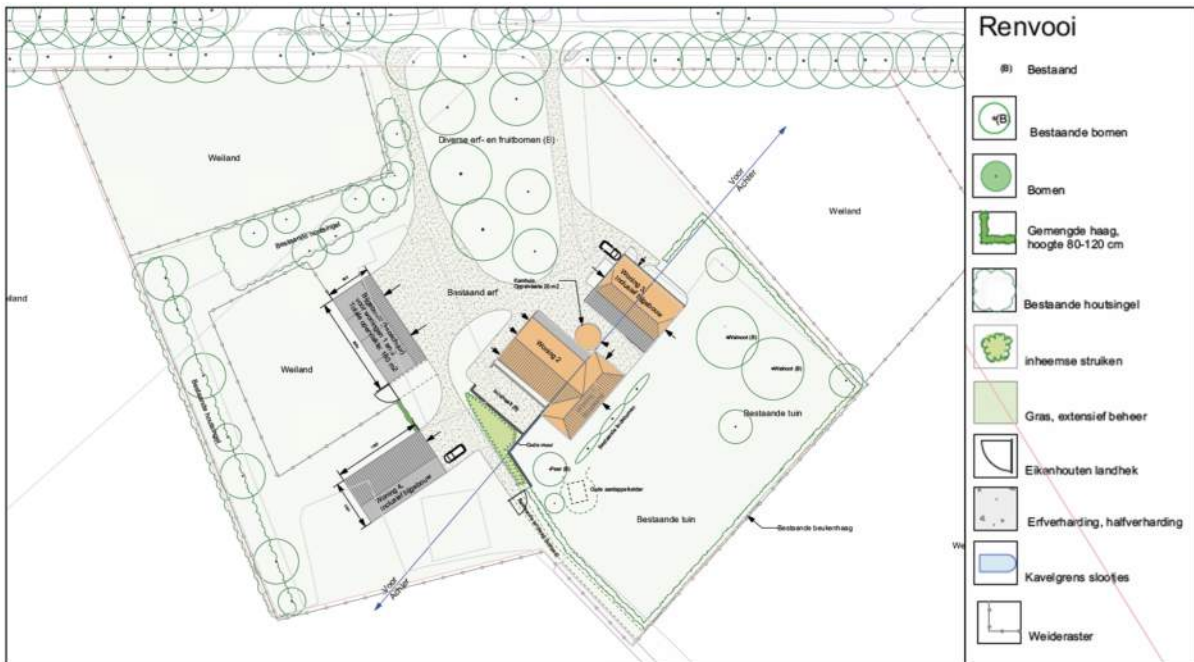
In ruil voor de te slopen bebouwing wordt een extra (schuur)woning gerealiseerd. Hiermee is in de beoogde situatie sprake van een woonerf met vier woningen;

- twee woningen in de bestaande monumentale bedrijfswoning;
  - één woning in de om te bouwen karakteristieke schuur;
  - één compensatiewoning in de vorm van een schuurwoning in ruil voor de te slopen bebouwing.
- Ter plaatse van het te slopen mestbassin wordt het perceel met een oppervlakte van circa 2.365 m<sup>2</sup> ingericht als natuur.

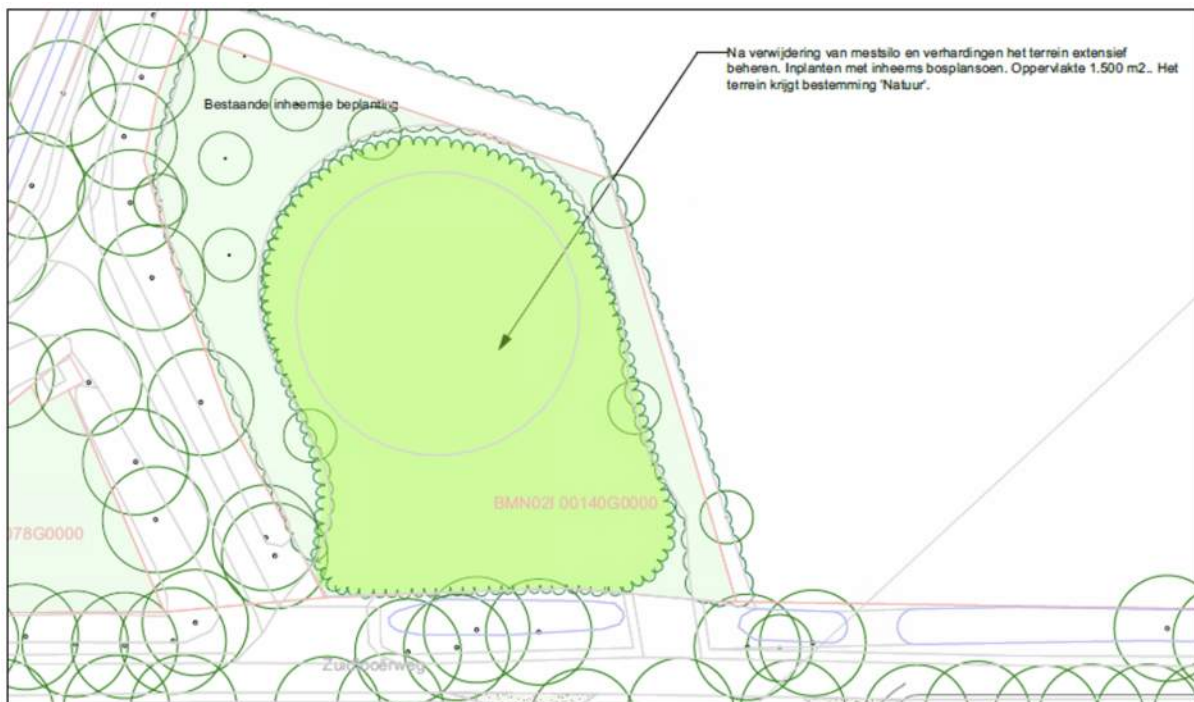
Verder wordt er een nieuw gezamenlijk bijgebouw ten behoeve van de twee woningen in de monumentale boerderij gerealiseerd met een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>.

#### Landschappelijke inpassing

Onderdeel van deze ontwikkeling is het landschappelijk inpassen van het erf. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. De toelichting op het erfinrichtingsplan, alsmede het erfinrichtingsplan zelf, zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 6 en 7 bij deze toelichting. Het erfinrichtingsplan voor de Zuidloërweg 4 en de beoogde natuurontwikkeling ter plaatse van de te slopen mestsilo zijn tevens weergegeven in onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 2.9 Erfinrichtingsplan Zuidlooërweg 4, Bathmen (Bron: GroenAdviesbureau H.A. ten Have)



Afbeelding 2.10 Natuurontwikkeling Zuidlooërweg ong., Bathmen (Bron: GroenAdviesbureau H.A. ten Have)

### Beeldkwaliteit

Om ter plaatse van het nieuwe gedeelde woonerf een bepaalde beeldkwaliteit mogelijk te maken, is door Marten Ontwerpt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting. In het beeldkwaliteitsplan is onderscheid gemaakt in beeldkwaliteitscriteria voor:

- het voorhuis van de te splitsen (bedrijfs)woning (woning 1);
- het achterhuis van de te splitsen (bedrijfs)woning (woning 2);
- de om te bouwen karakteristieke schuur (woning 3);
- de nieuwe bebouwing (woning 4 en de te realiseren gezamenlijke schuur voor woning 1 en 2).

### **Voorhuis**

Het voorhuis van de (bedrijfs)woning is gaaf en grotendeels authentiek. Deze wordt daarom niet aangepast. Daar waar nodig worden isolatiemaatregelen getroffen, deze mogen echter geen effect hebben op de uitstraling van de gevels van het bestaande voorhuis. Aan het voorhuis verbonden zit het karnhuis. Dit element is zeer kenmerkend voor het erf en mag dus niet afgebroken worden. Het karnhuis leent zich uitstekend als berging/provisie ruimte. Een toekomstige entree functie is ook denkbaar, hierbij moet het gevelbeeld blijven zoals het nu is.

### **Achterhuis**

Het bestaande achterhuis (deel) is aan de zijkant uitgebouwd met een plat dak. Deze ingreep moet ongedaan gemaakt worden. Dit a typische platte dak doet afbreuk aan de originaliteit van het achterhuis. De uitdaging om daglicht in de nieuwe woning te krijgen is bij dit achterhuis ook aanwezig. De ingrepen hiervoor moeten zo beperkt mogelijk zijn. Aan de erfzijde moet de opbouw van de gevel hetzelfde blijven, waarbij de staldeuren vervangen worden door raam/deur partijen (zonder de afmetingen van de openingen te veranderen). Aan de niet erfzijde is een beperkte ingreep in de gevel mogelijk om meer daglicht naar binnen te krijgen. Deze mag de contouren van het achterhuis echter niet verstoren. In het dakvlak geen dakkapellen opnemen uitsluitend dakramen (aantal dakramen beperken). In de wolfseinden worden geen dakramen toegepast. Aan het einde van de voormalige Mestvaalt staat een gemetselde muur, deze blijft behouden.

### **Karakteristieke schuur**

Het vrijstaande bijbouw (voormalige veestalling) zal ook ingericht worden als een woning. In de loop van de tijd zijn in de gevels een aantal ingrepen gedaan die nu weer in originele staat gebracht kunnen worden. De voornaamste aanpassing moet plaatsvinden in de achtergevel. Origineel hebben hier twee staldeuren ingezet (de gemetselde bogen zijn nog goed zichtbaar). Deze openingen zijn dichtgemetseld en voorzien van kleinere staldeurtjes. De originele deuren moeten weer teruggeplaatst worden. In de loop van de tijd zijn in de zijgevel betonnen ramen geplaatst. Alhoewel deze niet origineel zijn, is het niet aan te bevelen deze te vervangen door de originele (getoogde) stalraampjes. Het eindbeeld zou vanwege de verschillende metselwerken zeer onrustig worden. Aan de achterzijde is een overkapte buitenruimte aangebouwd, deze zal worden verwijderd. Aan de niet erfzijde is ook in dit gebouw de mogelijk extra daglicht in de nieuwe woning te brengen. Ook op dit gebouw worden geen dakkapellen gerealiseerd. Dakramen zijn (in beperkte mate) wel mogelijk om daglicht op de vertrekken op de verdieping te krijgen. In de wolfseinden geen dakramen toepassen.

### **Nieuwe woning**

De nieuwe toe te voegen woning moet niet alleen qua vormgeving maar ook qua materialisering ondergeschikt zijn aan de bestaande boerderij. De typologie welke daar het best bij past is die van een schuurwoning. De nieuwe woning zal naar de erfzijde zo veel mogelijk gesloten moeten aanvoelen. Naar de buitenzijde van het erf kan de woning zich meer openen. Ondanks dat de woonbeleving aan buitenzijde van het erf zit is het waardevol de woning vanaf grote afstand te laten voelen als een schuur. Dit kan onder andere door het toepassen van lamellen/schuifpanelen. In de nieuwe woning moet binnen een eenduidige hoofdvorm ook het bijgebouw opgenomen worden. Onderstaand enkele referentiebeelden.



Afbeelding 2.11 Referentie beelden schuurwoning (Bron: Marten Ontwerpt)

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Eenduidige hoofdvorm. (geen aan of uitbouwen).
- Kap vorm symmetrisch of kapschuur model.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan.
- Goothoogte maximaal 2,6 meter. Dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 45 graden.
- Nokhoogte maximaal 8 meter.
- Sobere detaillering, passend bij een bedrijfsgebouw.

Materialen

- Gevel uitvoeren in antraciet/zwart hout. Trasraam in rood/bruin metselwerk.
- Eventueel ondergeschikte licht hout elementen toepassen.
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Geen kunststof kozijnen toepassen. Kozijnen uitvoeren in hout of aluminium in gedekte kleuren.
- Hemelwaterafvoeren in zink.

Schoorsteen

- Geen gemetselde schoorsteen op het dak toepassen. (rookkanaal kan bovendaks toegepast worden, alleen dan wanneer deze in een donkere kleur wordt uitgevoerd, zoveel als mogelijk gelijk aan de kleur van de dakpannen.
- Situeren op het dakvlak dat naar het landschap is gekeerd en niet op het dakvlak dat naar het erf is gekeerd.
- Situeren halverwege het dakvlak, althans zodanig dat de schoorsteen vanaf het erf en de openbare weg zo gering mogelijk te zien is.

### **Gezamenlijke schuur woning 1 & 2**

Voor het stallen van fietsen, auto's, grasmaaiers etc. komt er een gezamenlijk schuur. Dit gebouw moet letterlijk als een schuur voelen. Onderstaande enkele referentie beelden.



*Afbeelding 2.12 Referentie beelden schuur (Bron: Marten Ontwerpt)*

De volgende randvoorwaarden zijn van toepassing:

- Eenduidige hoofdvorm (geen aan of uitbouwen).
- Kapschuur vorm.
- Oriëntatie op het erf conform landschapsplan.
- Goothoogte maximaal 2,0 meter (lage zijde) en 3,5 meter (hoge zijde). Dakhelling minimaal 20 graden en maximaal 45 graden.
- Nokhoogte maximaal 6 meter.

Materialen

- Gevel uitvoeren in antraciet/zwart hout. Trasraam in rood/bruin metselwerk
- Eventueel ondergeschikte licht hout elementen toepassen.
- Dakpannen uitvoeren in kleur antraciet of blauw gesmoord.
- Geen kunststof kozijnen toepassen. Kozijnen uitvoeren in hout.
- Hemelwaterafvoeren in zink

## **2.2.4 Cröddendijk 8-8a, Lettele**

### **2.2.4.1 Huidige situatie**

De locatie Cröddendijk 8-8a ligt op circa 2 kilometer ten zuidwesten van de kern Lettele en op circa 600 meter ten oosten van de kern Deventer, in het buitengebied van Deventer. De functionele structuur van de omgeving bestaat met name uit verspreid gelegen woonerven en (agrarische) bedrijfspercelen.

Aan de Cröddendijk 8a in Lettele, bevindt zich een woonperceel. Ter plaatse is een karakteristieke woning en bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Het grootste deel van deze locatie is onbebouwd, onverhard en ingericht als tuin. Aan de Cröddendijk 8 is eveneens een woonperceel aanwezig.

In afbeelding 2.13 is een luchtfoto van het plangebied (rode omlijning) opgenomen.





Afbeelding 2.13 Luchtfoto Cröddendijk 8-8a, Lettele (Bron: PDOK)

#### 2.2.4.2 Gewenste situatie

Het voornemen is om de ter plaatse aanwezige woning aan de Cröddendijk 8a en ten noorden gelegen bijgebouw met elkaar te verbinden door een tussenlid tussen beide gebouwen te realiseren. Hierbij zal het bijgebouw worden ingericht als onderdeel van de woning. Hiermee is sprake van het vergroten van de betreffende woning.

Verder is gebleken dat een deel van de bestaande bebouwing deels buiten het ter plaatse geldende bestemmings- en bouwvlak liggen. Het is gewenst om de woonbestemming en het bijhorend bouwvlak aan te passen zodat alle bebouwing binnen de woonbestemming en het bijbehorend bouwvlak komen te liggen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de beoogde (kap)schuur ten noordwesten van de woning.

In afbeelding 2.14 is het erfinrichtingsplan met de beoogde situatie weergegeven. Het erfinrichtingsplan is tevens opgenomen in bijlage 10.

Om ter plaatse van het tussenlid een bepaalde beeldkwaliteit mogelijk te maken, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting. In afbeelding 2.15 is het beoogde tussenlid weergegeven.



Afbeelding 2.14 Erfinrichtingsplan Cröddendijk 8a (Bron: Initiatiefnemer)



*Afbeelding 2.15 Beoogd tussenlid Cröddendijk 8a (Bron: Acampo & Van Liebergen)*

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

##### 3.2.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

##### 3.2.1.2 Vier prioriteiten

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

###### 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

###### 2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

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

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

###### 4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

### 3.2.1.3 Afwegingsprincipes

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

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

### 3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

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

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

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

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

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

### Toetsing van het voornemen

In het plangebied zijn geen onderwerpen uit het Barro van toepassing waar rekening mee moet worden gehouden in onderhavig bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkelingen zijn in overeenstemming met de regels binnen het Barro en het plangebied is niet gelegen in een beperkingsgebied.

### **3.2.3 Ladder duurzame verstedelijking**

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

*bestaand stedelijk gebied*: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

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

#### Toetsing van het voornemen

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

Binnen voorliggend voornemen wordt per saldo voorzien in de toevoeging van in totaal 5 wooneenheden. Tevens gaat het om meerdere kleinschalige ontwikkelingen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

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

### **3.2.4 Conclusie Rijksbeleid**

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

### **3.3 Provinciaal en Regionaal beleid**

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

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel**

De Omgevingsvisie is een integrale visie waarin de beleidsambities en doelstellingen staan die van provinciaal belang zijn voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het uitgangspunt is gericht op het jaar 2030. De visie biedt kaders in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Daarbinnen krijgen gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en andere initiatiefnemers mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn verwerkt in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

- Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.
- Ruimtelijke kwaliteit is datgene wat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ruimtelijke kwaliteit gaan vooral over 'goed': mooi, functioneel en toekomstbestendig.
- Sociale kwaliteit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de omgevingsvisie gaat het over het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

#### **3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel**

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

#### **3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;

### 3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 3.3.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

#### 3.3.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

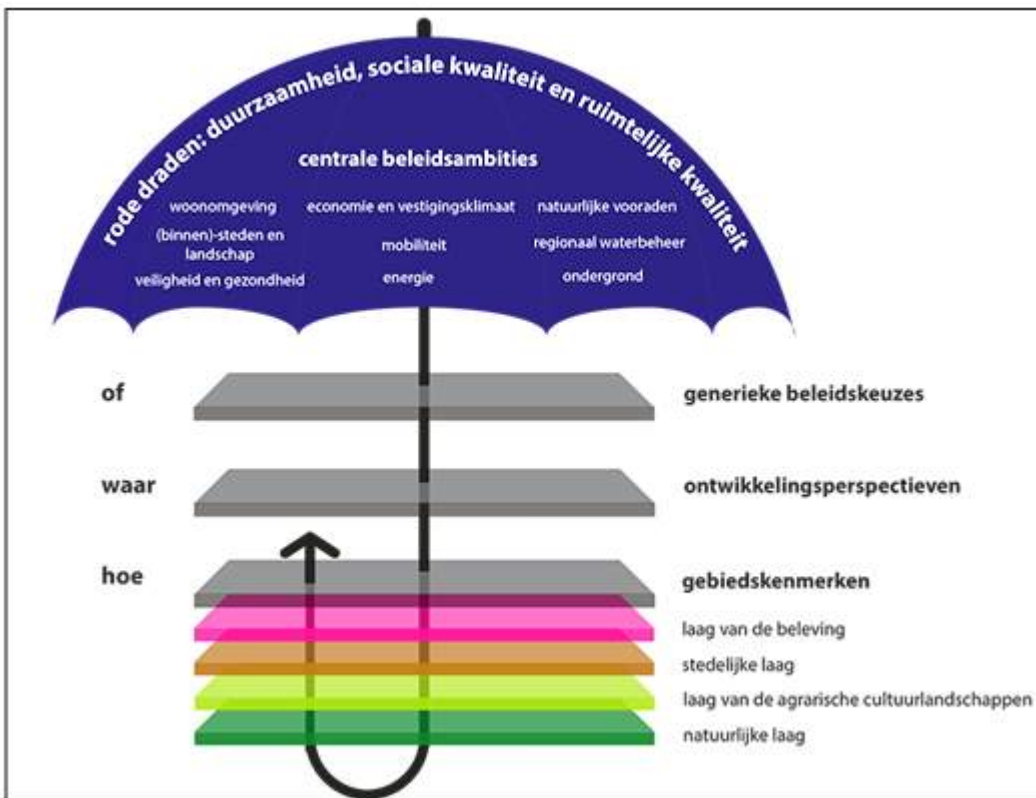
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

#### 3.3.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.





Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

### 3.3.4 Toetsing

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

#### 3.3.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn in voorliggend geval hoofdzakelijk de volgende artikelen uit de verordening van belang:

- Artikel 2.1.2: Principe van concentratie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals woningbouw, voldoen in eerste instantie aan de lokale behoefte;
- Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor nieuwe ontwikkelingen met extra ruimtebeslag in de groene omgeving moet aannemelijk worden gemaakt dat in bestaand bebouwd gebied geen ruimte meer (te maken) is;
- Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid. Als provinciale belangen in het geding zijn, moet aannemelijk 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 gebiedskennmerken. Daarbij moet het Uitvoeringsmodel worden toegepast dat in de Omgevingsvisie is neergelegd.
- Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Bij nieuwe ontwikkelingen in de groene omgeving moet in beginsel een aanvullende kwaliteitsinvestering plaatsvinden om te garanderen dat de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan tot de geboden

ontwikkelingsmogelijkheden.

- Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen. Nieuwe ontwikkelingen voorzien uitsluitend in nieuwe woningen als er behoefte is en de realisatie past binnen de geldende woonafspraken, op basis van regionale afstemming.
- Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden. Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.
- Artikel 3.2.3.1: Boringsvrije zones. Het is in bepaalde gevallen verboden in een boringsvrije zone binnen een inrichting waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, een lozing uit te voeren of een bodemenergiesysteem te installeren.

Op deze artikelen wordt hierna nader ingegaan. Per artikel wordt uitsluitend ingegaan op de deelontwikkeling dat voor het betreffende artikel van belang is.

### **Artikel 2.1.2: Principe van concentratie**

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

#### Toetsing

In voorliggend geval worden op verschillende locatie in het buitengebied van Deventer extra woningen mogelijk gemaakt. De gebeurt door onder andere woningsplitsingen en/of het realiseren van woningen in bestaande karakteristieke schuren en de bouw van een extra woning ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bebouwing. In voorliggend geval zijn voor nagenoeg alle woningen reeds concrete gegadigden gevonden. De behoefte is daarmee concreet aangetoond.

### **Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

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

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

#### Toetsing

1. Paalmansweg 5, Bathmen: Ter plaatse wordt binnen de bestaande bebouwing één woning toegevoegd. Gelet op het vorenstaande is er als gevolg van het voornemen geen sprake van extra ruimtebeslag door het bebouwen en/of verhardten in de groene omgeving.
2. Raalterweg 20, Schalkhaar: Ter plaatse wordt een bestaande karakteristieke woning gesplitst in twee woningen. Daarbij wordt een deel van de bestaande bijgebouwen gesloopt (circa 94 m<sup>2</sup>). Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw (steltenberg) gerealiseerd van maximaal 80 m<sup>2</sup>. Gelet op het vorenstaande is er als gevolg van het voornemen geen sprake van extra ruimtebeslag door het bebouwen en/of verhardten in de groene omgeving.
3. Zuidlooërweg 4, Bathmen: Ter plaatse wordt de bestaande monumentale woning gesplitst in twee woningen. Daarnaast wordt in een bestaande karakteristieke schuur een woning gerealiseerd.

Verder wordt er in ruil van het slopen van circa 715 m<sup>2</sup> aan schuren en een mestbassin van circa 710 m<sup>2</sup> een compensatiewoning mogelijk gemaakt. Tot slot wordt er een nieuw gezamenlijk bijgebouw met een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Ter plaatse is sprake van een afname van bebouwing. Van extra ruimtebeslag door het bebouwen en/of verharden is de groene omgeving is geen sprake.

4. Cröddendijk 8a, Lettele: Ter plaatse wordt een bestaande woning en naastgelegen schuur aan elkaar gekoppeld met een tussenlid. Verder is hier sprake van het verleggen van het bestemmings- en bijbehorend bouwvlak. Van extra ruimtebeslag door het bebouwen en/of verharden is de groene omgeving is geen sprake.

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

#### **Artikel 2.1.4: Toekomstbestendigheid**

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

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

#### Toetsing

Met voorgenomen ontwikkelingen is enerzijds sprake van het toekennen van duurzame (vervolg) functies van bestaande voormalige agrarische (bedrijfs)gebouwen. Dit is per definitie duurzaam aangezien er sprake is van hergebruik. Bovendien gaan de ontwikkelingen uit van duurzame vervolgfuncties van voormalige agrarische bedrijfspercelen. Waarmee bovendien (in beperkte mate) wordt bijgedragen aan de woningbehoefte in de gemeente Deventer. Met de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt bijgedragen aan het voorkomen en oplossen van langdurige leegstand van voormalige agrarische gebouwen.

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

#### **Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit**

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

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

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

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

### **Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

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

#### Toetsing

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls op meerdere locaties in de groene omgeving (het buitengebied) van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich door de sloop van landschapsontsierende (asbesthoudende) bebouwing op verschillende locaties in het buitengebied (met name aan de Zuidlooërweg 4). Daarnaast is voor elk deelgebied waar sprake is van het toevoegen van een functie of bebouwing, een erfinrichtingsplan opgesteld. Op deze manier wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2.1.2, 2.2.2.2, 2.2.3.2 en 2.2.4.2.

Verder wordt met voorgenomen ontwikkeling de karakteristieke waarden van de verschillende binnen het plangebied aanwezige karakteristieke gebouwen behouden, hersteld en/of verbeterd.

Al met al zorgen de voorgenomen ontwikkelingen in een toename van de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen die worden verricht ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsruimte.

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

### **Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen**

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

#### Toetsing

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

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

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

### **Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

*Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.*

#### Toetsing

De vier deelgebieden bevinden zich binnen het grondwaterbeschermingsgebied 'Salland Diep'. De voorgenomen ontwikkelingen gaan allemaal uit van het realiseren/uitbreiden van woonfuncties. De functie wonen betreft een harmoniërende functie en vormen geen bedreiging voor het grondwaterbeschermingsgebied.

### **Artikel 3.2.3.1: Boringsvrije zones**

*1. Het is verboden in een boringsvrije zone binnen een inrichting waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, een lozing uit te voeren of een bodemenergiesysteem te installeren, voor zover deze activiteiten plaatsvinden:*

*d. dieper dan vijftig meter onder het maaiveld in de boringsvrije zone Salland Diep, met uitzondering van de boringsvrije zone Engelse Werk te Zwolle.*

#### Toetsing

Alle deelgebieden liggen binnen de 'boringsvrije zone Salland Diep'. 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.

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

### **Resumé**

Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten

die bijzondere aandacht verdienen. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie.

#### 3.3.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

Deelgebied	Ontwikkelingsperspectieven
Paalmansweg 5, Bathmen	- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
Raalterweg 20, Schalkhaar	- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap - Stads- en dorpsrandgebieden
Zuidlooërweg 4, Bathmen	- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap
Cröddendijk 8a, Lettele	- Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap - Stads- en dorpsrandgebieden - Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

#### 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

#### 'Stads- en dorpsrandgebieden'

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

#### 'Zone ondernemen met natuur en water buiten het NNN'

Er zijn gebieden binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie.

Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

### Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen hebben betrekking op functies die als passend binnen de daar aanwezige ontwikkelingsperspectieven kunnen worden beschouwd. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen sprake is van enige belemmeringen van het voornemen op omliggende (agrarische) bedrijven. Het voorgenomen plan past, gelet op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het toestaan van functies die als passend wordt aangemerkt, binnen de ontwikkelingsperspectieven.

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

#### 3.3.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **De 'Natuurlijke laag'**

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

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

<b>Deelgebied</b>	<b>Gebiedstype</b>
Paalmansweg 5, Bathmen	- Dekzandvakte en ruggen
Raalterweg 20, Schalkhaar	- Dekzandvakte en ruggen - Beekdalen en natte laagtes
Zuidlooërweg 4, Bathmen	- Dekzandvakte en ruggen
Cröddendijk 8a, Lettele	- Dekzandvakte en ruggen

#### "Dekzandvakte en ruggen"

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

#### "Beekdalen en natte laagtes"

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren. Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

#### Toetsing

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkelingen hebben betrekking op gronden die reeds bebouwd zijn, in gebruik als woonerf of agrarisch bedrijfsperceel en/of zijn ingericht ten behoeve van het agrarische gebruik. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen. De ontwikkelingen hebben geen negatieve effecten op het omliggende landschap en de landschappelijke kwaliteiten en structuren. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Natuurlijke laag'.

#### ***De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'***

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

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

<b>Deelgebied</b>	<b>Gebiedstype</b>
Paalmansweg 5, Bathmen	- Oude Hoevenlandschap
Raalterweg 20, Schalkhaar	- Oude Hoevenlandschap
Zuidlooërweg 4, Bathmen	- Oude Hoevenlandschap
Cröddendijk 8a, Lettele	- Essenlandschap - Jong heide- en broekontginningslandschap

#### "Oude hoevenlandschap"

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

#### "Essenlandschap"

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten



en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven).

Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

Onder en in de es heeft zich op deze wijze een waardevol archeologisch archief opgebouwd. De dorpen en erven lagen op de flanken van de es, op overgang naar het lager gelegen maten- en flierenlanden. Zo lagen ze droog en werden tegelijkertijd de werklijnen zo kort mogelijk gehouden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap. Typerend zijn de losse hoeven rond de es en de esdorpen met hun karakteristieke boerderijen en herkenbaar dorpssilhouet met vaak de kerktoren als markant element.

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

#### "Jong heide- en broekontginningslandschap"

Heidegronden waren oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap. Nadat kunstmest werd uitgevonden ging deze functie verloren en werden de gronden grotendeels in cultuur gebracht. Eerst kleinschalig, maar later grootschalig. Vanaf de 18e eeuw zijn veel voormalige heidegronden ten behoeve van de jacht en houtproductie bebost. Landbouwontginningen zijn relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex.

De transformatie van landbouwwerven tot burgererven en de introductie van het 'hobby'-vrijtijds/woon landschap zijn steeds meer aan de orde. De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een stevige impuls te geven en soms een transformatie door te voeren. Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan behoud en versterking van de dragende structuren ter plaatse, zoals landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen.

#### Toetsing

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

#### ***De 'Stedelijke laag'***

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is op gebiedskenmerkenkaart in de "Stedelijke laag" aangeduid met het gebiedstype 'Verspreide bebouwing'.

#### "Verspreide bebouwing"

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze 'eenheid in handelen' ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broeken heideontginningen, veenlandschappen etc.. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft: de opbouw van erf, erfbebouwing, erfbeplantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Naast erven kent het buitengebied losliggende 'gewone' burgerwoningen met veelal een eigen, individueel karakter en eigen verhaal van ontstaan.

#### Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling vinden plaats op bestaande (voormalige) agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied van de gemeente Deventer. Voor elk deelgebied waar sprake is van het toevoegen van een functie of bebouwing, een erfinrichtingsplan opgesteld. Op deze manier wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van de erven. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2.1.2, 2.2.2.2, 2.2.3.2 en 2.2.4.2.

#### ***De 'Laag van beleving'***

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

#### Toetsing

Op basis van de laag van de beleving zijn alle deelgebieden aangeduid met 'Donkerte'. In dergelijke gebieden mag geen onevenredige toename van kunstlicht optreden.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op bestaande woon- en agrarische bedrijfspercelen. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen, alsmede het huidige toegestane gebruik van de diverse deelgebieden, wordt op voorhand geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige toename van kunstlicht als gevolg van het voornemen. Bovendien kan gesteld worden dat het gebruik van kunstlicht zal verminderen aangezien de binnen het plangebied geldende (agrarische) bedrijfsbestemmingen worden gewijzigd in passende woonbestemmingen.

De locatie Raalterweg 20 bevindt zich tevens in gebieden die zijn aangeduid als 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Stads- en dorpsrandgebieden'. Doordat aan de Raalterweg 20 hoofdzakelijk sprake is van de functiewijziging van bestaande bebouwing, wordt op voorhand gesteld dat de genoemde gebieden niet worden aangetast door het voornemen.

Verder bevindt de locatie Cröddendijk 8a zich tevens in gebieden die zijn aangeduid als 'Ijssellinie inundatieveld' en 'Landgoederen en buitenplaatsen'. Doordat aan de Cröddendijk 8a uitsluitend sprake is van het vergroten van de woning door het realiseren van een tussenlid tussen de woning en het ten noorden gelegen bijgebouw. Verder is hier uitsluitend sprake van een planologisch wijziging waarbij de woonbestemming en bijbehorend bouwvlak worden verlegd. Op voorhand wordt gesteld dat de

genoemde gebieden niet worden aangetast door het voornemen.

#### 3.3.4.4 *Conclusie provinciaal beleid*

Het bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

#### 3.3.5 **Regionaal woonbeleid**

De gemeente in de regio 'West-Overijssel' stemmen nieuwbouwplannen met elkaar af. Deze regio bestaat uit elf gemeenten, namelijk: Dalfsen, Deventer, Hardenberg, Kampen, Olst-Wijhe, Ommen, Raalte, Staphorst, Steenwijkerland, Zwartewaterland en Zwolle. Deze gemeenten en de provincie Overijssel hebben in 2014 de Regionale Woonvisie West-Overijssel vastgesteld. Hierin staan de gezamenlijke ambities en een visie op het gebied van wonen voor de regio.

De regionale afstemming bestaat onder meer uit het verdelen van de door de provincie toegestane woningaantallen, waarbij op basis van de woningbehoefte-raming plannen verdeeld worden over de West-Overijsselse gemeenten, en de onderliggende kernen. De kwalitatieve vertaalslag naar onder meer type woningen, prijsklassen en doelgroepen wordt vervolgens op lokaal niveau gemaakt en ook de realisatie is een gemeentelijke activiteit.

In 2015 hebben de gemeenten en provincie gezamenlijk een traject doorlopen waarin de gezamenlijke ambities en visie hebben geleid tot woonafspraken op 5 thema's, namelijk: (A) doelgroepen, (B) wonen en zorg, (C) stedelijke vernieuwing, (D) bestaande voorraad en (E) programmeren en zuinig ruimtegebruik.

Binnen de kaders van bestaand beleid en besluiten staan betrokken partijen voor een goede ruimtelijke ordening en gaan partijen samen op zoek naar innovatieve oplossingen en mogelijkheden om ook in de toekomst aan de huisvestingsopgave te kunnen voldoen. Begin 2017 zijn de kwantitatieve afspraken geactualiseerd. Dit heeft geresulteerd in de RWP (Regionale Woonprogrammering) West-Overijssel (2017).

Voor Deventer geldt dat het aantal inwoners en huishoudens de afgelopen jaren sterk groeit. Met directe bouwtitels en capaciteit in uitwerkingsplannen voorziet Deventer in circa 75% van de woningvraag de komende tien jaar. Hiermee is in Deventer sprake van onderprogrammering in harde plancapaciteit. Er is dan ook ruimte voor nieuwe initiatieven. Deventer blijft de vraag nauwlettend monitoren, onder andere door middel van een woningmarktanalyse in 2017 en zet in op het matchen van vraag en aanbod. Kwalitatief programmeren is het uitgangspunt voor nieuwe plannen, waarbij het voorzien in een vraag en het leveren van meerwaarde voor de Deventer samenleving centraal staan.

De gemeenten stemmen over het algemeen woningbouwplannen vanaf 25 woningen af met de andere (planrelevante) gemeenten. Opgemerkt wordt dat voor woningbouwplannen binnen de gemeenten Deventer en Zwolle geldt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen moeten worden afgestemd.

#### Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen voorzien in de toevoeging van in totaal 5 woningen op verschillende locaties in het buitengebied van Deventer. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de aantoonbare woningbouwbehoefte binnen de gemeente. Er is sprake van kwalitatief programmeren, aangezien wordt voorzien in een vraag en een meerwaarde geleverd voor de samenleving (zie ook paragraaf 3.4.3 van deze toelichting).

Voorliggend voornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling: het aantal gewenste woningen blijft ruimschoots onder het aantal woningen waarbij met de andere gemeenten afstemming moet worden gezocht. Daarnaast wordt, gezien de bestaande onderprogrammering in de gemeente, geconcludeerd

dat het in dit plan besloten woningaantal past binnen de regionale woningbouwprogrammering.

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

### **3.3.6 Conclusie provinciaal en Regionaal beleid**

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

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie Deventer**

In het Structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Het Structuurplan Deventer 2025 is echter door allerlei ontwikkelingen binnen en buiten Deventer inmiddels deels verouderd. Daarom is in samenspraak met een groot aantal betrokkenen een Omgevingsvisie gemaakt. In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de klimaatverandering zorgt voor meer extremen in neerslag, hitte, droogte en water door de grote rivieren, waaronder de IJssel. Daarnaast speelt de eindigheid van natuurlijke hulpbronnen en grondstoffen. Dat vraagt om maatregelen. Zoals grote inzet op energiebesparing, het klimaatbestendig maken van de leefomgeving, het overschakelen van fossiele op duurzame energiebronnen en het zuiniger en duurzamer omgaan met energie, water, grondstoffen en voedsel. De gemeente zoekt duurzame, klimaatbestendige en circulaire oplossingen op alle plekken die zich daarvoor lenen: in woningen, bedrijven, in de stad en op het platteland.

Belangrijke uitdagingen zijn:

- Instellen op de consequenties van klimaatverandering;
- Planmatig werken aan de klimaatadaptatie en energietransitie;
- Bij het toewijzen van functies rekening houden met de druk op ruimte;
- Meedoen met de ontwikkeling van nieuwe werkwijzen in energieopwekking;
- Waarborgen en vergroten van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteit.

Om in te kunnen spelen op de dynamiek van de economie en de (internationale) markt moet er ruimte voor ondernemerschap zijn. Ruimte om waarde vast te investeren, te groeien en samen te werken. De opgave is de veerkracht en inventiviteit van de ondernemers optimaal te blijven faciliteren en in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Minder regels mogen overigens niet leiden tot onduidelijkheid voor alle betrokken partijen, willekeur of een onzeker vestigingsklimaat.

Voor het **Buitengebied** wordt specifiek het volgende vermeld:

De gemeente Deventer wil het buitengebied leefbaar en toekomstbestendig houden. Daarom wordt ruimte geboden voor verandering, mits dat gebeurt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap, het jonge ontginningslandschap en de stadsrandzone.

Het leggen of verstevigen van schakels in verbindende netwerken tussen stad, dorpen en buitengebied, zoals groen- en waterstructuren, droge en natte ecologische verbindingzones, wandelroutes en recreatieve en utilitaire fietsroutes is van belang. Dit kan voor uiteenlopende aspecten van meerwaarde

zijn, zoals het vergroten van de biodiversiteit in het stedelijk gebied (bijenlinten e.d.), het beleefbaar maken van historische en/of landschappelijke lijnen en het stimuleren van inwoners tot meer bewegen.

Er wordt gestreefd naar een robuuste hoofdstructuur voor natuur, recreatie en waterberging. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en kansen voor het optimaliseren ervan worden benut. Er is bijvoorbeeld ruimte om vrijkomende landbouwgronden niet alleen te gebruiken voor agrarische productievergroting en functieverbreiding, maar ook voor het bereiken van doelen op het gebied van natuur- en ecologie (o.a. versterken Natuurnetwerk Nederland) en water (waterretentie, kwaliteit). Grondeigenaren zijn hiervoor in eerste instantie aan zet, de gemeente faciliteert en probeert initiatieven te verbinden.

Om leegstand en/of verloedering van het landschap tegen te gaan, kan agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgen bijvoorbeeld door andere bedrijvigheid. Gebouwen die het landschap ontsieren kunnen worden vervangen door een of meer woningen.

#### Toetsing

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

Het voornemen past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

### **3.4.2 Landschapsonwikkelingsplan (LOP)**

Door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsonwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie (de Landschapsonwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

In het LOP vallen alle deelgebieden binnen het plangebied in het landschapstype 'Dekzandruggen'.

#### *Dekzandruggen*

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathmen, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Voor het dekzandruggen-landschap gelden de volgende landschappelijke karakteristieken:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

#### Toetsing

Ter plaatse van de deelgebieden waarbij sprake is van ruimtelijke ingrepen, worden de deelgebieden landschappelijk ingepast conform de aanwezige gebiedskenmerken, waaronder de ligging in dekzandruggen-landschap. Hier wordt ook nadrukkelijk op ingegaan in de opgestelde erfinrichtingsplannen:

- Paalmansweg 5, Bathmen: bijlagen 1 en 2;
- Raalterweg 20, Schalkhaar: bijlagen 4 en 5;
- Zuidlooërweg 4, Bathmen: bijlagen 6 en 7.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de van toepassing zijnde gebiedskenmerken conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

### **3.4.3 Woonvisie Deventer (2018)**

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' heeft de gemeente Deventer de drie volgende centrale ambities vastgelegd:

- 1. Vitale stad aan de IJssel:** werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Inzetten op economische ontwikkelingsduurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
- 2. Ongedeeld en inclusief:** de wens om een samenleving te zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- 3. Duurzaam en toekomstbestendig:** voorzien in de behoeften van de huidige samenleving zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de vier hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden:

1. 'betaalbaar, compleet en divers';
2. 'goed wonen in wijken en dorpen';
3. 'duurzaam wonen';
4. 'vitaliteit en vernieuwing'.

Het aantal woningverkopen en de prijzen van woningen zijn de afgelopen periode sterk gestegen. Prognoses laten zien dat Deventer nog zeker twintig jaar groeit. Dat betekent dat er woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd moeten worden om te voorzien in voldoende woonruimte. Daarnaast neemt de druk op de woningmarkt toe doordat meer mensen zich van buiten in Deventer vestigen. Deze vraag, met veelal midden en hogere inkomens, wenst de gemeente te faciliteren.

Afgesproken met de provincie is dat de komende tien jaar 3.000 woningen worden toegevoegd. Gezien de druk op de woningmarkt en om op korte termijn te voorzien in de behoefte, gaat de gemeente voor de eerste periode van vijf jaar uit van een taakstellend nieuwbouwprogramma van tenminste 350 woningen per jaar. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw aansluit bij de vraag. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

Het plangebied ligt in het buitengebied. De gemeente Deventer accepteert dat in dorpen niet alle woonvormen en voorzieningen zoals in de stad beschikbaar zijn. Wel is het zaak met de ontwikkelruimte die er is, goed aan te sluiten bij de kwalitatieve woonvraag van met name jongeren en ouderen vanuit de kern. De gemeente wil ruimte bieden om in te spelen op deze kwalitatieve woonvraag door het benutten van inbreidingslocaties en hergebruik van bestaande panden in de kernen en transformatie van karakteristieke, leegstaande of leegkomende panden en erven in het buitengebied. De gemeente staat open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland.

#### Toetsing

Door middel van de voorgenomen ontwikkelingen, worden in het buitengebied van de gemeente Deventer in totaal 5 woningen toegevoegd aan het buitengebied van de gemeente Deventer. Hiermee wordt een beperkte bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave waarmee de gemeente Deventer te maken heeft.

Het gaat om het toevoegen van diverse woningen die geschikt zijn voor verscheidende doelgroepen. De nadruk ligt hierbij op doorstromers. Verder is er sprake van het splitsen van twee bestaande woningen. Hierdoor ontstaan er meer betaalbaardere woningen in vergelijking tot forse vrijstaande woningen.

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

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

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

#### **3.4.4.1 Algemeen**

In het Sallandse buitengebied verandert er veel. Door schaalvergroting van boerenbedrijven worden sommige bedrijven groter, terwijl andere stoppen. Dit betekent veel leegstaande schuren. Die schuren hebben vaak ook nog asbestdaken.

De leegstand en de asbestopgave vormen een aanzienlijk probleem, niet alleen voor de eigenaren, maar ook voor de leefbaarheid van het Sallandse buitengebied. De provincie Overijssel en de gemeente Deventer willen dit probleem aanpakken en omkeren naar een kans. Een kans om de sloop van overtollige schuren, met of zonder asbestdaken, betaalbaar te houden. En een kans om de kwaliteit en leefbaarheid van het buitengebied te vergroten.

Deze kansen worden gecreëerd door leegstaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw met een woon- of andere passende functie. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt de provincie daarvoor een kader. En met aanpassingen in het beleid schept de gemeente binnen dat kader kansen. Zo geeft de gemeente Deventer nog meer ruimte aan initiatieven. Tegelijk gaat de kwaliteit van het buitengebied en de leefomgeving er stevig op vooruit.

De oude Rood-voor-Rood-regeling heeft al veel prachtige voorbeelden opgeleverd van gerestaureerde boerderijen, van mooie, nieuwe woningen of schuren en van prachtig nieuw ingerichte erven. In haar oude vorm had deze regeling echter ook beperkingen. Daardoor bleven plannen soms steken. De gemeente Deventer borduurt nu voort op de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving door de bestaande regelingen in een nieuw jasje te steken, 'Kansen uit buiten'.

#### **3.4.4.2 Woning voor schuur**

In beginsel dient 850 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing (of 700 m<sup>2</sup> aan bebouwing met asbestdaken) te worden gesloopt om de bouw van één compensatiewoning te verantwoorden. In beginsel dient de compensatiewoning te worden gerealiseerd op de slooplocatie. De compensatiewoning is maximaal 750 m<sup>3</sup> groot en bij de compensatiewoning mag in beginsel maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd.

Het beleid 'woning voor schuur' is uitsluitend van toepassing op de ontwikkeling aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen. Hierna wordt het voornemen aan de Zuidlooërweg 4 getoetst aan het beleid 'woning voor schuur'.

Aan de Zuidlooërweg 4 wordt circa 715 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische schuren gesloopt. Grofweg 66% van de te slopen schuren zijn asbesthoudend. Daarnaast wordt een mestbassin van circa 710 m<sup>2</sup> gesloopt. Met de toepassing van de regeling 'woning voor schuur' kan ter plaatse één woning worden gerealiseerd. Deze woning mag een inhoudsmaat hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup> en bij de woning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden gebouwd.

Door middel van een maatwerkoplossing, ziet het voornemen ter plaatse niet toe op de bouw van een 'standaard' compensatiewoningen met een 'standaard' oppervlak aan bijgebouwen. De maatwerkoplossing wordt hierna nader toegelicht.

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt niet gekozen voor een 'standaard' compensatiewoning, maar een schuurwoning. Een schuurwoning doet meer recht aan de kenmerken van het voormalige agrarische bedrijfsperceel. Dit houdt in dat er bij de compensatiewoning geen bijgebouwen mogelijk worden gemaakt. In dergelijke situaties schrijft het 'woning voor schuur' beleid voor dat de woning een maximale inhoud mag krijgen van 1.100 m<sup>3</sup>.



#### 3.4.4.3 Toetsing

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het beleid 'Kansen uit buiten'.

### 3.4.5 Bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening"

#### 3.4.5.1 Algemeen

Binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", is in de algemene wijzigingsregels (artikel 49) een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen waar een deel van de voorgenomen ontwikkeling grotendeels op aansluit.

Het gaat hierbij om;

- het toestaan van een woning in de karakteristieke schuur aan de Paalmansweg 5 in Bathmen (wijzigingsbevoegdheid artikel 49.2);
- het splitsen van de karakteristieke woning aan de Raalterweg 20 in Schalkhaar (wijzigingsbevoegdheid artikel 49.1);
- het splitsen van de monumentale woning aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen (wijzigingsbevoegdheid artikel 49.1);
- het toestaan van een woning in de karakteristieke schuur aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen (wijzigingsbevoegdheid artikel 49.2).

Omdat niet de volledige voorgenomen ontwikkeling door middel van deze (of andere) wijzigingsbevoegdheden is mogelijk te maken, is in dit geval gekozen voor een bestemmingsplanherziening. Echter, doordat een deel van de ontwikkeling wel met oog van een wijzigingsbevoegdheid wordt verantwoord, volgt hierna een uiteenzetting van en toetsing aan de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

#### 3.4.5.2 Wijzigingsbevoegdheid woningsplitsing karakteristieke panden (artikel 49.1) + toetsing

Hierna volgt een exacte citaat van de wijzigingsbevoegdheid. Per voorwaarde (sublid) wordt het voornemen getoetst:

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra woningen in monumenten en karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:*

*a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*

Op beide locaties (Raalterweg 20 en Zuidlooërweg 4) is de aanduiding 'karakteristiek' niet opgenomen. Wel is de (bedrijfs)woning aan de Raalterweg 20 op basis van bijlage 6 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" aangewezen als karakteristieke bebouwing. De (bedrijfs)woning aan de Zuidlooërweg 4 is op basis van bijlage 7 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" aangewezen als gemeentelijk monument. Vanwege het ontbreken van de aanduiding 'karakteristiek' is het voornemen niet in overeenstemming met voorgenoemde voorwaarde.

*b. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt bijlage 6 of 7 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;*

Zoals reeds onder a is aangegeven zijn beide (bedrijfs)woningen opgenomen in de lijst met panden dat is opgenomen in bijlage 6 en bijlage 7 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening".

*c. woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;*

Hier wordt aan voldaan. Er is binnen een straal van 50 meter van de Raalterweg 20 en Zuidlooërweg 4

geen sprake van de (dubbel)bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

d. *het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;*

Niet van toepassing.

e. *er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;*

Ter plaatse van de Raalterweg 20 in Schalkhaar wordt de bestaande karakteristieke boerderij gesplitst in twee wooneenheden. Het pand is door de vorm en omvang eenvoudig en zonder grote ingrepen te splitsen. Hoofdzakelijk aan de gevels worden kleine aanpassingen verricht. Het gaat hierbij om het voorzien van ramen en deuren. Deze worden in passende stijl uitgevoerd. Met het voornemen krijgt de gehele boerderij een passende vervolgfunctie. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van de boerderij.

Ter plaatse van de Zuidlooërweg 4 in Bathmen wordt als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, de ter plaatse aanwezige monumentale (bedrijfs)woning gesplitst in twee wooneenheden. Zoals in paragraaf 2.2.3 en aanvullend in het beeldkwaliteitsplan als opgenomen in Bijlage 9 is beschreven, worden ter plaatse de nodige inspanningen verricht om de karakteristieke uitstraling van de huidige boerderij te behouden en/of te herstellen/versterken.

f. *de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;*

Zie onderbouwing onder e.

g. *woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt;*

De inhoud van de bestaande woningen is groter dan 1.000 m<sup>3</sup>.

h. *woningsplitsing in drie woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m<sup>3</sup> bedraagt;*

Niet van toepassing.

i. *ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;*

Hier wordt in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan in voorzien.

j. *het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;*

Hier wordt aan voldaan. Van uitbreiding van de te splitsen woningen is geen sprake.

k. *bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;*

In de regels van voorliggend bestemmingsplan worden het toegestane oppervlak aan bijgebouwen vastgelegd.

l. *de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.*

In paragraaf 4.2.3 wordt het voornemen getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 3.4.5.3 Wijzigingsbevoegdheid realisatie woning in een karakteristiek bijgebouw (artikel 49.2) + toetsing

Hierna volgt een exacte citaat van de wijzigingsbevoegdheid. Per voorwaarde (sublid) wordt het voornemen getoetst:

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van een extra wooneenheid in een karakteristiek gebouw of monument dat niet is aangebouwd aan de (voormalige) bedrijfswooning, met inachtneming van het volgende:*

- a. het realiseren van een woning in een bijgebouw is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*

Het bijgebouw aan de Paalmansweg 5 is op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Er wordt voldaan aan de voorgenoemde voorwaarde.

Het bijgebouw aan de Zuidlooërweg 4 is op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" niet voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Het bijgebouw is echter op basis van bijlage 7 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" wel aangewezen als gemeentelijk monument. Er wordt niet voldaan aan de voorgenoemde voorwaarde.

- b. de aanduiding karakteristiek dient opgenomen te zijn omdat het blijkt uit bijlage 6 of 7 een karakteristiek bijgebouw betreft;*

*Het bijgebouw aan de Paalmansweg 5 is opgenomen in bijlage 6 (karakteristiek gebouw).*

*Het bijgebouw aan de Zuidlooërweg 4 is opgenomen in bijlage 7 (gemeentelijk monument).*

- c. de realisatie van een woning in een bijgebouw, gelegen op gronden binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is niet toegestaan;*

Hier wordt aan voldaan. Er is binnen een straal van 50 meter van de Paalmansweg 5 en Zuulooërweg 4 geen sprake van de (dubbel)bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;*

*Niet van toepassing.*

- e. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;*

Ter plaatse van de Paalmansweg 5 in Bathmen wordt het bestaande karakteristieke bijgebouw verbouwd tot woning. Het pand is door de vorm en omvang eenvoudig en zonder grote ingrepen te verbouwen. Hoofdzakelijk aan de gevels worden kleine aanpassingen verricht. Het gaat hierbij om het voorzien van ramen en deuren. Deze worden in passende stijl uitgevoerd. Met het voornemen krijgt de gehele boerderij een passende vervolgfunctie. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van de boerderij.

Ter plaatse van de Zuidlooërweg 4 in Bathmen wordt als onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling, de ter plaatse aanwezige monumentale bijgebouw verbouwd tot woning. Zoals in paragraaf 2.2.3 en aanvullend in het beeldkwaliteitsplan als opgenomen in Bijlage 9 is beschreven, worden ter plaatse de nodige inspanningen verricht om de karakteristieke uitstraling van de huidige boerderij te behouden en/of te herstellen/versterken.

- f. de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast;*

*Zie onderbouwing onder e.*

- g. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;*

In paragraaf 4.2.3 wordt het voornemen getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze paragraaf wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- h. het gebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het bijgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;*

Hier wordt aan voldaan. Van uitbreiding is geen sprake.

*i. bij het wijzigingsplan beperkingen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.*

In de regels van voorliggend bestemmingsplan worden het toegestane oppervlak aan bijgebouwen vastgelegd.

### **3.4.6 Welstandsnota gemeente Deventer (2014) / Beeldkwaliteitsparagraaf**

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt aan de Welstandsnota getoetst. De 'Welstandsnota gemeente Deventer, welstands- en reclamebeleid' dateert van 1 oktober 2014. Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. In de nota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect 'welstand' (het uiterlijk van het gebouw) aan moeten voldoen.

#### Toetsing

##### *Paalmansweg 5, Bathmen*

In voorliggend geval heeft Marten ontwerp mede op grond van de welstandsnota een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is in bijlage 8 van deze toelichting opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan schetst de voorwaarden waaraan moet worden voldaan ten aanzien van onder andere detaillering en materiaalgebruik voor de te verbouwen bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat het beeldkwaliteitsplan in voldoende mate aansluit bij de welstandsnota en dat behoudt en versterking van de ruimtelijke kwaliteit hiermee gewaarborgd is.

##### *Raalterweg 20, Schalkhaar*

Ter plaatse van dit deelgebied wordt de bestaande karakteristieke (bedrijfs)woning gesplitst in twee wooneenheden. De ingrepen aan de bebouwing zijn beperkt van aard en respecteren de uitstraling van de bestaande bebouwing. Op voorhand wordt daarom gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met het welstandsbeleid. In de vergunningsfase wordt het concrete bouwplan getoetst.

##### *Zuidlooërweg 4, Bathmen*

In voorliggend geval heeft Marten ontwerp mede op grond van de welstandsnota een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de gewenste woningbouwontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan is in bijlage 9 van deze toelichting opgenomen.

Het beeldkwaliteitsplan schetst de voorwaarden waaraan moet worden voldaan ten aanzien van onder andere de vorm, detaillering, materiaalgebruik en algehele architectuur- en bouwrichtlijnen voor de nieuwe en te verbouwen bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat het beeldkwaliteitsplan in voldoende mate aansluit bij de welstandsnota en dat behoudt en versterking van de ruimtelijke kwaliteit hiermee gewaarborgd is.

##### *Cröddendijk 8a, Lettele*

Ter plaatse van deze locatie wordt de ter plaatse aanwezige woning vergroot door een tussenlid tussen de woning en het daarnaast gelegen bijgebouw te realiseren. Hiermee wordt de inhoud van het bijgebouw bij de woning gevoegd. Daarbij is het de wens om een nieuw bijgebouw van maximaal 100

m<sup>2</sup> te realiseren. In de vergunningsfase wordt het concrete bouwplan getoetst.

### **3.4.7 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking**

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (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 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.

#### Toetsing

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de watertoetsen en overige wateraspecten per deelgebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het gemeentelijke waterbeleid.

### **3.4.8 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)**

Een belangrijk deel van het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid is ontleend aan de in de wet verankerde afwegingsruimte die de gemeente heeft op het gebied van het groepsrisico. Bij besluitvorming over een risicobron of in de omgeving van een risicobron heeft het bevoegd gezag de plicht om over de verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit een verantwoording af te leggen. Om deze verantwoording consistent te laten verlopen, wordt in de omgevingsvisie externe veiligheid richting gegeven aan die verantwoording. De hoofdoelen van het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid zijn:

- het voorkomen van onacceptabele risicosituaties ten gevolge van gevaarlijke stoffen;
- het voorkomen van nieuwe risicobronnen met invloedsgebieden in woongebieden;
- het bieden van een beleidskader voor de verantwoordingsplicht van groepsrisico's waarbij onderscheid is gemaakt tussen woongebieden, bedrijventerreinen en transportassen;
- het borgen van het risicobeleid ten behoeve van ruimtelijke besluiten.

Risicobronnen binnen de gemeente Deventer zijn:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- distributie van aardgas door hogedrukaardgasbuisleidingen van de Nederlandse Gasunie (druk hoger dan 16 bar);
- opslag van gevaarlijke stoffen bij een aantal bedrijven en installaties die risico's buiten de terreingrenzen veroorzaken.

#### Toetsing

In paragraaf 4.2.6 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid in het kader van voorliggend plan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen de reeds vermelde gemeentelijke omgevingsvisie externe veiligheid (2015).

### **3.4.9 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer**

#### *Duurzaamheid*

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

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

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

### *Bouwrijp maken*

Bij het bouw- en woonrijp maken wordt zo veel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt. Uitgangspunt is zo weinig mogelijk grond en zand aan te voeren. Dit ter beperking van de milieubelasting, die met het transport van grond samenhangt.

### *Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen*

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen flexibel zijn ten aanzien van mogelijke woonprogramma's. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. Eén van de woningen wordt geheel levensloopbestendig uitgevoerd.

### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen onder andere de volgende maatregelen overwogen worden:

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

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

In het bestuursakkoord van het college 2018-2022 wordt stevig ingezet op duurzaamheid. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben een nadrukkelijke plek gekregen. De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen, faciliteert de gemeente die graag. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden.

### Toetsing

Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.8. Daar wordt nader ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer.

#### **3.4.10 Werkwijze ecologie (2013)**

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

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

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als "ambassadeur". Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevleete Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

#### Toetsing

In paragraaf 4.2.7 wordt nader ingegaan op het aspect ecologie in het kader van voorliggend voornemen. Op deze plaats wordt vermeld dat het voornemen past binnen de gemeentelijke werkwijze.

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

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

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 100 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.

#### Toetsing

Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van een aantal woonbestemmingen waarbinnen de mogelijkheid wordt geboden om een beroep of bedrijf aan huis te hebben. Onderhavig bestemmingsplan sluit hiermee aan op het beleid uit bovengenoemde nota.

#### **3.4.12 Conclusie gemeentelijk beleid**

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

## Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

#### 4.1.1 Archeologie

##### 4.1.1.1 Wettelijk kader

Op grond van de Erfgoedwet en de Bro is de gemeente verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg in haar gebied. De gemeente heeft een archeologische zorgplicht en dient in ruimtelijke plannen te borgen dat bij ontwikkelingen die leiden tot grondwerken er voldoende aandacht is voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, kunnen verplicht zijn om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 4.1.1.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing.

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

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

##### 4.1.1.2.1 **Paalmansweg 5, Bathmen**

De voorgenomen ontwikkeling aan de Paalmansweg 5 voorziet in beginsel niet in nieuwe bodemroerende werkzaamheden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

##### 4.1.1.2.2 **Raalterweg 20, Schalkhaar**

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de gronden aan de Raalterweg 20 voor het grootste deel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien er bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld.

Het voornemen is om aan de Raalterweg circa 94 m<sup>2</sup> van de bestaande bijgebouwen te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw (steltenberg) gerealiseerd van maximaal 80 m<sup>2</sup>. Voor het overige vinden er in beginsel geen nieuwe bodemingrepen plaats. De voorgenoemde onderzoeksgrens van 500 m<sup>2</sup> wordt niet overschreven. Gelet op het vorenstaande wordt een

archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

#### **4.1.1.2.3 Zuidlooërweg 4, Bathmen**

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

De beoogde compensatiewoning en beoogde nieuwe schuur liggen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor het overige vinden er in beginsel geen nieuwe bodemingrepen plaats. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien er bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 0,50 meter onder maaiveld.

De beoogde compensatiewoning heeft een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>. De beoogde nieuwe schuur heeft eveneens een oppervlakte van circa 180 m<sup>2</sup>. Hiervan wordt opgemerkt dat deze voor circa 33% op gronden ligt waarvoor geen archeologische dubbelbestemming geldt. Bovendien wordt er ten tijde van het schrijven van dit bestemmingsplan vanuit gegaan dat voor het realiseren van de beoogde schuur de bodem niet dieper dan 0,50 meter onder maaiveld wordt geroerd. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

#### **4.1.1.2.4 Cröddendijk 8a, Lettele**

Op basis van het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' zijn de gronden aan de Cröddendijk 8a voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

De beoogde nieuwe (kap)schuur ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voor het overige vinden er in beginsel geen nieuwe bodemingrepen plaats. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien er bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 0,50 meter onder maaiveld.

De beoogde (kap)schuur krijgt een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Gelet op het vorenstaande wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

## 4.1.2 **Cultuurhistorie**

### 4.1.2.1 *Wettelijk kader*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

### 4.1.2.2 *Situatie plangebied*

#### Plangebied

Naast de binnen het plangebied aanwezige karakteristieke en monumentale gebouwen, bevinden zich in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden. Voor monumenten wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3 van deze toelichting. Op deze plaats wordt gesteld dat met dit plan wordt voorzien in een versterking en behoud van de cultuurhistorische waarden, doordat aan de betreffende gebouwen nieuwe functies worden gegeven, waardoor verval wordt voorkomen. Ook wordt geïnvesteerd in de gebouwen.

#### Conclusie

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

## 4.1.3 **Rijks- en Gemeentelijke monumenten**

#### Plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijksmonumenten. Wel is de woning aan de Zuidlooërweg 4 aangewezen als gemeentelijk monument. Dit gemeentelijke monument blijft in het kader van voorliggend bestemmingsplan behouden. Door het wijzigen van de agrarisch bestemming naar een woonbestemming krijgt dit monument een nieuwe passende en duurzame vervolgfunctie.

#### Omgeving: Rijksmonumenten

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

#### Omgeving: Gemeentelijke monumenten

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

#### Conclusie

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

## 4.2 Milieu-aspecten

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

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

### 4.2.1 *Bedrijven en milieuzonering*

#### 4.2.1.1 *Algemeen*

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

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

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

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

#### 4.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

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

#### 4.2.1.3 Situatie plangebied

##### Algemeen

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

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

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

##### Externe werking

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

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

##### Interne werking

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

toetsing:

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

### **Paalmansweg 5, Bathmen**

Binnen dit deelgebied worden milieugevoelige functies toegestaan (woningen). Door de geringe menging aan functies in de omgeving, wordt dit deelgebied aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Een verlaging van de richtafstanden is niet aan de orde.

Rondom dit deelgebied bevinden zich aan de Diepenmarsweg 10, Apenhuizenkweg 5, Zandvoordijk 1A en Schouwenbergseweg 1 milieubelastende functies. Voor de eerste drie locaties geldt dat hier grondgebonden veehouderijen aanwezig zijn, dan wel zijn toegestaan. Voor dergelijke activiteiten geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor 'stof' en 'geluid'. De betreffende agrarische bedrijfspercelen liggen op 75 meter of meer van dit deelgebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden voor de omliggende agrarisch bedrijfspercelen.

Aan de Schouwenbergseweg 1 is een aannemersbedrijf aanwezig/toegestaan. In het betreffende geval is sprake van een milieucategorie 2 functie. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het deelgebied Paalmansweg 5 ligt op een afstand van circa 195 meter van het betreffende bedrijfsperceel. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Gelet op het vorenstaande is binnen dit deelgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

### **Raalterweg 20, Schalkhaar**

Binnen dit deelgebied worden milieugevoelige functies toegestaan (woningen). Door de geringe menging aan functies in de omgeving, wordt dit deelgebied aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Een verlaging van de richtafstanden is niet aan de orde.

Rondom dit deelgebied bevinden zich aan de Kranekampsweg 2, Hunneweg 2, Hunneweg 4 en Raalterweg 22 milieubelastende functies. Voor de eerste drie locaties geldt dat hier grondgebonden veehouderijen aanwezig zijn, dan wel zijn toegestaan. Voor dergelijke activiteiten geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor 'stof' en 'geluid'. De betreffende agrarische bedrijfspercelen liggen op 140 meter of meer van dit deelgebied. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden voor de omliggende agrarisch bedrijfspercelen.

Aan de Raalterweg 22 is een horecabedrijf aanwezig/toegestaan. In het betreffende geval is sprake van een milieucategorie 2 functie. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het deelgebied Raalterweg 20 ligt op een afstand van ten minste 85 meter van het betreffende bedrijfsperceel. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

Gelet op het vorenstaande is binnen dit deelgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

### **Zuidlooërweg 4, Bathmen**

Binnen dit deelgebied worden milieugevoelige functies toegestaan (woningen). Daarnaast is binnen dit

deelgebied een mestloze aanwezig. De mestloze wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling gesloopt en wegbestemd, hier wordt dan ook niet nader op ingegaan.

Door de geringe menging aan functies in de omgeving, wordt dit deelgebied aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Een verlaging van de richtafstanden is niet aan de orde.

Rondom dit deelgebied bevinden zich diverse agrarisch bedrijfspercelen waar, ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' grondgebonden veehouderijen zijn toegestaan. Voor dergelijke activiteiten geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor 'stof' en 'geluid'. De betreffende agrarische bedrijfspercelen liggen allemaal op ten minste 100 meter van het deelgebied aan de Zuidloërweg 4.

Gelet op het vorenstaande is binnen dit deelgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

### **Cröddendijk 8a, Lettele**

Ter plaatse van dit deelgebied wordt geen milieugevoelig of -belastend object toegevoegd. Wel wordt een bestaande woning uitgebreid en een woonbestemming verlegd. Door de geringe menging aan functies in de omgeving, wordt dit deelgebied aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Een verlaging van de richtafstanden is niet aan de orde.

Rondom dit deelgebied bevinden zich diverse agrarisch bedrijfspercelen waar, ingevolge het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' grondgebonden veehouderijen zijn toegestaan. Voor dergelijke activiteiten geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor 'stof' en 'geluid'. De betreffende agrarische bedrijfspercelen liggen allemaal op ten minste 310 meter van het deelgebied aan de Cröddendijk 8a.

Gelet op het vorenstaande is binnen dit deelgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### **4.2.1.4 Conclusie**

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

## **4.2.2 Geur**

### **4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit**

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

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

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

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen



geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

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

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

#### 4.2.2.2 *Situatie plangebied*

##### **Paalmansweg 5, Bathmen**

Voor de in het plan opgenomen woningen geldt dat deze als geurgevoelig zijn aan te merken op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. In de omgeving van de plannen ligt een aantal veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor conform de Regeling veehouderij en geurhinder geen geuremissiefactoren en geurnormen van toepassing zijn.

Er geldt een aan te houden vaste afstand van 50 meter tussen deze veehouderijen en geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom. Aan deze vaste afstand wordt voldaan.

De Wgv vormt geen belemmering.

##### **Raalterweg 20, Schalkhaar**

Voor de in het plan opgenomen woningen geldt dat deze als geurgevoelig zijn aan te merken op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. In de omgeving van de plannen ligt een aantal veehouderijen met landbouwhuisdieren waarvoor conform de Regeling veehouderij en geurhinder geen geuremissiefactoren en geurnormen van toepassing zijn.

Er geldt een aan te houden vaste afstand van 50 meter tussen deze veehouderijen en geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom. Aan deze vaste afstand wordt voldaan.

De Wgv vormt geen belemmering.

##### **Zuidlooërweg 4, Bathmen**

Voor de in het plan opgenomen woningen geldt dat deze als geurgevoelig zijn aan te merken op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. In de omgeving van de plannen ligt een aantal veehouderijen met landbouwhuisdieren. Daarnaast zijn er op grotere afstand (500 meter of meer) twee intensieve veehouderijen aanwezig.

In geval van voorgenomen ontwikkeling is sprake van het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar locatie voor 4 woningen. In gevolge de Wgv dient in dit geval getoetst te worden aan de vaste afstand van 50 meter, ook ingeval van een intensieve veehouderij. Hier wordt (ruimschoots) aan voldaan. Immers liggen de omliggende agrarische bedrijfspercelen allemaal op ten minste 100 meter van dit deelgebied. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de omliggende agrarische bedrijfspercelen niet in de ontwikkelmogelijkheden worden belemmerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een geuronderzoek uitgevoerd naar de geurbelasting op de beoogde woningen binnen dit deelgebied. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 12. Uit het geuronderzoek volgt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het deelgebied is te kwalificeren als 'zeer goed'.

##### **Cröddendijk 8a, Lettele**

Ter plaatse van dit deelgebied wordt geen geurgevoelig of -belastend object toegevoegd. Een nadere toetsing is niet aan de orde.

#### 4.2.2.3 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

### 4.2.3 **Geluid**

#### 4.2.3.1 *Algemeen*

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

#### 4.2.3.2 *Situatie plangebied*

##### 4.2.3.2.1 **Industriellawaai**

Geen van de locaties waarbij nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan is gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industriellawaai ingegaan. In paragraaf 4.2 is reeds nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

##### 4.2.3.2.2 **Railverkeerslawaai**

Uitsluitend de locatie aan de Paalmansweg 5 in Bathmen bevindt zich op korte afstand (circa 75 meter) van een spoorweg. Deze locatie ligt binnen de geluidzone van het spoor Deventer-Almelo. Doordat ter plaatse een geluidsgevoelige functie (woning) wordt toegevoegd is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 13. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De hoogste geluidbelasting door railverkeer op de ontwikkeling bedraagt ten hoogste 54,4 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er is geen hogere waarden voor railverkeer op deze locatie nodig.

Indien ter plaatse wordt voldaan aan de geluidwering conform het Bouwbesluit, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

Railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

##### 4.2.3.2.3 **Wegverkeerslawaai**

#### **Algemeen**

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op het onderdeel 'wegverkeerslawaaï'. Hierbij wordt opgemerkt de bestaande woningen niet in de beoordeling zijn meegenomen. Dit omdat in artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een (agrarische) bedrijfspwoning naar een reguliere burgerwoning.

### **Paalmansweg 5, Bathmen**

Ter plaatse van dit deelgebied wordt een geluidsgevoelige functie (woning) toegevoegd. Het deelgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Paalmansweg, Zandvoortdijk, Diepenmarsweg en Schouwenbergsweg.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Paalmansweg 5 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 13. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de omringende wegen bedraagt maximaal 43 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï is ter plaatse van dit deelgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Raalterweg 20, Schalkhaar**

Het voornemen bestaat om de bestaande (bedrijfs)woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden. In de (bedrijfs)woning wordt in het achterhuis een nieuwe woning gerealiseerd (toevoegen geluidsgevoelige functie).

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Raalterweg 20 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 14. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Het deelgebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Raalterweg. Deze weg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur.

De geluidbelasting ten gevolge van de Raalterweg bedraagt hoogstens 53 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 35 dB gewaarborgd worden (voor reeds bestaande gebouwen). Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 53 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering  $G_{a,k}$  bedraagt  $55 - 35 = 20$  dB. Een karakteristieke gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Extra gevelmaatregelen zijn niet nodig om een binnenniveau van 35 dB te

waarborgen, met dien verstande dat de linkerzijgevel op de eerste verdieping uitgevoerd dient te worden als dove gevel.

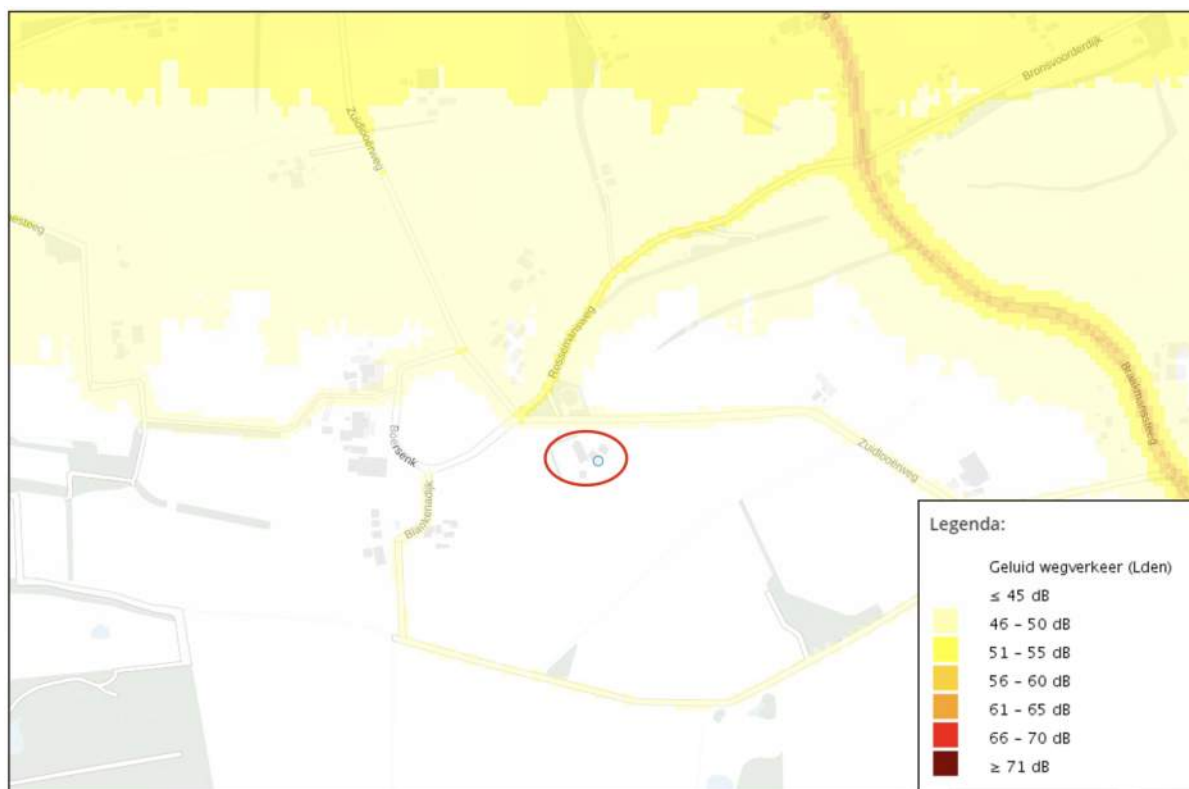
Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend voor de Raalterweg voor onderstaande gevels van de woning:

Gevel	Toetspunt	Benodigde hogere waarde in dB
Linker zijgevel	01	53
Rechter zijgevel	03	53
Achtergevel	02	-

Met inachtneming van het realiseren van een dove gevel en het verkrijgen van een hogere waarde is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te splitsen woning aangaande het aspect wegverkeerslawaai.

### Zuidlooërweg 4, Bathmen

Ter plaatse van dit deelgebied worden geluidsgevoelige functies (woningen) toegevoegd. In de omgeving van dit deelgebied zijn diverse verkeersluwe ontsluitingswegen aanwezig waarbij hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de geluidsbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van de beoogde nieuwe woningen lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het vorenstaande is tevens weergegeven in afbeelding 4.1.

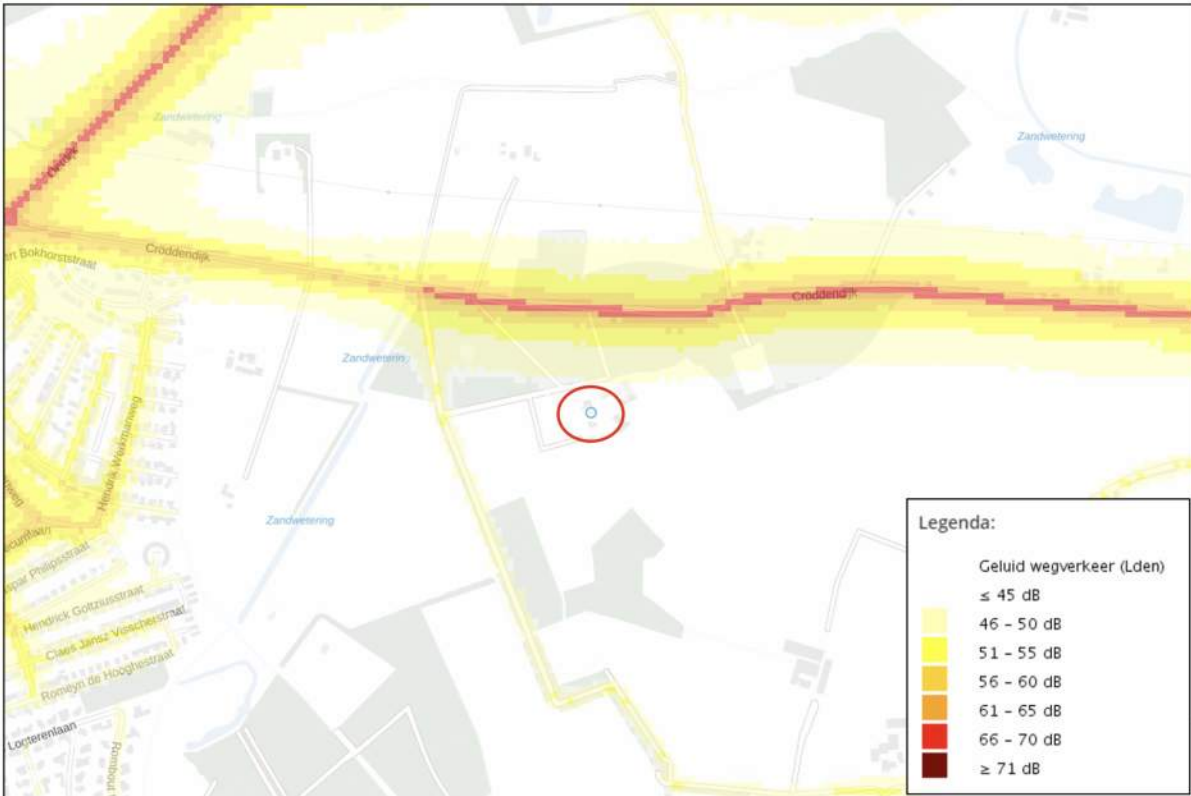


Afbeelding 4.1 Geluidsk kaart wegverkeerslawaai Zuidlooërweg 4 (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Voor de beoogde woningen is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Cröddendijk 8a, Lettele

Ter plaatse van dit deelgebied is sprake van het vergroten van een geluidsgevoelige functie (woning). In de omgeving van dit deelgebied zijn diverse ontsluitingswegen aanwezig waarbij hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de geluidsbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van de beoogde nieuwe woningen lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het vorenstaande is tevens weergegeven in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 Geluidskartaal wegverkeerslawaaier Cröddendijk 8a (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaier is aan de Cröddendijk 8a sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.2.3.3 Conclusie

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

### 4.2.4 Bodem

#### 4.2.4.1 Algemeen

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

#### 4.2.4.2 *Situatie plangebied*

Doordat ter plaatse van het deelgebied aan de Cröddendijk 8a in Lettele in beginsel geen sprake is van bodemingrepen, is voor deze locatie een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor de overige locaties wordt hierna per locatie ingegaan op het milieuaspect 'bodem'.

#### **Paalmansweg 5, Bathmen**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Paalmansweg 5 in Bathmen heeft de Omgevingsdienst IJsselland advies uitgebracht ten aanzien van het milieuaspect 'bodem'. Hierna wordt ingegaan op het betreffende advies.

De locatie Paalmansweg 5 te Bathmen is op basis van beschikbare informatie niet verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging. De locatie is geschikt voor het toekomstige gebruik.

#### Verdachte activiteit uitgevoerd op locatie

Op basis van het historisch bodembestand zijn op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Van de locatie is geen milieuvergunning bekend bij de gemeente.

Op basis van de asbestdakenkaart zijn de gebouwen niet verdacht voor asbesthoudende dakplaten.

#### Uitgevoerd bodemonderzoek

Op de locatie is in 1995 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door BLGG. Hierbij zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen belemmering voor het gebruik van de locatie.

#### Bodemonderzoek NEN-5740 nodig bij functiewijziging varkensstal - woning

Voor de functiewijziging van de varkensstal naar woning is, in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig. Indien de locatie op basis van historie of zintuiglijke waarnemingen verdacht is voor de aanwezigheid van asbest is ook verkennend asbestonderzoek volgens de NEN-5707 nodig.

#### **Raalterweg 20, Schalkhaar**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Raalterweg 20 in Schalkhaar is door Hunneman Milieu-Advies een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek gedaan. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 15 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

In de vaste bodem zijn geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemd materiaal waargenomen. In monsterpunt 7 en 8 is een puinverharding aanwezig tot maximaal 0,5 m-mv. In de bodem/puin is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

Ter plaatse van de voormalige tank zijn zintuiglijk geen oliecomponenten waargenomen. Analytisch is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan lood en PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Geadviseerd wordt om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

#### **Zuidlooërweg 4, Bathmen**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen is door Hunneman Milieu-Advies een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek gedaan. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 16 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Zintuiglijk en analytisch zijn, ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank en ondergrondse HBO-tank, in de vaste bodem en in het grondwater, geen oliecomponenten aangetroffen. In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. Het aangetoonde gehalte vormt geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen beëindiging van de huidige activiteiten, de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen, en de herontwikkeling van de locatie.

#### **4.2.4.3 Conclusie**

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het milieuaspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

### **4.2.5 Luchtkwaliteit**

#### **4.2.5.1 Beoordelingskader**

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

#### 4.2.5.2 *Situatie plangebied*

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

Uit de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM blijkt daarnaast dat ter plaatse van de verschillende deelgebieden in het plangebied, in het jaar 2022, ruimschoots voldaan is aan de wettelijke grenswaarden. Te verwachten is dan ook dat dit, mede gelet op de omgeving, ook in de daarop volgende jaren het geval is.

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

#### 4.2.5.3 *Conclusie*

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

### 4.2.6 **Externe veiligheid**

#### 4.2.6.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:



- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

#### 4.2.6.2 *Situatie plangebied*

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

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op het onderdeel 'externe veiligheid'. Doordat ter plaatse van het deelgebied aan de Cröddendijk 8a in Lettele geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegevoegd, wordt dit deelgebieden hierna buiten beschouwing gelaten.

##### 4.2.6.2.1 **Paalmansweg 5, Bathmen**

Ter plaatse van de Paalmansweg 5 wordt een kwetsbaar object (woning) toegevoegd. Dit deelgebied is niet gelegen binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$ ) 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).

Het deelgebied ligt niet in het invloedgebied van een BEVI-inrichting. Het deelgebied ligt wel binnen de 200 meter invloedgebied van het basisnet spoor, aangeduid op de EV signaleringskaart. Het deelgebied ligt eveneens op 150 meter afstand van een tracé met 5 hogedruk aardgasleidingen binnen het invloedgebied van deze leidingen.

##### *Risico spoor*

Op basis van de Omgevingsvisie Externe Veiligheid 2015 van de gemeente Deventer, paragraaf 4.2.1.d. geldt dat voor kleine ruimtelijke wijzigingen langs het spoor groepsrisicoberekeningen achterwege kunnen blijven tot 10% toename van het groepsrisico tot aan de oriënterende waarde. De toename groepsrisico van het plan Paalmansweg 5 Bathmen blijft ruim onder de 10%.

##### *Risico buisleidingen*

Het deelgebied ligt binnen de 100% letaliteitsgrens van vijf hogedruk aardgasleidingen. Daarom is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een kwalitatieve risicoanalyse (CAROLA-berekening) uitgevoerd (zie bijlage 17).

De CAROLA-berekening ten behoeve van de woningsplitsing aan de Paalmansweg 5 te Bathmen, toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde ( $GR < 0,1$ ). Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het plangebied geen 10-6 risicocontouren aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het project past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### *Advies Veiligheidsregio IJsselland*

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is tevens advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio IJsselland. Hier wordt hierna op ingegaan.

In de directe omgeving zijn twee belangrijke risicobronnen: op 120 meter het doorgaande spoor waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden (onderdeel van het basisnet) en vijf hogedrukaardgasleidingen op 125 meter. Bij een incident op het spoor of bij een van de buisleidingen kan dit effect hebben op de woningen. Er zijn verschillende soorten incidenten mogelijk:

- Een incident met een giftige stof op het spoor waardoor er een giftige wolk over de planlocatie trekt. De bewoners krijgen dan het advies om binnen te schuilen, ramen en deuren te sluiten en de ventilatie af te sluiten;
- Een incident met een LPG ketelwagen op het spoor. Als de ketelwagen aangestraald wordt door brand dan nemen de druk en de temperatuur in de ketel toe. Uiteindelijk kan de ketel bezwijken, de LPG stroomt uit en wordt ontstoken. Hierbij ontstaat een drukgolf en een grote vuurbal (een BLEVE; Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). De effecten hiervan zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Daardoor kunnen gebouwen in de directe omgeving beschadigd raken en kunnen er slachtoffers vallen. Vanwege de afstand (minder dan 140 meter) tussen de woningen en het spoor kan er door de hittestraling onherstelbare schade aan de woningen ontstaan. Brandbare materialen gaan branden en mensen buiten kunnen (dodelijk) gewond raken. De schade door overdruk is beperkter; denk hierbij aan ruitbreuk.
- Een fakkelbrand bij de hogedrukaardgasleiding. Door graafwerkzaamheden kan de leiding breken. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit en ontsteekt. Hierdoor ontstaat een fakkelbrand met als gevolg hittestraling in de directe omgeving. Vanwege de afstand tussen de leiding en de woningen kan er door de hittestraling onherstelbare schade aan de woningen ontstaan en kunnen er (dodelijke) slachtoffers vallen. Hierbij ben ik uitgegaan van de effectafstanden die gelden voor de leiding met de grootste diameter en de hoogste druk. In dit geval is dat een leiding van 48 inch met een druk van 80 bar.

Om de effecten te beperken adviseert de Veiligheidsregio IJsselland de volgende maatregelen. Deze adviezen hebben primair betrekking op de nieuw te realiseren woning:

- De woning te laten voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie zodat de bewoners veilig binnen kunnen schuilen bij een incident met een giftige stof;
- Beperken van het glasoppervlak in de gevels aan de kant van het spoor en aan de kant van de hogedrukaardgasleidingen;
- Te zorgen voor een uitgang/muchtroute die van het spoor en/of de hogedrukaardgasleidingen af

gericht is zodat de bewoners bij een incident van de risicobron af kunnen vluchten. Voor de te verbouwen schuur gaat het dan om een vluchtroute aan de zuidwestkant van het gebouw;

- De gevels en het dak uit te voeren in brandwerend materiaal om schade door secundaire branden te beperken. Dat betekent bijvoorbeeld geen rieten kap;
- De toekomstige bewoners voor te lichten over de risico's die zij lopen en wat zij bij een incident zelf kunnen doen.

#### **4.2.6.2.2 Raalterweg 20, Schalkhaar**

Ter plaatse van de Raalterweg 20 in Schalkhaar wordt een kwetsbaar object (woning) mogelijk gemaakt. Dit deelgebied ligt niet binnen de aan te houden afstand voor het plaatsgebonden risico (PR<sup>10</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).

Tevens is het deelgebied niet gelegen in invloedgebied van een BEVI inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

Wettelijk zijn vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar. In de omgeving van dit deelgebied zijn geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op het deelgebied.

#### **4.2.6.2.3 Zuidlooërweg 4, Bathmen**

Ter plaatse van de Zuidlooërweg 4 in Bathmen worden meerdere kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. In totaal worden binnen dit deelgebied drie wooneenheden toegevoegd.

##### Inrichting

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

##### Transportroutes

Het voorgenomen plan ligt niet binnen 200 meter van een in de nabijheid gelegen transportroute voor gevaarlijke stoffen. Toetsing aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (BTEV) is niet noodzakelijk.

##### Buisleidingen

Aan de westzijde op ongeveer 120 meter van het plangebied liggen twee hogedruk aardgasleidingen van de Gasunie met nummers A 511 en A 522. Hieronder volgt een overzicht met diameter, druk en invloedgebied van de verschillende leidingen.

Leidingnr.	Diameter (inch)	Druk (BAR)	100 % letaal (m)	Invoedsgebied 1% letaal (m)
A 511	42	66	190	485
A 522	48	66	205	545

Het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitsgrens (invloedgebied) van de nabijgelegen aardgasleidingen. In het kader daarvan is een onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 18. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

### *Plaatsgebonden risico*

De beoogde woningen liggen buiten de plaatsgebonden risico contouren van de voorgenoemde aardgasleidingen. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico van aardgasleidingen A-522 en A-511 is lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt niet toe door de planontwikkeling. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

De toekomstige bewoners zijn aan te merken als zelfredzame personen die zichzelf bij een calamiteit in veiligheid kunnen brengen. Bovendien zijn er voldoende vluchtwegen/routes van de risicobronnen (aardgasleidingen) af. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het groepsrisico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### *Advies Veiligheidsregio IJsselland*

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is tevens advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio IJsselland (zie bijlage 19). Hier wordt hierna op ingegaan.

De Veiligheidsregio IJsselland adviseert om:

- Bij de bouw van de woningen en de aanpassing van de boerderij rekening te houden met de positionering van de nieuwe woningen, de brandwerendheid van de gevels en het dak.
- De gebouwen zodanig in te richten of aan te passen dat objecten binnen in het gebouw niet kunnen ontbranden. Dit kan door bijvoorbeeld de gevels aan de kant van de buisleidingen niet te voorzien van glaspuien of (zeer) brandbare materialen.
- Geen vluchtdeuren/-routes te realiseren aan de kant van de buisleidingen.
- De aanwezigen die zich niet binnen in een gebouw bevinden de mogelijkheid te bieden om binnen te schuilen.
- Samen met de bewoners een plan op te stellen met betrekking tot de handelingsperspectieven bij een incident bij de hogedruk aardgastransportleiding(en).

#### **4.2.6.3 Conclusie**

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

## **4.2.7 Ecologie**

### **4.2.7.1 Algemeen**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

#### 4.2.7.2 Gebiedsbescherming

##### 4.2.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

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

Deelgebied	Afstand tot Natura 2000
Paalmansweg 5, Bathmen	6,9 kilometer
Raalterweg 20, Schalkhaar	5,6 kilometer
Zuidlooërweg 4, Bathmen	7,8 kilometer
Cröddendijk 8a, Lettele	5,8 kilometer

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

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

Voor de deelgebieden aan de Raalterweg 20 en Cröddendijk 8a wordt op voorhand gesteld dat gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse, alsmede de afstand van de deelgebieden tot Natura 2000-gebieden, dat deze ontwikkelingen ten aanzien van stikstof geen nadelige invloed hebben op Natura 2000-gebieden.

Voor de deelgebieden Paalmansweg 5 en Zuidlooërweg 4 is een stikstofonderzoek (AERIUS-berekening) uitgevoerd. De onderzoeken zijn opgenomen in respectievelijk bijlage 20 en bijlage 21.

Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat de stikstofdepositie op de omliggende stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden niet meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar. Er kan worden geconcludeerd dat er geen significante effecten zijn te verwachten.

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op minimaal 30 meter afstand van het plangebied. Onder meer gezien de afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt

geconcludeerd dat geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

#### 4.2.7.3 Soortenbescherming

##### Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Provincie Overijssel beschikt daarnaast over eigen natuurbeleid, onder andere in de vorm van de 'Beleidsregel Natuur Overijssel 2017'. In bepaalde situaties mogen verboden uit de Wet natuurbescherming worden overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig. De provincie regelt in de meeste gevallen deze vrijstellingen of ontheffingen.

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

##### Situatie plangebied

#### **Paalmansweg 5, Bathmen**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Paalmansweg 5 in Bathmen is door Bureau Bleijerveld een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 22. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De verbouwing is niet van invloed op beschermde soorten mits aan de buitenzijde van het dak geen ingrepen plaatsvinden. Wanneer dit wel het geval is zijn negatieve effecten mogelijk op vaste nestplaatsen van huismus en mogelijk op broedsels van vogels zonder vaste nestplaatsen (bijv. spreeuw) en vleermuizen. In dat geval is een nadere beoordeling van de ingreep noodzakelijk. Een belang van het gebouw voor beschermde soorten uit de groepen zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden is uitgesloten. Mits de buitenzijde van het dak buiten de ingrepen wordt gehouden zijn geen aanvullende maatregelen of een ontheffing van de Wnb benodigd voor het plan.

#### **Raalterweg 20, Schalkhaar**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Raalterweg 20 in Schalkhaar is door Bureau Bleijerveld een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 23. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De woningsplitsing is niet van invloed op beschermde soorten. In de te slopen bijgebouwen zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen. Het terreinbezoek van relatief vroeg in het broedseizoen plaats. Er kan niet geheel worden uitgesloten dat zich later in het seizoen of in toekomstige broedseizoenen vogels zonder vaste verblijfplaatsen in de vestigen. Door de sloop kunnen broedsels verstoord raken en kan sterfte optreden. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dient de sloop buiten de periode van 1 maart tot 15 juli plaats te vinden tenzij een controle uitwijst dat geen broedsels in de gebouwen aanwezig zijn. Een belang van de te slopen gebouwen voor beschermde soorten uit de

groepen zoogdieren, vleermuizen, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden is uitgesloten. Mits rekening wordt gehouden met broedvogels zijn geen aanvullende maatregelen of een ontheffing van de Wnb benodigd voor het plan.

### **Zuidlooërweg 4, Bathmen**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen is door Bureau Bleijerveld een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan flora en fauna is opgenomen in bijlage 24. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten

#### *Kleine zoogdieren (nationale soorten Wnb)*

Door werkzaamheden op het terrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Overijssel geldt deze vrijstelling voor alle te verwachte soorten. Aanvullende maatregelen zijn voor deze soorten niet noodzakelijk.

#### *Broedvogels zonder vaste nestplaatsen (Wnb-Vogelrichtlijn)*

In de bedrijfsgebouwen 1 en 2 (zie bijlage 24) zijn algemene broedvogels te verwachten. Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen kan sterfte en verstoring van broedsels optreden. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

#### *Vleermuizen (Wnb-Habitatrichtlijn)*

Door de sloop van bedrijfsgebouw 1 (zie bijlage 24) kunnen verblijfplaatsen verloren gaan en verstoring en sterfte van dieren optreden. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dient nader onderzoek plaats te vinden naar de eventuele functies van de gebouwen voor vleermuizen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode van 15 mei tot 30 september.

### **Cröddendijk 8a, Lettele**

Ter plaatse van het deelgebied aan de Cröddendijk 8a in Lettele vinden geen ingrepen plaats waardoor een ecologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht. De gronden zijn geruime tijd in gebruik als erf en worden (intensief) onderhouden. Het huidige gebruik maakt deze locatie dan ook ongeschikt voor beschermde flora en fauna.

#### **4.2.7.4 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor voorliggend plan. Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen wordt opgemerkt dat de functie van één van de te slopen gebouwen op basis van het uitgevoerde onderzoek niet vastgesteld kan worden, is aanvullend onderzoek conform de daarvoor geldende protocollen verplicht. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van de bebouwing aan de Zuidlooërweg 4 dient aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten conform de daarvoor geldende protocollen te zijn uitgevoerd, mogelijke mitigerende maatregelen zijn getroffen en mogelijke ontheffingen zijn verkregen.

## 4.2.8 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen

### 4.2.8.1 Algemeen

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

De gemeente Deventer heeft in 2019 de motie 'Natuurinclusief bouwen' aangenomen. De gemeente is momenteel bezig een instrument te ontwikkelen waarmee natuurinclusief bouwen op een eenvoudige wijze kan worden getoetst. Duurzaamheid is dan ook een belangrijke pijler van het gemeentelijke beleid.

### 4.2.8.2 Situatie plangebied

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

- de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op bestaande erven, waarbij onder andere voor bestaande karakteristieke schuren een nieuwe duurzame vervolgfunctie wordt gegeven (wonen);
- er ten behoeve van de nieuwe te realiseren woningen aan de Zuidlooërweg 4, tevens verharding en bebouwing wordt gesloopt. Hierdoor is per saldo sprake van een afname van verharding;
- er geen uitlogende materialen worden gebruikt bij de bouw;
- de diverse nieuw te realiseren woningen conform het Bouwbesluit worden gebouwd en daarmee duurzaam(er) zijn;
- alle nieuwe woningen gasloos worden uitgevoerd;
- sprake zal zijn van efficiënt materiaalgebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ten behoeve van de diverse voorgenomen ontwikkelingen ruimtelijke kwaliteitsplannen zijn uitgewerkt, zie:

Locatie	Bijlagen	Paragraaf
Paalmansweg 5, Bathmen	1 en 2	2.2.1
Raalterweg 20, Schalkhaar	4 en 5	2.2.2
Zuidlooërweg 4, Bathmen	6 en 7	2.2.3

Voor de Cröddendijk 8a is uitsluitend een erfinrichtingsplan opgesteld, aangezien het hier gaat om een (zeer) kleinschalige (planologische) wijziging.

Met de ruimtelijke kwaliteitsplannen wordt voorzien in diverse kwalitatieve investeringen. Deze investeringen bestaan in de eerste plaats uit de zogenoemde 'basisinspanning' ter inpassing van de woonerven in het omliggende landschap, rekening houdend met de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

Ter plaatse van de locaties waar nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, worden tevens (verwerkt in de ruimtelijke kwaliteitsplannen) maatregelen getroffen in het kader van natuurinclusief bouwen. Hiervoor wordt verwezen naar de hiervoor genoemde bijlagen.

### 4.2.8.3 Conclusie

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



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

### 4.2.9.1 Kader

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

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

### 4.2.9.2 Situatie plangebied

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

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkelingen is het de vraag of er daadwerkelijk sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit

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

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

### 4.3 Leidingen en kabels

In paragraaf 4.2.6 is reeds ingegaan op de in de nabijheid aanwezige ondergrondse aardgasleidingen, Verder bevinden zich in en nabij het plangebied geen andere ondergrondse en bovengrondse leidingen, waar bij het opstellen van dit bestemmingsplan rekening mee dient te worden gehouden.

### 4.4 Waterhuishouding

#### 4.4.1 Vigerend beleid

##### 4.4.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

##### 4.4.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 4.4.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

#### 4.4.1.4 Waterschap

##### **Algemeen**

In voorliggend geval ligt het deelgebied aan de Zuidlooërweg 4 in Bathmen binnen het gebied van het waterschap Rijn en IJssel. Voor de overige deelgebieden betreft dat het waterschap Drents Overijsselse Delta.

##### **Waterschap Drents Overijsselse Delta**

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

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl). Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

##### **Waterschap Rijn en IJssel**

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

Het waterschap Rijn en IJssel heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

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

Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en

inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

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

#### 4.4.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2020

##### Algemeen

In 2014 is door de gemeenteraad het Gemeentelijk Rioleringsplan (grp) 2015-2020 vastgesteld. Het plan was in beginsel van kracht tot 1 januari 2020. Het grp is een verplicht plan op basis van de Wet Milieubeheer. De werkingsduur van het grp is niet in de wet vastgelegd. In zijn huidige vorm komt het grp als verplicht plan te vervallen bij het ingaan van de omgevingswet. Dat is naar verwachting in 2022 het geval.

Binnen Rivus, de samenwerking in de regio op het gebied van de afvalwaterketen en klimaatadaptatie, wordt gewerkt aan een nieuwe planvorm die gestalte moet krijgen onder de werking van de Omgevingswet. Door hier samen met onze 7 partnergemeenten in op te trekken kan een groot deel van dit RioleringsProgramma met een gezamenlijke inhoud worden opgesteld. Iedere gemeente heeft daarnaast natuurlijk zijn eigen invulling van dat programma naast het gezamenlijke deel.

Besloten is om het huidige grp 2015-2020 te verlengen tot het moment dat de Omgevingswet in gaat.

##### Waterbergingseis

Op basis van het grp geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel een waterbergingseis. Dit wil zeggen dat er bij een toename van verharding een waterbergingsvoorziening moet worden gerealiseerd, met een volume in m<sup>3</sup> afhankelijk van de toename aan verharding in m<sup>2</sup> (toename verharding in m<sup>2</sup> \* 0,02 of 0,01 (afhankelijk van de situatie)).

### **4.4.2 Waterparagraaf**

#### 4.4.2.1 Algemeen

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

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

#### 4.4.2.2 Watertoetsproces

##### **Paalmansweg 5, Bathmen**

Aan de Paalmansweg 5 in Bathmen is uitsluitend sprake van het realiseren van een woning in een bestaande karakteristieke schuur. In beginsel voorziet het voornemen niet in het toevoegen van nieuwe bebouwing. Hiermee is geen sprake van een toename van de verharding. Een extra compensatie ten

behoefte van de waterberging is niet noodzakelijk. Gelet op het vorenstaande is er geen sprake van een waterschapsbelang en is nadere afstemming met waterschap Rijn en IJssel niet noodzakelijk.

### **Raalterweg 20, Schalkhaar**

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing is er geen sprake van een waterschapsbelang. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 26 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

Per saldo voorziet het voornemen niet in een toename van de verharding. Een extra compensatie ten behoeve van de waterberging is niet noodzakelijk.

### **Zuidlooërweg 4, Bathmen**

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de normale procedure. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 27 bij deze toelichting. Omdat er sprake is van een 'normale procedure' is advies ingewonnen bij het waterschap. Het waterschapsadvies is opgenomen in bijlage 28. Hierna volgt een nadere uiteenzetting van de waterhuishoudkundige aspecten:

#### Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak ter plaatse neemt, door de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, af. Een extra compensatie ten behoeve van de waterberging is niet noodzakelijk.

#### Hemelwater

Ter plaatse wordt het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd.

#### Afvalwater

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

#### Overige

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

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

Verder ligt het deelgebied in een beperkingsgebied voor drainage. Het aanleggen van een drainage is echter niet aan de orde.

### **Cröddendijk 8, Lettele**

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de

digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Op basis van deze digitale toetsing valt de ontwikkeling onder de korte procedure. De hierbij behorende 'standaard waterparagraaf' is opgenomen in bijlage 29 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Het voornemen voorziet in beperkte mate in het toevoegen van nieuwe bebouwing. Hiermee is sprake van een toename van de verharding. Het gaat hierbij om het realiseren van een tussenlid en een kapschuur met een oppervlakte van gezamenlijk circa 100 m<sup>2</sup>. Hiervoor geldt een bergingseis van (100\*0,01=) 1 m<sup>3</sup>. Gelet op de omvang van het perceel is er ruim voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde hemelwaterberging,

#### **4.4.3 Overstromingsrisicoparagraaf**

Het bestemmingsplangebied ligt buiten het invloedsgedebied van dijktrajecten. Dit is een wettelijk vastgelegde gebieden, 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 moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Omdat het plangebied is gelegen buiten de dijktrajecten is een overstromingsrisicoparagraaf niet noodzakelijk.

#### **4.4.4 Conclusie**

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

### **4.5 Verkeer en parkeren**

#### **4.5.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota 'Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'.

Deze parkeernormen zijn geënt op landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie, genaamd 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018). De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkencijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicaties van het CROW worden de kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

#### 4.5.2 **Uitgangspunten**

Op basis van voorliggend plan in relatie tot het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voor de berekening van zowel de parkeerbehoefte als van de verkeersgeneratie uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: 'sterk stedelijk' (CBS Statline);
- Gebiedsindeling: 'buitengebied'.

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

#### 4.5.3 **Paalmansweg 5, Bathmen**

Ter plaatse wordt één woning toegevoegd. De woning is met een tussenlid geschakeld aan de bestaande (bedrijfs)woning. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van vrijstaande koopwoningen.

##### Parkeren

Voor een vrijstaande koopwoning geldt een parkeernorm van 2,4 (afgerond 3) parkeerplaatsen per woning. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woning wordt, overeenkomstig de bestaande situatie, eveneens op het eigen erf opgelost. Ter plaatse is ruim voldoende ruimte om ten minste zes auto's (3 per woning) op eigen terrein te kunnen parkeren.

##### Verkeer

Voor een vrijstaande woning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagermaal. Een dergelijke verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld via de omliggende infrastructuur. Hierbij wordt opgemerkt dat de planologische mogelijkheden om ter plaatse een (bosbouw)bedrijf te exploiteren komen te vervallen. Per saldo zal hierdoor vanuit planologisch oogpunt sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Het woonperceel wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit dat aansluit op de Paalmansweg.

#### 4.5.4 **Raalterweg 20, Schalkhaar**

Ter plaatse is in de gewenste situatie sprake van een twee-onder-één-kapwoning.

##### Parkeren

Voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. In totaal is er dan ook sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 5 parkeerplaatsen. Ter plaatse van de Raalterweg 20 in Schalkhaar is ruim voldoende ruimte om ten minste vijf auto's op eigen terrein te kunnen parkeren.

##### Verkeer

Voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagermaal. In totaal is hiermee sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 16 verkeersbewegingen.

Een dergelijke verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld via de omliggende infrastructuur. Hierbij wordt opgemerkt dat ter plaatse reeds een vrijstaande woning aanwezig is die wordt gesplitst. Bovendien komen de planologische mogelijkheden om ter plaatse een agrarisch bedrijf te exploiteren te vervallen. Redelijkerwijs van er vanuit worden gegaan dat vanuit planologisch oogpunt per saldo

sprake zal zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

Het woonperceel wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit dat aansluit op de Raalterweg.

#### **4.5.5 Zuidlooërweg 4, Bathmen**

Ter plaatse is in de gewenste situatie sprake van een twee-onder-een-kapwoning en twee vrijstaande woningen. Uit wordt gegaan van koopwoningen.

##### Parkeren

Voor twee-onder-een-kap woningen geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal is hiermee sprake van een parkeerbehoefte van afgerond 10 parkeerplaatsen.

Gelet op de omvang van het erf en het in bijlage 7 opgenomen erfinrichtingsplan. Is er voldoende ruimte voor het realiseren van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein.

##### Verkeer

Voor een twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen geldt een verkeersgeneratie van respectievelijk 7,8 en 8,2 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal. In totaal is hiermee sprake van een verkeersgeneratie van afgerond 32 verkeersbewegingen.

Een dergelijke verkeersgeneratie kan eenvoudig worden afgewikkeld via de omliggende infrastructuur. Hierbij wordt opgemerkt dat ter plaatse reeds een vrijstaande woning aanwezig is die wordt gesplitst. Bovendien komen de planologische mogelijkheden om ter plaatse een agrarisch bedrijf te exploiteren te vervallen. Redelijkerwijs van er vanuit worden gegaan dat vanuit planologisch oogpunt per saldo sprake zal zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen.

#### **4.5.6 Cröddendijk 8a, Lettele**

Aan de Cröddendijk 8a in Lettele worden geen nieuwe woningen of andere (verkeersaantrekkende) functies toegevoegd. Het parkeren vindt, overeenkomstig de bestaande situatie, plaats op eigen terrein.

#### **4.5.7 Conclusie**

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



## **4.6 Sociale veiligheid**

### **4.6.1 Algemeen**

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

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

### **4.6.2 Situatie plangebied**

Met de ontwikkelingen worden nieuw woonerven gecreëerd in het buitengebied van Deventer. Hierdoor zullen meer mensen verblijven in het buitengebied van Deventer, met meer sociale controle tot gevolg. Een en ander draagt bij aan de sociale veiligheid binnen het gebied. Daarnaast is bij de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied eveneens rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid.

### **4.6.3 Conclusie**

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

## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 RO Standaarden 2012

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

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

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

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

4. Inleidende regels;
5. Bestemmingsregels;
6. Algemene regels;
7. Overgangs- en slotregels.

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

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

### **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

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

#### **Enkelbestemmingen**

##### **Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden**

Ter plaatse van alle deelgebieden is onder andere de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen.

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf alsmede voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden. Dit komt mede tot uitdrukking in de maatregelen, conform het inrichtingsplan en maatregelen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving die in het kader van voorliggend plan worden genomen. Daarnaast zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

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

##### **Artikel 4 Natuur**

Ter plaatse van het deelgebied aan de Zuidlooërweg 4 (specifiek ter plaatse van de te slopen mest silo en naastgelegen gronden) is de bestemming 'Natuur' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen om de voorgenomen natuurontwikkeling op deze locaties mogelijk te maken.

Gronden voorzien van deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Tevens is extensieve dagrecreatie toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn de bouw mogelijkheden beperkt tot het mogen bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

##### **Artikel 5 Wonen**

Elk deelgebied is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gronden voorzien van de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen (daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis).

Ter plaatse van de Raalterweg 20 is daarnaast door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' bepaald dat voormalige bedrijfsbebouwing is toegestaan.

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

Binnen de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat per bouwvlak één woning is toegestaan. Voor de deelgebieden aan de Paalmansweg 5, Raalterweg 20 en Zuidlooërweg 4 is daarnaast door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' bepaald dat in de voormalige bedrijfswoning twee woningen zijn toegestaan. Qua bouwregels is daarnaast zoveel mogelijk aangesloten op de 'standaard' bouwregels voor woningen in het buitengebied. Daar waar maatwerk is toegepast, is dit door middel van aanduidingen op de verbeelding gekoppeld aan de regels gedaan.

Specifiek voor het deelgebied aan de Cröddendijk 8a is een aanduiding opgenomen op basis waarvan ter plaatse de woning een maximale inhoud mag hebben van 850 m<sup>3</sup>.

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

### **Dubbelbestemmingen**

#### **Artikel 6 Waarde - Archeologie 2, Artikel 7 Waarde - Archeologie 3, Artikel 8 Waarde - Archeologie 4 en Artikel 9 Waarde - Archeologie 5**

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

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

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

#### **Artikel 11 Antidubbelregel**

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

#### **Artikel 12 Algemene bouwregels**

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

#### **Artikel 13 Algemene gebruiksregels**

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

#### **Artikel 14 Algemene afwijkingsregels**

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van het plan ten aanzien van en/of ten behoeve

van mantelzorg, herbouw van woningen, kleinschalige windturbines en zonnepanelen.

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

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

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

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

Toelichting:

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

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

Toelichting:

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

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

Toelichting:

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

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

zonnepanelen uit te gaan, dat er structureel meer energie wordt opgeleverd dan nodig is.

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

Toelichting:

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

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

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

Toelichting:

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

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

Toelichting:

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

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

De zonnepanelen mogen niet leiden tot onevenredige hinder voor omwonenden of voor omliggende bedrijven. Een voorbeeld is onevenredige hinder vanwege reflectie van zonlicht.

8. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning aangetoond dat procesparticipatie van de omgeving heeft plaatsgevonden.

Toelichting;

Een vereiste uit de Uitgangspunten zonnepanelen is participatie. Dit vereiste geldt ook voor de kleine, particuliere zonne-initiatieven. Aangezien het hier gaat om particuliere zonnepanelen uitsluitend ten dienste van de woning, is projectparticipatie per definitie uitgesloten. Alleen procesparticipatie is vereist. Het gaat hier om een inspanningsverplichting en nadrukkelijk geen resultaatsverplichting. Het is niet nodig dat de omgeving het met het initiatief eens is; het is wel nodig dat de omgeving daarover is geraadpleegd en in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen te uiten. De initiatiefnemer moet motiveren waarom hij wensen uit de omgeving wel of niet meeneemt in zijn initiatief.

9. Afwijking van regels die een specifiek belang beogen te beschermen

Toelichting:

Met de afwijkingsbevoegdheid kan ook afgeweken worden van bijv. regels ter bescherming van archeologische waarden, gasleidingen e.d. De gestelde voorwaarden beogen dat die belangen een plaats krijgen in de afweging omtrent het verlenen van de vergunning. Het criterium 'niet onevenredig schaden' kan bijvoorbeeld worden ingevuld met de specifieke criteria die de betreffende regels stellen.

#### Conclusie

Hoewel geen objectief maximum wordt gesteld aan het aantal of de oppervlakte van de zonnepanelen in een particulier initiatief, wordt toch met bovenstaande voorwaarden in samenhang geborgd dat hiermee alleen particuliere zonne-initiatieven worden toegestaan die niet een zodanige ruimtelijke impact hebben, dat besluitvorming aan de gemeenteraad zou moeten worden voorbehouden. Daarbij worden de principes uit de 'Uitgangspunten zonnepanelen' als leidraad genomen bij kleine particuliere zonne-initiatieven.

#### **Artikel 15 Algemene wijzigingsregels**

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van en/of ten behoeve van de archeologische dubbelbestemmingen en de herbouw van woningen.

#### **Artikel 16 Overige regels**

In dit artikel komt de werking van in de planregels genoemde wettelijke regelingen en het in strijd met de bestemming toegelaten gebruik aan de orde.

### **5.3.5 Hoofdstuk 7: Overgangs- en slotregels**

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

#### Artikel 17 Overgangsregels

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

#### Artikel 18 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## **5.4 Handhaving**

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

#### 1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

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

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling

in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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





## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 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, 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>.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

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

### 6.3 Resultaten inspraak

Omwille van een vlotte bestemmingsplanprocedure is gekozen om de voorontwerpfase over te slaan. De mogelijkheid tot het indienen van inspraak wordt hiermee achterwege gelaten. Op grond van artikel 2.1 van de Inspraakverordening kan elk bestuursorgaan zelf beslissen of zij een inspraakronde noodzakelijk vindt of niet. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om een kleinschalige ontwikkeling. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

De initiatiefnemers voor de in voorliggend bestemmingsplan individuele ontwikkelingen, hebben de voorgenomen plannen besproken met de directe omwonenden. Uit deze vorm van participatie zijn geen belemmeringen en bezwaren kenbaar gemaakt.

### 6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op (delen van) het ontwerp bestemmingsplan.

- Waterschap Drents Overijsselse Delta en Rijn & IJssel;

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen heeft de watertoets plaatsgevonden. In de meeste gevallen is er geen sprake van een waterschapsbelang. Voor het deelgebied aan de Zuidlooërweg geldt dat naast het uitvoeren van de watertoets tevens advies is ingewonnen bij het waterschap. Dit heeft geresulteerd in de huidige waterparagraaf. Het voeren van vooroverleg wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

- Provincie Overijssel
- PM-

### 6.5 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

## ONTWERP

### BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN

bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6

Nr. xx  
Deventer, xx

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien de splitsing van de bestaande woning tot twee wooneenheden aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar;

gelet op artikel 83 en 110a van de Wet Geluidhinder;  
overwegende dat:

- het gaat om het splitsen van de bestaande woning tot twee wooneenheden aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar, wat door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6 gerealiseerd wordt;
- uit het akoestisch onderzoek (BJZ.nu, 2022-122, april 2022) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer van de Raalterweg maximaal 53 dB bedraagt endaarnee de voorkeurgrenswaarden van 48 dB overschrijdt;
- toepassing van bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidsbelasting op de woningen terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde op bezwaren van financiële, verkeerskundige en landschappelijke aard stuit;
- overeenkomstig artikel 83 Wet geluidhinder een hogere grenswaarde dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB kan worden vastgesteld vanwege wegverkeerslawaaï voor woningen in buitenstedelijk gebied, met dien verstande deze waarde niet hoger mag wordengesteld dan 53 dB;
- het maximaal toegestane binnenniveau in de geluidsgevoelige ruimten van de woningen de wettelijke waarden niet mag overschrijden;
- het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen;
- tijdens deze ter inzage termijn **wel/geen zienswijzen** zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit;

gelet op de bij dit besluit behorende motivering,

### BESLUITEN

1. een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Raalterweg vast te stellen, conform de waarden in tabel 1;

Gevel	Vastgestelde hogere grenswaarde L <sub>den</sub> [dB]
Linker zijgevel, toetspunt 01	53
Rechter zijgevel, toetspunt 03	53

Tabel 1: vast te stellen hogere waarden per locatie

Burgemeester en wethouders van Deventer, namens hen,

programmamanager Ruimtelijke ontwikkeling,

H. Bottenberg

# MOTIVERING BESLUIT VASTSTELLING HOGERE GRENSWAARDEN Raalterweg 20 (onderdeel van Combiplan Buitengebied Deventer 6)

## Inhoud

1.	Aanvraag .....	3
2.	Wettelijk kader .....	3
	2.1 Algemeen .....	3
	2.2 Wegverkeer .....	3
	2.3 Procedure hogere grenswaarde .....	3
3.	Onderzoeksresultaten en motivering .....	4
	3.1 Wegverkeerslawaaï .....	4
	3.2 Maatregelen .....	4
4.	Hogere grenswaarden .....	5
5.	Zienswijzen .....	6
6.	Conclusie .....	6

## 1. Aanvraag

Burgemeester en wethouders zijn voornemens het ontwerpbestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 6 ter inzage te leggen. Dit ontwerpbestemmingsplan bevat 4 ontwikkelingen in het buitengebied van Deventer, waaronder het splitsen van de bestaande boerderij aan Raalterweg 20.

In het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek (BJZ.nu, 2022-122, april 2022) blijkt dat de hoogste optredende geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woningen vanwege het wegverkeer op de Raalterweg 53 dB bedraagt. Daarmee wordt de voorkeurgrenswaarde van 48 dB overschreden. Omdat maatregelen gericht op het terugdringen van de geluidsbelastingen niet toereikend zijn, dient op grond van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde te worden verleend.

## 2. Wettelijk kader

### 2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij toepassing van een procedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor zowel geluidsgevoelige gebouwen zoals woningen en voor geluidsgevoelige terreinen zijn bepalingen opgenomen die gelden binnen de zones voor wegverkeer, spoorwegverkeer en industrieterrein. Woonwagendstandplaatsen worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Bron	Voorkeurgrenswaarde	Hoogste waarde	Wettelijke basis
<b>Woningen in buitenstedelijk gebied</b>			
Wegverkeerslawaaï	48 dB	53 dB / 58 dB	Art. 82 en art. 83 wet geluidhinder

### 2.2 Wegverkeer

#### Woningen

Met betrekking tot wegverkeer is in de Wet geluidhinder in artikel 74 opgenomen welke wegen een geluidzone hebben en wat de breedte van deze zone is. In artikel 82 is opgenomen dat de voor woningen binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de gevel (voorkeurgrenswaarde), vanwege de weg, 48 dB bedraagt. In artikel 83 is opgenomen dat voor (bestaande) woningen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van 53 dB kan worden vastgesteld. Voor nog niet geprojecteerde woningen in buitenstedelijk gebied kan een hogere waarde kan worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde de 58 dB niet te boven mag gaan.

### 2.3 Procedure hogere grenswaarde

De procedure voor het vaststellen is opgenomen in artikel 110a van de wet. Hierin is onder andere opgenomen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde ligt bij burgemeester en wethouders.

Het beleid van de gemeente Deventer is weergegeven in het interim-beleid 'Wet geluidhinder- beleid t.a.v. de voorkeurgrenswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting'. In deze beleidsregel is vastgelegd onder welke voorwaarden van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting gebruik kan worden gemaakt.

In 1997 hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel voor een aantal gebieden binnen de gemeente Deventer een algemene ontheffing verleend tot 55 dB(A) LAeq. Conform de overgangsregels van de Wet geluidhinder met betrekking tot de dosismaat Lden komt 55 dB(A) LAeq overeen met 53 dB Lden. Praktisch gezien betekent deze gebiedsgerichte algemene ontheffing dat bij (planologisch) nieuwe situaties binnen de aangewezen gebieden er tot een geluidbelasting van 53 dB Lden (inclusief aftrek artikel 110g van de Wgh) er geen hogere grenswaardenbesluit genomen hoeft te worden.

De Raalterweg 20 is niet opgenomen binnen het gebied van de algemene ontheffing. Om die reden zal een hogere waarde vastgesteld moeten worden.

Bij de besluitvorming van de hogere grenswaarde dient de uniforme voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt na publicatie tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder zienswijzen op het ontwerpbesluit kenbaar

maken.

Na vaststelling wordt het besluit hogere grenswaarde wederom gedurende 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn kan een belanghebbende die tijdig zijn zienswijze bekend heeft gemaakt, of kan aantonen dat hij niet in staat was een zienswijze in te dienen in beroep gaan tegen dit besluit.

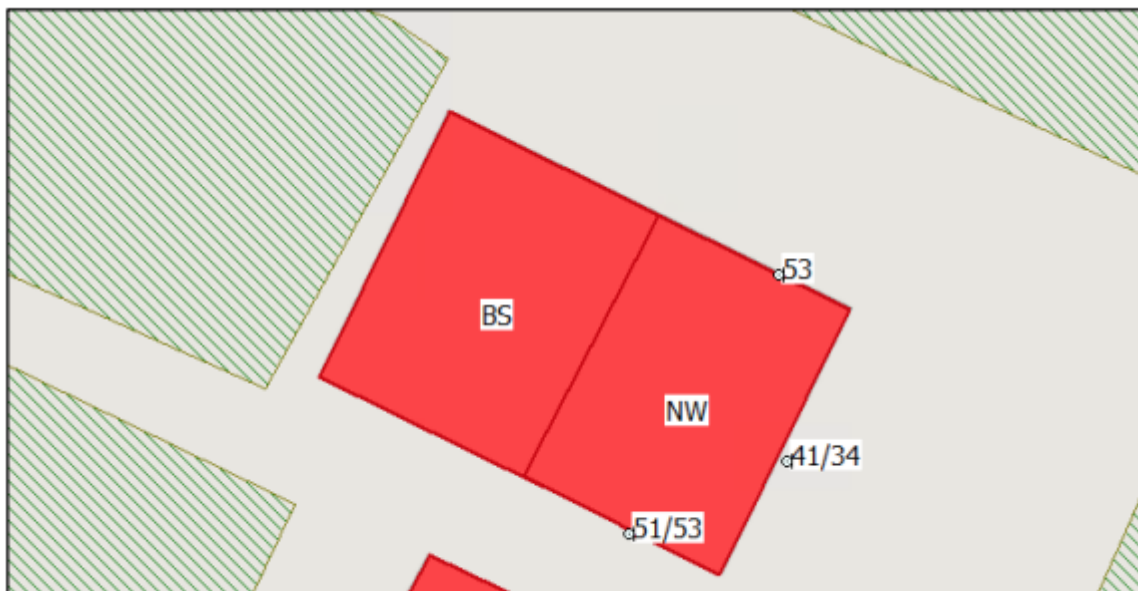
### 3. Onderzoeksresultaten en motivering

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk een bestaande boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Het gebied ligt binnen de zones van wegen.

#### 3.1 Wegverkeerslawaai

De woningen liggen binnen de invloedzone van de Raalterweg. Deze weg heeft een snelheidsregime van 80 km/uur. In de nabijheid van het projectgebied zijn geen andere wegen die belangrijk worden geacht voor voorliggend onderzoek.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Raalterweg bedraagt ten hoogste 53 dB (inclusief 2 dB correctie). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.



Afbeelding 4.2 Geluidbelasting inclusief reductie (Bron: BIZ.nu)

#### 3.2 Maatregelen

##### Bronmaatregelen

Het geluid van een voertuig wordt veroorzaakt door het motorgeluid en het geluid van de banden. Vooral vrachtwagens zijn de afgelopen jaren veel stiller geworden. In het rekenmodel is hier al rekening mee gehouden. Daarnaast is de verwachting dat voertuigen in de toekomst nog stiller worden. Hier wordt rekening mee gehouden door de in paragraaf 2.4 beschreven aftrek toe te passen. Initiatiefnemer van het voorliggend onderzoek, heeft geen invloed op het reduceren van het geluid van voertuigen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer ook geen invloed op de samenstelling van het verkeer, de verkeersintensiteit en het snelheidsregime. Een aanpassing van het wegdektype kan zorgen voor een reductie van het bandengeluid van voertuigen en daarmee het geluid van een voertuig. Het huidige wegdek betreft referentiewegdek. Het vervangen van het huidige referentiewegdek door DDL-A of DDL-B wegdek levert een minimale reductie op. Daarnaast brengt het aanbrengen van stiller wegdek hoge kosten met zich mee. De wegbeheerder zal bovendien niet instemmen met het stiller maken van een klein deel van de weg, omdat dit tot onderhoudstechnische problemen leidt. Vanuit civieltechnisch oogpunt is het aanbrengen van stiller asfalt dus niet haalbaar.

##### Overdrachtsmaatregelen

Een grotere afstand tussen de gevel en de weg leidt tot een lagere geluidbelasting op de gevel. Om een

lagere geluidsbelasting van 2 dB te realiseren moet de afstand tussen de gevel en de weg met 50% worden vergroot. Er is onvoldoende ruimte binnen het projectgebied om op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het gewenste woonprogramma in een invulling te voorzien waarbij voor alle woningen aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Door middel van het plaatsen van een geluidsscherm kan de geluidsbelasting op de gevels eveneens worden verlaagd. Het plaatsen van geluidsschermen langs de weg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk en brengt hoge kosten met zich mee. Om voor alle gevels aan de voorkeurswaarde te kunnen voldoen, dient er voor circa 43 meter aan geluidsschermen te worden geplaatst. Met een hoogte van twee meter kost dit minstens €29.756,-. Het treffen van overdrachtsmaatregelen is dan ook niet doelmatig.

#### Gevelmaatregelen

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 35 dB gewaarborgd worden (voor reeds bestaande gebouwen). Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 55 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering GA;K bedraagt  $55 - 35 = 20$  dB. Een karakteristieke gevel heeft een geluidwering van 20 dB. Extra gevelmaatregelen zijn niet nodig om een binnenniveau van 35 dB te waarborgen.

#### 4. Hogere grenswaarden

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de voorkeursgrenswaarden op de gevels van woningen overschreden vanuit wegverkeerslawaaï (Raalterweg). Het toepassen van bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige, verkeers- of vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De hoogst toelaatbare waarde wordt niet overschreden.

Conform het hogere grenswaardenbeleid verlenen burgemeester en wethouders alleen hogere grenswaarden indien aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt.

In deze situatie wordt aan de volgende voorwaarden voldaan dat de woningen:

- ter plaatse gesitueerd worden -deels- als vervanging van bestaande bebouwing;

De bestaande boerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. Deze ontwikkeling is hierdoor aan te merken als vervanging van de bestaande bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat voor het splitsen van de woning aan de Raalterweg 20 conform het gemeentelijk beleid een hogere grenswaarde verleend kan worden.

In dit geval moeten de nieuwe woningen voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau zoals bepaald in het Bouwbesluit. Deze grenswaarde bedraagt 33 dB. De gevelisolatie van de woning dient hier op afgestemd te worden.

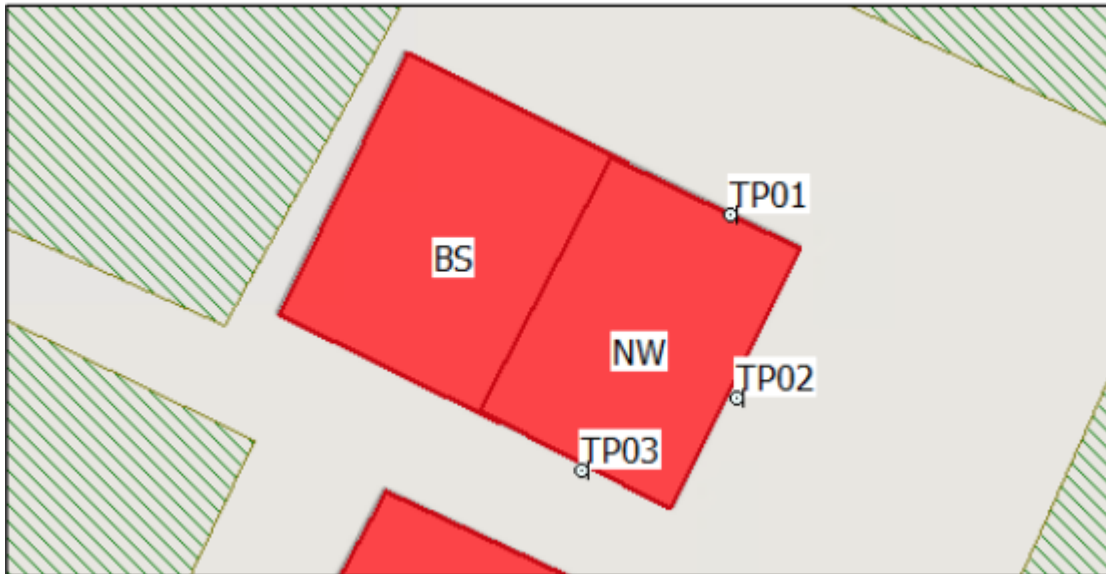
Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de realisatie van bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of op stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Zonder die maatregelen bedraagt de gevelbelasting als gevolg van het Raalterweg maximaal 53 dB. In dat geval kan de realisatie alleen plaatsvinden als voor de woningen hogere waarden worden vastgesteld. Dit voldoet aan het beleid van de gemeente Deventer. Het binnenniveau zal dan voldoen aan de 33 dB grenswaarde.

Hogere grenswaarde kunnen verleend worden tot de in onderstaande tabel opgenomenwaarden:

Gevel	Vastgestelde hogere grenswaarde $L_{den}$ [dB]
Linker zijgevel, toetspunt 01	53
Rechter zijgevel, toetspunt 03	53

Tabel 1: vast te stellen hogere waarden per locatie





Afbeelding 1: De toetspunten waarop de hogere grenswaarden zijn gebaseerd (Bron: BJZ.nu).

## 5. Zienswijzen

Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden heeft vanaf xxx ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit.

## 6. Conclusie

De hogere grenswaarden kunnen worden vastgesteld, zoals aangeduid in tabel 1.

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Combiplan 6 Buitengebied Deventer  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan Combiplan 6 Buitengebied Deventer vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Combiplan 6 Buitengebied Deventer;
-	Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren

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

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan Combiplan 6 Buitengebied Deventer

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:**

[xxxxxx]

**Team:**

PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

- het bestemmingsplan Combiplan 6 Buitengebied Deventer vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Combiplan 6 Buitengebied Deventer;
- Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren

### Kern van het raadsvoorstel

Op 7 november 2017 heeft het college de raad medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan combinatieplannen of combiplannen op aanvraag (zie raadsmededeling 2017-001619). Inmiddels hebben zich partijen aangemeld voor het zesde combiplan voor het buitengebied. In dit combiplan zijn vier verschillende initiatieven opgenomen:

1. Paalmansweg 5, Bathmen: Beëindigen bedrijfsactiviteiten, realiseren van een extra woning in het karakteristieke bijgebouw.
2. Raalterweg 20, Schalkhaar: Beëindigen agrarische bedrijfsactiviteiten, splitsen van de karakteristieke bedrijfswoning in twee woningen.
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen: transformeren voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar een woonerf met vier woningen door het splitsen van de bedrijfswoning in twee woningen, het wijzigen van de een karakteristieke schuur tot woning en het realiseren van 1 nieuwbouw woning.
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele: Vergroten van een bestaande woning door het samenvoegen van de woning en een bijgebouw, realiseren van een nieuw bijgebouw.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De locaties hebben ruimtelijk gezien geen relatie met elkaar, maar worden wel in één bestemmingsplan opgenomen. Het geldende bestemmingsplan voor deze locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor de volgende locaties:

- Paalmansweg 5, Bathmen
- Raalterweg 20, Schalkhaar
- Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen
- Cröddendijk 8-8a, Lettele

Zodat de ruimtelijke kwaliteit verbetert door:

- het slopen van voormalige agrarische bebouwing;
- het herstellen en verbeteren van landschappelijke waarden en;
- het realiseren van (nieuwe) woningen in bestaande en nieuwe bebouwing;

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

met landschappelijke inpassing en aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Omgevingsverordening Overijssel 2017, bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P403-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het combiplan heeft betrekking op vier locaties in het buitengebied van Schalkhaar, Bathmen en Lettele. Per locatie is hieronder toegelicht waarom het wenselijk is een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen:

1. Paalmansweg 5, Bathmen
2. Raalterweg 20, Schalkhaar
3. Zuidlooërweg 4 en Zuidlooërweg ong., Bathmen
4. Cröddendijk 8-8a, Lettele

#### *Het bedrijf aan de Paalmansweg 5 te Bathmen is niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert*

Het perceel aan de Paalmansweg 5 te Bathmen heeft de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'bosbouwbedrijf', maar is niet meer als zodanig in gebruik. De bestemming kan daarom, conform de wens van de ontwikkeling, gewijzigd worden naar 'Wonen'. Op het erf zijn karakteristieke gebouwen aanwezig. Door de wijziging naar wonen blijft het karakteristieke bijgebouw behouden. Het erf wordt daarbij landschappelijk ingepast. Het uitgangspunt hierbij is het herkenbare open Sallands erf in het bestaande hoevenlandschap. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan.

#### *Het agrarisch bedrijf aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar is niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert*

Het perceel aan de Raalterweg 20 te Schalkhaar heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse is geen sprake meer van een actief agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning is aan te merken als karakteristiek. Door de bestemming te wijzigen in wonen en in de bedrijfswoning twee woningen toe te staan kan het karakteristieke pand behouden blijven. Landschap ontsierende schuren worden gesloopt, hier wordt een bijgebouw bij de woning voor terug gebouwd. Het erf wordt landschappelijk ingepast waarbij wordt uitgegaan van een herkenbaar open Sallands erf. Een inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan.

#### *Het agrarisch bedrijf aan de Zuidlooërweg 4 en het mestbassin ten noorden van de Zuidlooërweg te Bathmen zijn niet langer in gebruik en de ruimtelijke kwaliteit verbetert*

Aan de Zuidlooërweg 4 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd met de bestemming 'Agrarisch met waarden-landschapswaarden'. Op het erf zijn de bedrijfswoning en een stal als karakteristiek aan te merken. De voormalige bedrijfswoning wordt gesplitst in twee woningen, in de stal wordt 1 woning gerealiseerd. Door het toestaan van woningen in deze panden blijft de karakteristieke uitstraling behouden. Ten noorden van dit perceel is een mestbassin aanwezig welke is bestemd als 'Bedrijf'. Met het slopen van diverse schuren en het mestbassin ontstaat de mogelijkheid tot het realiseren van een extra woning op het erf. In totaal zullen zich op het erf na realisatie vier woningen bevinden. Het erf aan de Zuidlooërweg 4 wordt landschappelijk ingepast, de locatie van het mestbassin wordt ingericht met inheemse bomen (bosplantsoen) en krijgt de bestemming 'natuur'. Het inrichtingsplan alsmede een beeldkwaliteitplan zijn gekoppeld aan het bestemmingsplan.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

*De bestaande woning aan de Cröddendijk 8-8a te Lettele wordt vergroot, door landschappelijke aanpassingen op het erf wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.*

Het perceel aan de Cröddendijk 8-8a heeft een woonbestemming. Een deel van de bebouwing ligt buiten het bestaande bouwvlak, dit wordt in het bestemmingsplan aangepast. De woning en het bijgebouw worden met een tussenlid aan elkaar verbonden waardoor het bijgebouw onderdeel wordt van de woning. Ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit is een inrichtingsplan gemaakt welke gekoppeld is aan het bestemmingsplan.

### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm –

### Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

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

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de initiatiefnemers gelegd.

### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

### Besluitpunt 4: Vervroegd publiceren (*optioneel, bij gewijzigde vaststelling*)

Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

### **Ketenpartners/ participatie**

Bij de voorbereiding van de plannen hebben alle initiatiefnemers participatie uitgevoerd door omwonenden over de plannen te informeren. Hiervan zijn vanuit de verschillende adressen verslagen aangeleverd van de manier van participeren. Bij alle initiatieven geldt dat er geen signalen bekend zijn dat omwonenden het niet eens zijn met de plannen.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel, Waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan in haar ruimtelijke beleid past. Hierbij heeft de provincie aangegeven voor het bestemmingsplan Combiplan 6 in zijn geheel vooroverleg niet nodig is.

Beide waterschappen hebben aangegeven dat de waterbelangen op de verschillende locaties voldoende geborgd zijn.

### Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

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

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

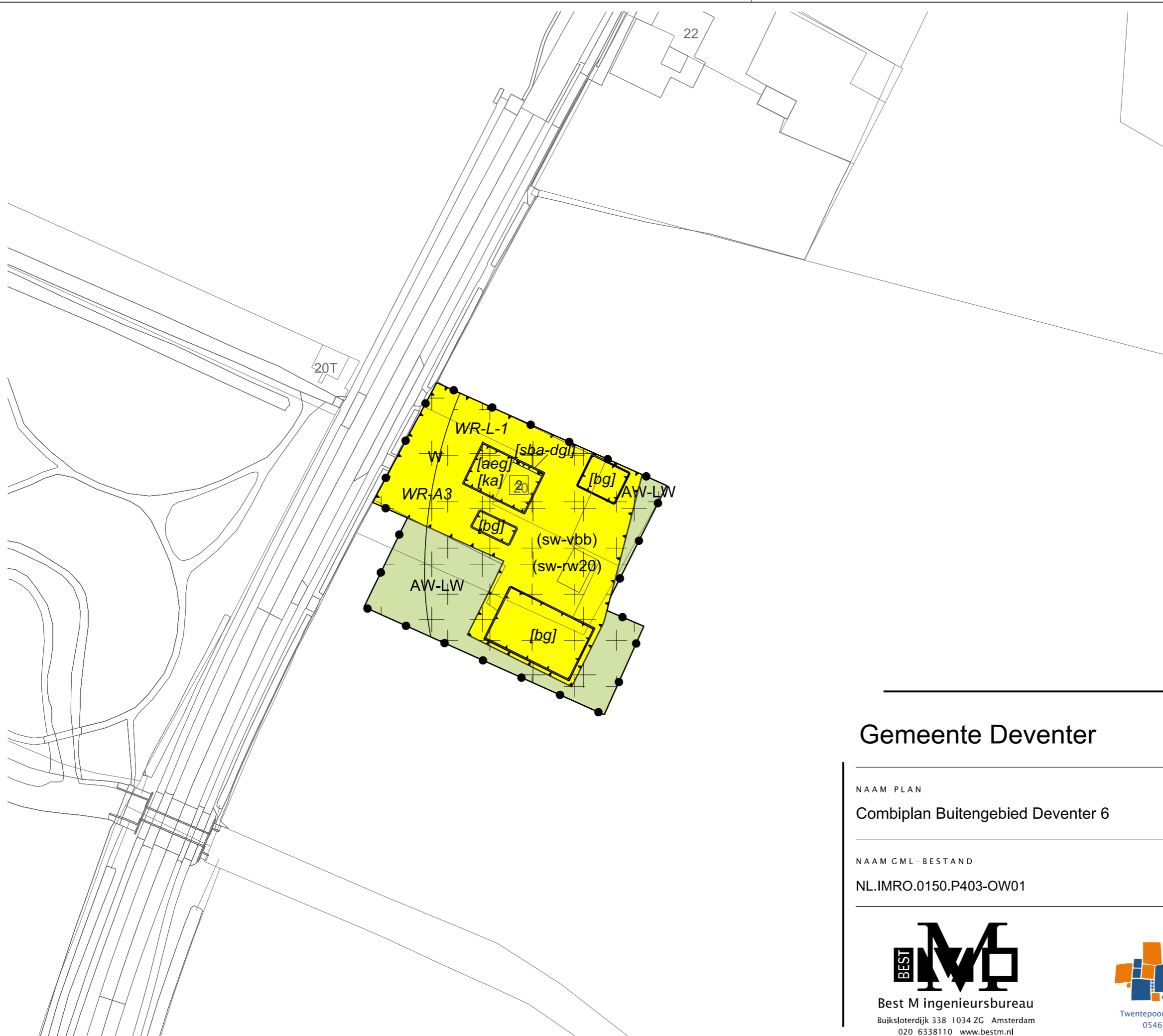
Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

M. Kossen

R.C. König

### Bijlagen

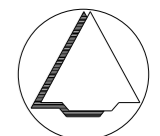
1. bestemmingsplan [xxxxxx] (toelichting, regels, verbeelding)



**LEGENDA**

	Plangebied
	Plangrens
	Bestemmingen
	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
	Natuur
	Wonen
	Dubbelbestemmingen
	Waarde - Archeologie 2
	Waarde - Archeologie 3
	Waarde - Archeologie 4
	Waarde - Archeologie 5
	Waarde - Landschap - 1
	Functieaanduidingen
	specifieke vorm van wonen - Ordedijk 8a
	specifieke vorm van wonen - Paalmansweg 5
	specifieke vorm van wonen - Raaltenweg 20
	specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing
	specifieke vorm van wonen - Zuidlootweg
	Bouwkak
	bouwvlak
	Bouwaanduidingen
	aaneengebouwd
	bijgebouwen
	karakteristiek
	specifieke bouwaanduiding - dove gevel
	Maatvoering
	maximum aantal wooneenheden
	maximum bouwhoogte (m)
	maximum goothoogte (m)
	maximum volume (m3)
	Verklaring
	Ondergrond

# Gemeente Deventer



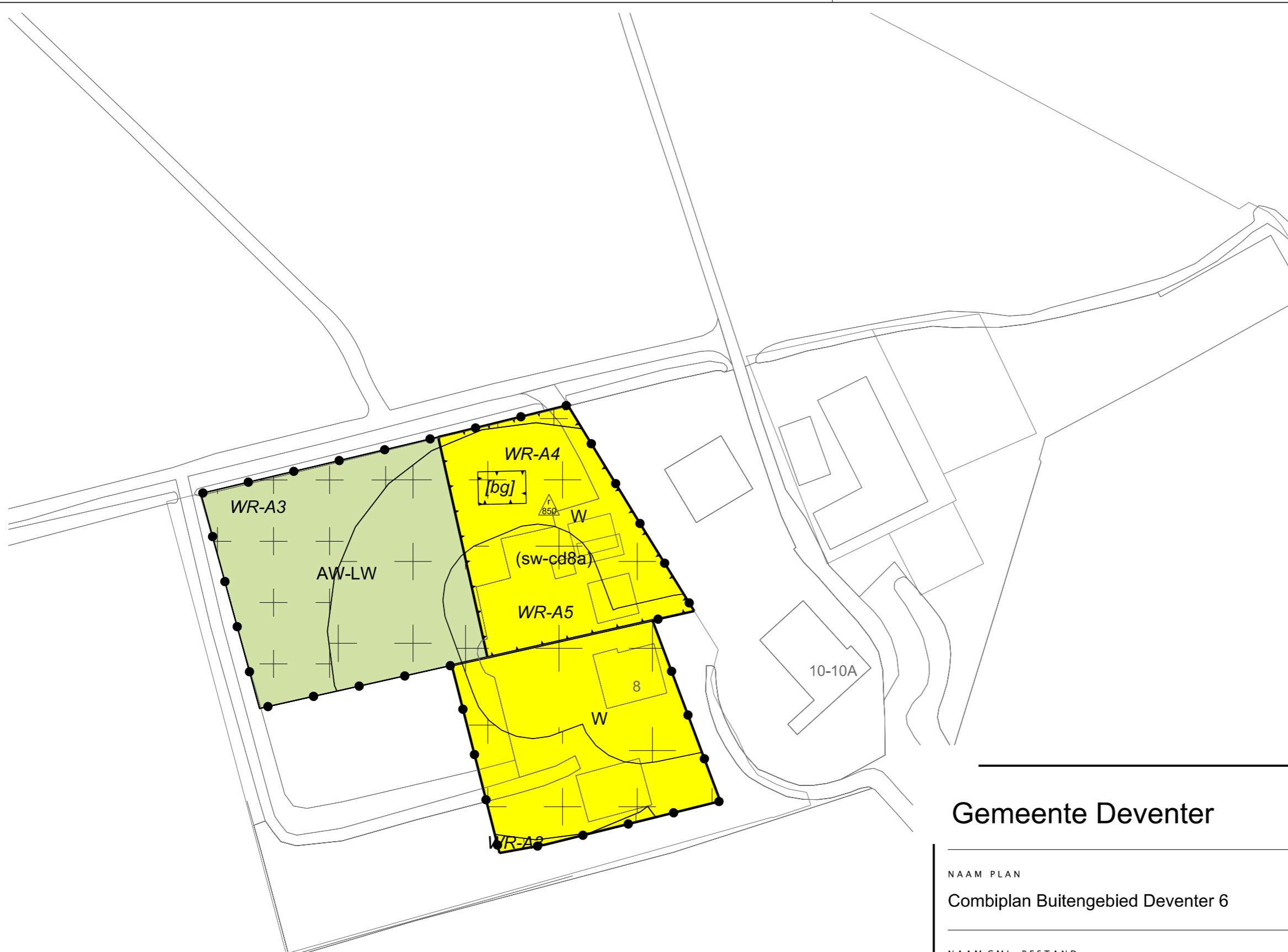
NAAM PLAN  
Combiplan Buitengebied Deventer 6

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0150.P403-OW01	17-6-2022	1 VAN 4	A3

**Best M ingenieursbureau**  
 Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam  
 020 6338110 www.bestm.nl

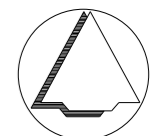
**BJZ.nu**  
 ruimtelijke plannen en advies  
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo  
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 : 1000



- LEGENDA**
- Plangebied
    - Plangrens
  - Bestemmingen
    - Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
    - Natuur
    - Wonen
  - Dubbelbestemmingen
    - Waarde - Archeologie 2
    - Waarde - Archeologie 3
    - Waarde - Archeologie 4
    - Waarde - Archeologie 5
    - Waarde - Landschap - 1
  - Funcieaanduidingen
    - specifieke vorm van wonen - Cröddendijk 8a
    - specifieke vorm van wonen - Paalmanweg 5
    - specifieke vorm van wonen - Raalterweg 20
    - specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing
    - specifieke vorm van wonen - Zuidlootweg
  - Bouwwijk
    - bouwwijk
  - Bouwaanduidingen
    - aaneengebouwd
    - bijgebouwen
    - karakteristiek
    - specifieke bouwaanduiding - dove gevel
  - Maatvoering
    - maximum aantal wooneenheden
    - maximum bouwhoogte (m)
    - maximum goothoogte (m)
    - maximum volume (m3)
  - Verklaring
    - Ondergrond

# Gemeente Deventer



NAAM PLAN  
Combiplan Buitengebied Deventer 6

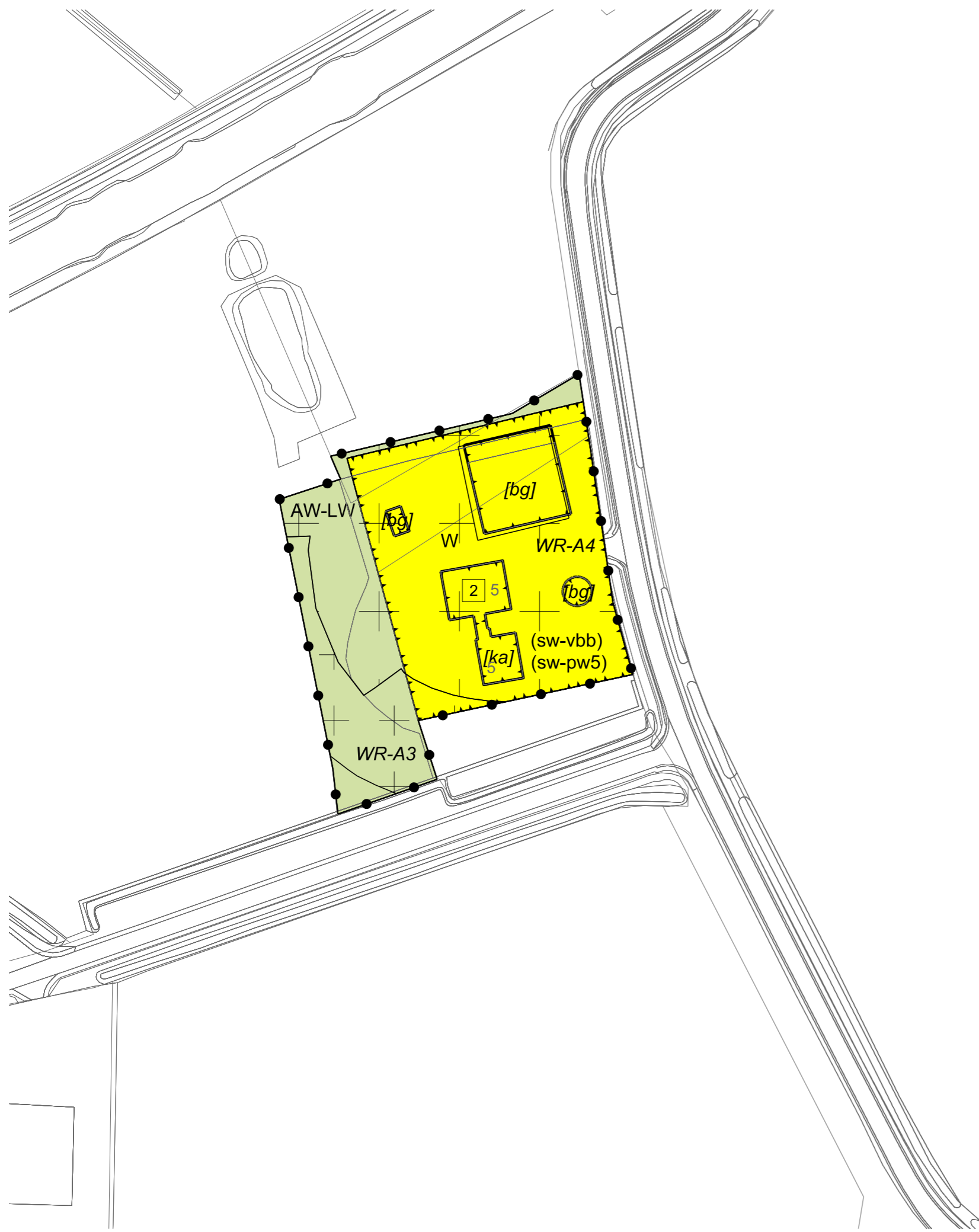
NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0150.P403-OW01	17-6-2022	2 VAN 4	A3

**BEST**  
  
 Best M ingenieursbureau  
 Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam  
 020 6338110 www.bestm.nl

**BJZ.nu**  
  
 ruimtelijke plannen en advies  
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo  
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 : 1000





LEGENDA

- Plangebied
  - Plangrens
- Bestemmingen
  - AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
  - N Natuur
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen
  - Waarde - Archeologie 2
  - Waarde - Archeologie 3
  - Waarde - Archeologie 4
  - Waarde - Archeologie 5
  - Waarde - Landschap - 1
- Funcieaanduidingen
  - [sw-cd8a] specifieke vorm van wonen - Cröddendijk 8a
  - [sw-pw5] specifieke vorm van wonen - Paalmansweg 5
  - [sw-w20] specifieke vorm van wonen - Raalterweg 20
  - [sw-vbb] specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing
  - [sw-zw] specifieke vorm van wonen - Zuidboornweg
- Bouwwijk
  - bouwwijk
- Bouwaanduidingen
  - [aeng] aaneengebouwd
  - [bg] bijgebouwen
  - [ka] karakteristiek
  - [sba-dg] specifieke bouwaanduiding - dove gevel
- Maatvoering
  - 2 maximum aantal wooneenheden
  - ⌚ maximum bouwhoogte (m)
  - ⌚ maximum goothoogte (m)
  - ⌚ maximum volume (m3)
- Verklaring
  - Ondergrond

## Gemeente Deventer



NAAM PLAN  
Combiplan Buitengebied Deventer 6

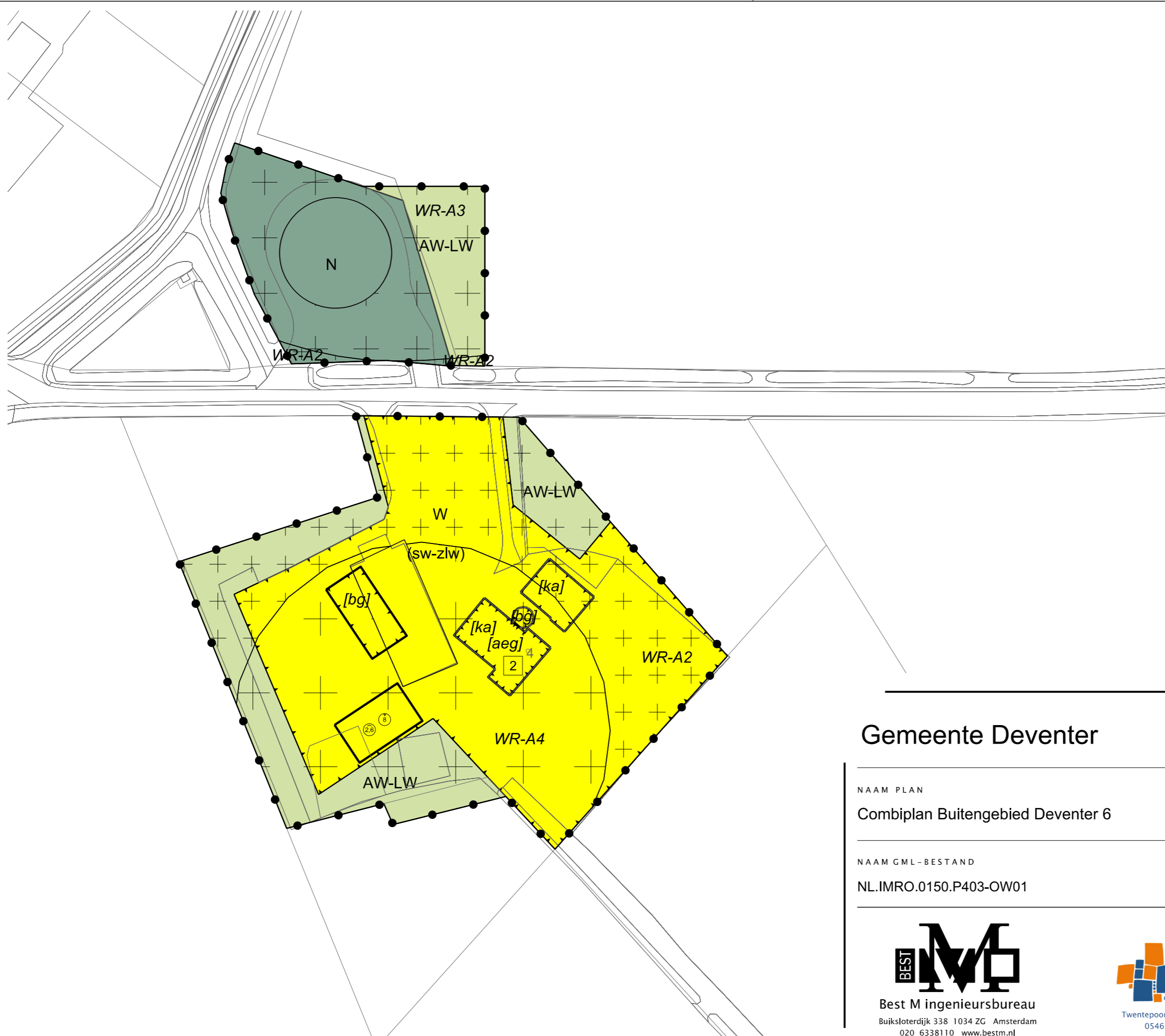
NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0150.P403-OW01	17-6-2022	3 VAN 4	A3

**BEST**  
  
 Best M ingenieursbureau  
 Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam  
 020 6338110 www.bestm.nl

**BJZ.nu**  
 ruimtelijke plannen en advies  
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo  
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR  
MvL

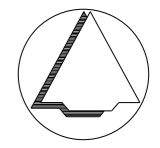
SCHAAL  
1 : 1000



LEGENDA

- Plangebied
  - Plangrens
- Bestemmingen
  - AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
  - N Natuur
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen
  - Waarde - Archeologie 2
  - Waarde - Archeologie 3
  - Waarde - Archeologie 4
  - Waarde - Archeologie 5
  - Waarde - Landschap - 1
- Funcieaanduidingen
  - [sw-cd8a] specifieke vorm van wonen - Cröddendijk 8a
  - [sw-pw5] specifieke vorm van wonen - Paalmanweg 5
  - [sw-w20] specifieke vorm van wonen - Raalterweg 20
  - [sw-vbb] specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing
  - [sw-zlw] specifieke vorm van wonen - Zuidlootweg
- Bouwwijk
  - bouwwijk
- Bouwaanduidingen
  - [aeg] aaneengebouwd
  - [bg] bijgebouwen
  - [ka] karakteristiek
  - [sba-dg] specifieke bouwaanduiding - dove gevel
- Maatvoering
  - [2] maximum aantal wooneenheden
  - [m] maximum bouwhoogte (m)
  - [20] maximum goothoogte (m)
  - [m3] maximum volume (m3)
- Verklaring
  - Ondergrond

## Gemeente Deventer



NAAM PLAN  
Combiplan Buitengebied Deventer 6

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0150.P403-OW01	17-6-2022	4 VAN 4	A3

**BEST**  
  
 Best M ingenieursbureau  
 Buiksloterdijk 338 1034 ZG Amsterdam  
 020 6338110 www.bestm.nl

**BJZ.nu**  
 ruimtelijke plannen en advies  
 Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo  
 0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR  
MvL

SCHAAL  
1 : 1000