

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vaststellen wijzigingsplan Aarninksweg 6 te Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 25-04-2023
Notanummer	:	2023-329
Datum	:	25-04-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:	

Parafering

Agendering

* 21-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 18-04-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

26-04-2023

B & W d.d.: 25-04-2023

Besluit

1. Het wijzigingsplan 'Aarninksweg 6' vast te stellen. Dit wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W042-VG01 met de bijbehorende bestanden;
2. Het besluit en vastgestelde wijzigingsplan openbaar te maken, te publiceren en voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat dit wijzigingsplan geen financiële consequenties met zich meebrengt.

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De eigenaren van het pand Aarninksweg 6 te Deventer willen de bestaande karakteristieke woonboerderij opsplitsen in twee wooneenheden. De niet-karakteristieke delen (zoals de dakkapellen en een aangebouwde houtopslag) die aan de woning zijn gerealiseerd worden verwijderd. De achtergevel wordt hersteld. Het perceel wordt landschappelijk ingepast en er worden maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen maatregelen genomen. De inpassingsmaatregelen vinden zowel op het erf als buiten het erf plaats en bieden ook een goede impuls aan de biodiversiteit op het erf en om de woning.

In het geldende bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" heeft het perceel een woonbestemming. Op het adres Aarninksweg 6 is in dit bestemmingsplan één woning toegestaan. De woning is aangewezen als een karakteristiek pand. In de wijzigingsbevoegdheid die in geldende bestemmingsplan is opgenomen is de mogelijkheid voor het splitsen van karakteristieke woningen opgenomen. Aan de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden gekoppeld. Het

plan voor de woningsplitsing voldoet aan deze voorwaarden. Het nu voorliggende wijzigingsplan maakt de gewenste woningsplitsing mogelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het wijzigingsplan maakt de splitsing van een karakteristieke woonboerderij mogelijk. Door de splitsing wordt het eenvoudiger de onderhoudslasten van een dergelijke woning op te brengen waardoor instandhouding van de karakteristieke bebouwing wordt bevorderd. Daarnaast investeren de eigenaren in een flink aantal maatregelen die bijdragen aan de landschappelijke waarden en de biodiversiteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening. Bestemmingsplan Aarninksweg 6, 1e partiële herziening. Algemene wet bestuursrecht. Omgevingsverordening Overijssel 2017.

Het wijzigingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W042-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

Betrokken partijen en participatie

Het plan is besproken met het waterschap en de provincie Overijssel. Beide organisaties hebben aangegeven dat de plannen passen in het beleid van de organisaties. De milieu-aspecten zijn getoetst door de Omgevingsdienst. Het plan is door de eigenaren besproken met de burens, zij hebben geen bezwaren tegen de plannen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 23 februari tot en met 5 april 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: vaststellen van het wijzigingsplan

Aan de Aarninksweg 6 staan twee boerderijen die samen 'de Aarnink' vormen. De oorspronkelijke en monumentale boerderij (circa 300 jaar oud) is in het verleden in ere hersteld en gesplitst in twee wooneenheden. In 1935 is de 'nieuwe' Aarnink gebouwd. Deze woning is aangemerkt als een karakteristieke woning. De eigenaren van deze boerderij zijn nu van plan om de bestaande boerderij in twee wooneenheden te splitsen. Hiervoor is een verbouwplan ingediend. De boerderij wordt in ere hersteld, onder andere door de dakkapellen en enkele aanbouwen te verwijderen. Ook de achtergevel wordt hersteld. Het plan draagt bij aan het behoud van de als karakteristiek aangewezen boerderij. Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Onderdeel van het wijzigingsplan is een plan voor de landschappelijke inpassing van het erf en de naaste omgeving. Er worden onder meer een poel en een houtsingel aangelegd. Deze landschapsmaatregelen geven ook een impuls aan de biodiversiteit in het gebied. Deze elementen herstellen oude landschapsstructuren in het gebied. In het verleden lagen in de omgeving bijvoorbeeld ook poelen. Met een voorwaardelijke verplichting zijn de uitvoering en instandhouding van de landschaps- en natuurmaatregelen verplicht gesteld.

Het plan is getoetst aan de relevante milieuwet- en regelgeving. De conclusie is

dat het plan hier aan voldoet. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat de bouwplannen niet zullen leiden tot negatieve gevolgen voor beschermde soorten die (mogelijk) in het plangebied voorkomen. Het plan is beoordeeld op de mogelijke stikstofdepositie, dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Omdat dit plan, door zijn beperkte omvang en de grote afstand tot Natura2000-gebieden, naar alle redelijkheid geen negatieve gevolgen zal hebben voor Natura2000-gebieden, is geen complete Aeriusberekening uitgevoerd, maar is op basis van vergelijkbare plannen een onderbouwing geleverd waaruit blijkt dat er geen sprake is van extra stikstofdepositie.

Besluitpunt 2: het besluit openbaar maken en het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Het besluit van het college en het vastgestelde wijzigingsplan worden op de wettelijk voorgeschreven en gebruikelijke wijze voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode staat het indienen van beroep bij de Raad van State open.

Besluitpunt 3: geen exploitatieplan vast te stellen. Met de eigenaren is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal van de gemeentelijke kosten en het verhaal van eventuele planschadekosten afgedekt. Het is daarom niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. De publicatie over de afgesloten anterieure overeenkomst heeft al plaatsgevonden.

Financiële consequenties en dekking

Het plan is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan komt voor rekening van de eigenaren. Met de eigenaren is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is geregeld dat de gemeentelijke kosten worden vergoed door de eigenaren. Ook eventuele planschade komt voor hun rekening.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

Aanpak en uitvoering

Na het besluit van het college wordt het vastgestelde wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking en kunnen de benodigde (omgevings-)vergunningen worden aangevraagd.

Aarninksweg 6

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Wonen	13
Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 5 Antidubbeltelregel	19
Artikel 6 Algemene bouwregels	20
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 10 Overige regels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 11 Overgangsregels	27
Artikel 12 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het wijzigingsplan Aarninksweg 6 met NL.IMRO.0150.W042-VG01 van de gemeente Deventer.

1.2 *wijzigingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.W042-VG01 met bijbehorende regels.

1.3 *verbeelding*

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.0150.W042-VG01.

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 archeologischonderzoek

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

1.10 archeologischewaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 bebouwing

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

1.12 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.

1.13 bedrijf

een onderneming 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 herstellde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.14 bestaandeafstands-,hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan rechtens tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

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

1.17 bevoegd gezag

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

1.18 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.

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.25 cultuurhistorischewaarde

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.

1.26 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;

1.27 gebouw

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

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 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.

1.30 kleinschalige beroep of bedrijf aan huis

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

1.31 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;

1.32 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;

1.33 landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving;

1.34 landschapswaarde

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

1.35 langdurig

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

1.36 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.

1.37 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.

1.38 overkapping

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

1.39 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. in andere gevallen: een horizontaal vlak gelegen op 10 cm boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.40 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.

1.41 voorgevel

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

1.42 windturbine

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

1.43 woning

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

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 zijn.

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 (wieken)as van de windturbine.

2.6 inhoud van een bouwwerk, niet zijnde een recreatiewoning

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen;
- kleinschalig beroep of bedrijf aan huis: conform het gestelde in lid 3.4.1;
- bed & breakfast: conform het gestelde in lid 3.4.2;
- het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**';
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.
- de uitvoering en instandhouding van de maatregelen, conform de inrichtingsplannen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan in Bijlage 1;

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak, tenzij middels een bouwaanduiding anders is aangegeven, en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**':
 - mogen karakteristieke woningen niet worden uitgebreid;
 - kan een omgevingsvergunning voor het verbouwen van het bestaande karakteristieke gebouw, teneinde het gebouw te splitsen in hoogstens twee woningen, slechts worden aangevraagd indien voorafgaand aan deze aanvraag het (ver)bouwplan door het bevoegd gezag is goedgekeurd;
- ter plaatse van de aanduiding '**aaneengebouwd**' dienen de woningen aaneengebouwd te zijn;
- verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte	dakhelling
woningen* (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een maatvoeringaanduiding anders is aangegeven	100% van het bouwvlak	2,5 m	9 m	20°/55°
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen	-	100% van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen'	3 m	6 m	20°/55°
windturbine	1	-	-	15 m	-
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - overige plaatsen	-	-	-	1 m 2 m	-

overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m	-
---	---	---	---	-----	---

- = Niet van toepassing

3.3 Nadere eisen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen:

- a. aan de situering, de nokrichting en dakhelling van de kappen van gebouwen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het karakteristieke pand;
- b. bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het veranderen en/of wijzigen van de bestaande karakteristieke gebouwen:
 - dat de aanvrager een bouwhistorisch onderzoek moet indienen waarin naar oordeel van burgemeester en wethouders de nog aanwezige bouwhistorische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - aan de wijze van het uitvoeren van de werkzaamheden en/of tot het treffen van technische maatregelen, zodat bouwhistorische waarden behouden blijven.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Kleinschalig beroep of bedrijf aan huis

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

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 3 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag in het kader van kleinschalige beroepen en bedrijven aan huis geen horeca plaatsvinden;
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

3.4.2 Bed & breakfast

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

- a. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid functioneert niet als zelfstandige wooneenheid (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);

- b. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
- c. het maximaal aantal bedden ten dienste van de bed & breakfast bedraagt niet meer dan 4.

3.4.3 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting**' overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de (eerste) omgevingsvergunning voor het splitsen van de karakteristieke woonboerderij in twee woningen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals bedoeld onder a.

3.4.4 *Voorwaardelijke verplichting natuurinclusief bouwen*

- a. Het gebruik van bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan indien minimaal 30 punten zijn behaald conform het in Bijlage 2 opgenomen puntensysteem;
- b. uiterlijk binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van de (eerste) omgevingsvergunning voor het splitsen van de karakteristieke woonboerderij in twee woningen, moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen zijn gerealiseerd;
- c. de onder b bedoelde maatregelen moeten in stand worden gehouden.

3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

3.5.1 *Ten behoeve van andere landschapsmaatregelen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.3, indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 1 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 1 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in Bijlage 1 genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 - vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 - een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 50 cm;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 50 cm m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en groundbewerkingen dieper dan 50 cm onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen, die in bodemingreep dieper dan 50 cm tot gevolg

- hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 50 cm;
 - g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 50 cm onder maaiveld.

4.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

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

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 *Voorwaarden voor de omgevingsvergunning*

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 Overschrijdingbouwgrenzen

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.

6.3 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 m³;
- e. indien er geen sprake is van een ruimtelijke uitstraling van het ondergrondse bouwwerk, geldt geen maximale inhoudsmaat voor het ondergrondse bouwwerk.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Algemeen

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemmingsregels. Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

7.2 Kleinschalige kinderopvang

7.2.1 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.

7.2.2 Toepassingsbereik

7.2.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μ T).

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

7.3.1 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.

7.3.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de 'Beleidsregels parkeren

bestemmingsplannen Deventer' (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 7.3.1 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.

7.3.3 *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 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 onder a ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

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

8.2 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.

8.3 Kleinschalige particuliere zonnepanelen

8.3.1 Bevoegdheid

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

8.3.2 Voorwaarden

De in artikel 8.3.1 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1 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.

Artikel 10 Overige regels

10.1 *Werking wettelijke regelingen*

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsregels

11.1 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.

11.2 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;
- d. 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 12 Slotregel




Deze regels worden aangehaald onder de naam Regels van het wijzigingsplan "Aarninksweg 6".

Inrichtingsplan: natuurinclusieve landgoedtuin en -erf



Natuurinclusieve maatregelen

- 1 Drie nestgelegenheden voor Huismus (invliegopening aan de noord-oostzijde)
- 2 Nestkast voor de Steenuil. Wordt geplaatst op een dikke boomtak van een bestaande Zwarte Els, nabij paardenwei en boomgaard (alnus glutinosa)
- 3 Drie nestkommen voor de Huiszwaluw. Invliegopening naar noord-oostzijde. (maximaal 2 punten)
- 4 Inbouwkasten voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel
- 5 Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel: rommelhoekje van 6 m² met losse takken en struiken.
- 6a Toepassing van streekeigen soorten bomen (+/-20 stuks)
 - Es
 - Wilg
 - Els
 - Appel
 - Peer
 - Walnoten
 - Lijsterbes
 - Hazelnoot
- 6b Toepassing van streekeigen soorten heesters/struiken (+/-50 stuks)
 - Meidoorn (haag)
 - Vlinderstruik
 - Vlier
 - Mispel
 - Aalbes
 - Zwarte bes
 - Bramen
- 6c Toepassing van streekeigen soorten vaste planten (+/-250 stuks) onder andere:
 - Herfstaster
 - Wilde marjolein
 - Koninginnenkruid
 - Kruisdistel
 - Kattenstaart
 - Wilde tijm
- 7 Voorziening voor (bestaande) Egels in takken- en bladerhopen.
- 8 Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (peer) (6 stuks)
 - Triomphe de Vienne
 - Williams
 - Juttepeer
- 9 Poel voor amfibieën. In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Wateroppervlakte ca. 200 m²
- 10 Vlinder en bijen strook (Idylle) van ca 700 m².

-  Nieuwe boom
-  Nieuwe heester
-  Nieuwe vaste plant

Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegeroute. Liefst nabij paardenweide of boomgaard (geen verplichting). (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (maximaal 2 punten)	2	
	Minimaal drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestplaats creëren voor Spreeuw d.m.v. nestkasten of zogenaamde spreeuwenpotten. Minimaal 2 meter hoog met de invlieg opening naar het noordoosten. (maximaal 1 punt)	1	
	Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (5 punten per kast mits geschikt als zomer-, paar- en kraamverblijf)	5	5
	Losse vleermuiskast aan gevel op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (1 punt per kast minimaal geschikt als zomerverblijfplaats)	1	
	Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel zoals marterhopen , takkenrillen of rommelhoekjes. (2 punten per voorziening van ca.6 m2)	2	2
	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m2.)	1	1
		Minimaal twee nestkommen voor boerenzwaluwen bij voorkeur op een plek in een permanent open (deel van een) gebouw of anders op een niet tochtige en niet te warme plek aan de zuid- oostzijde van een gebouw	2
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Groen dak minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm.) toepassen. (zowel plat als hellend dak mogelijk, maximaal 5 punten)	5	
	Toepassen streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). (set van minimaal 2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten – 2 punten per set)	2	2
	Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m2)	3	3
	Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten)	3	
	Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten)	3	3
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën aanleggen volgens voorbeeld . In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m2 (maximaal 5 punten)	5	5
	Vlinder en bijen strook (Idylle) van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instandhouden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	3	3
	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (maximaal 1 punt)	1	
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben (punten in overleg)	(n.t.b.)	
	Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden.		30..
	Totaal aantal punten: →		

Bijlage 1 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS	Categorie		INDICES							
			Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand	Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht		
	NR	Geur										
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1		
0125	A	Telecommunicatiebedri- jven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologie- bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappel- ijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1		
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1		

Aarninksweg 6

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan en wettelijk kader	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Beschrijving huidige situatie	9
2.2 Gewenste situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	21
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	21
4.2 Milieuaspecten	22
4.3 Leidingen en kabels	34
4.4 Waterhuishouding	35
4.5 Verkeer en parkeren	38
4.6 Sociale veiligheid	40
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Planopzet	41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Economische uitvoerbaarheid	45
6.3 Resultaten inspraak	45
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
6.5 Zienswijzen	46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen Deventer en Bathmen staan aan de Aarninksweg twee karakteristieke boerderijen die samen het erf "de Aarnink" vormen. De noordelijke met riet gedekte oude boerderij is ongeveer 300 jaar oud. Tot 1935 was dit de enige boerderij op het erf. Daarna is de 'nieuwe' Aarnink gebouwd, dit is de zuidelijke woning op het erf. Het perceel heeft de agrarische bedrijfsfunctie al enige tijd verloren en recentelijk (2015) is de 'oude' Aarnink teruggebracht naar zijn oorspronkelijke vorm en zijn daar twee woningen in gerealiseerd (Aarninksweg 6a en 6b). De wens bestaat om in navolging hiervan ook de nieuwe Aarnink te splitsen in twee woningen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

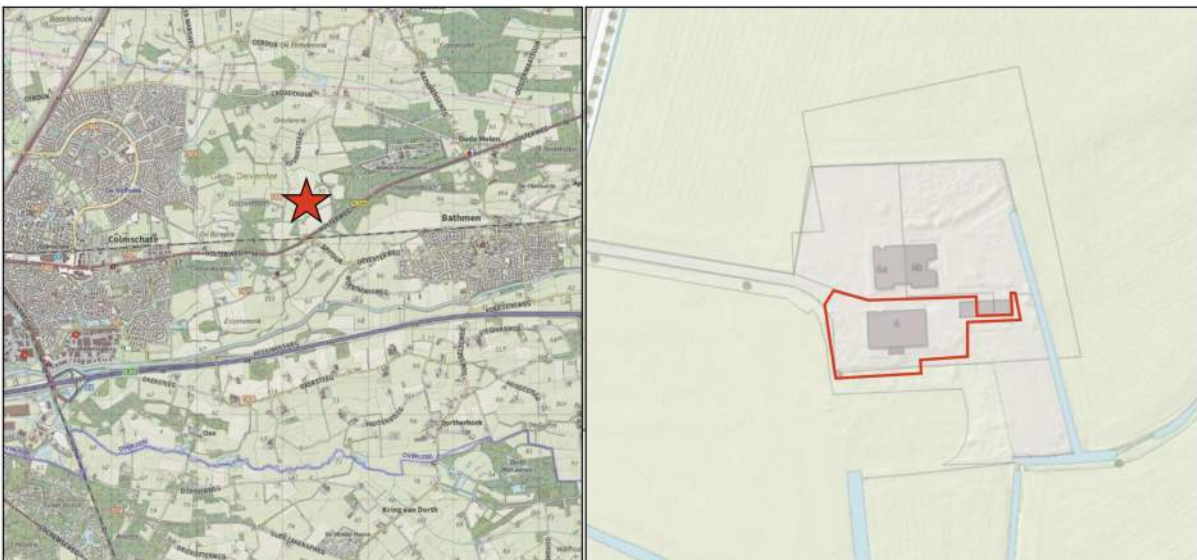
In het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" is een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.1) opgenomen waarmee karakteristieke woonboerderijen onder voorwaarden kunnen worden gesplitst.

Voorliggend wijzigingsplan geeft toepassing aan de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid. Daarbij wordt aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Aarninksweg 6, ten oosten van Deventer en ten noordwesten van Bathmen, in het buitengebied van de gemeente Deventer. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie K, nummers 3612 (deels), 3614 (deels) en 3615. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de (directe) omgeving.



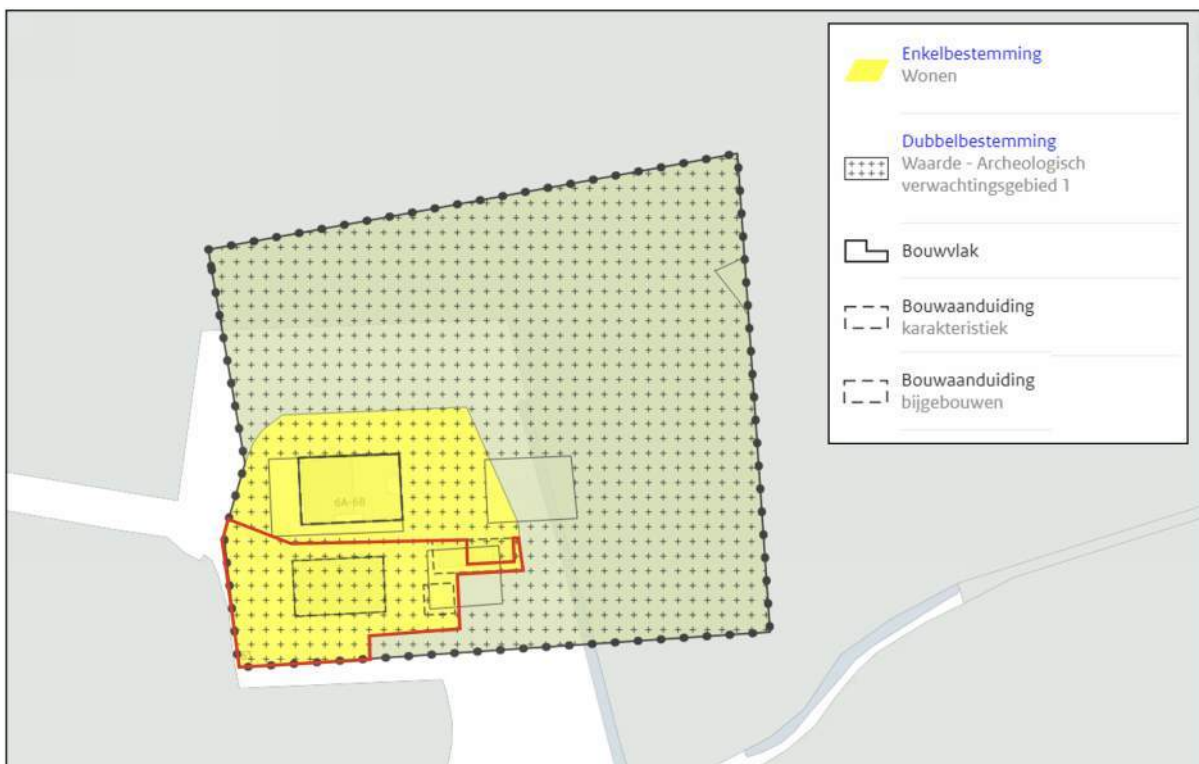
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan en wettelijk kader

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" (vastgesteld op 21 mei 2014). Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingsplannen "Parapluherziening Kleinschalige Kinderopvang" (vastgesteld op 14 juli 2016), "Parapluherziening parkeereisen" (vastgesteld op 11 april 2018) en "Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied" (vastgesteld op 7 juli 2021)

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende planologische regime opgenomen. Het plangebied wordt op deze afbeelding aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak en de bouwaanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van de woonboerderij. Daarnaast geldt de aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van de bijgebouwen in de tuin. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' ter bescherming van de archeologische waarden. Hierna wordt kort op de deze bestemmingen en gebiedsaanduidingen ingegaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, kleinschalig beroep of bedrijf aan huis, bed & breakfast, het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. 100% van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' mag worden bebouwd.

Waarde - Archeologie - 1

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

1.3.3 Strijdigheid

In het plangebied is nu 1 woning toegestaan. Initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij te splitsen in twee woningen. In het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" is een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.1) opgenomen waarmee karakteristieke woonboerderijen kunnen worden gesplitst. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. In paragraaf 3.2.1 wordt voorliggend plan aan de betreffende voorwaarden getoetst.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een zestal 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 wijzigingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen en juridische verantwoording. Ten slotte wordt in Hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

2.1.1 *Omgeving*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied de Gooiermars, het brongebied van de Zandwetering. De Zandwetering stroomt door het Sallandse landschap tussen Deventer en Zwolle.

De Gooiermars is een gebied aan de oostzijde van de stad Deventer. De Gooiermars is een landbouwgebied met voornamelijk melkveehouderijen. Het gebied kenmerkt zich door zijn kleinschalige landschap. Er is nog een aantal oorspronkelijke landschapselementen in het landschap zichtbaar, zoals laanbeplantingen en de duidelijke verschillen tussen hoge en lage gronden. Het bijzondere aan de Gooiermars is de grote rijkdom aan plantensoorten in en langs het water. De stilte in dit gebied, het schone water en de rijkdom aan plantensoorten trekken verschillende dieren aan, zoals de Waterspitsmuis en de Kamsalamander.

2.1.2 *Huidige situatie plangebied*

Op het perceel aan de Aarninksweg 6 is een karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen aanwezig. Het historische pand heeft geen monumentale status, maar is wel aangeduid als karakteristiek. Op dit moment wordt het voorste gedeelte van de woonboerderij bewoond. Achter de boerderij zijn bijgebouwen en overkappingen aanwezig. De gronden rondom het gebouw zijn in gebruik als tuin.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk natuur- en bosgebieden, agrarische (landbouw)bedrijven, agrarische gronden en verspreid liggende woonpercelen. Het plangebied wordt aan de west-, zuid- en oostzijde omsloten door weilanden. Aan de noordzijde grenzen de woonpercelen van de gesplitste 'oude' Aarnink (6a en 6b).

In afbeelding 2.1 is met een luchtfoto de huidige situatie in het plangebied in beeld gebracht. Op de luchtfoto is het plangebied weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: topotijdreis)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

Zoals in 1.1 reeds is genoemd bestaat de wens om 'nieuwe Aarnink' op te splitsen in twee woningen. De grootte van de woonboerderij maakt het gebouw uitermate geschikt voor het opsplitsen in twee woongedeeltes waarbij het achterste deel wordt verbouwd tot woning.

De karakteristieke woonboerderij wordt hierbij in ere hersteld door de aanpassingen aan het gebouw. Zo wordt onder meer de dakkapel verwijderd en wordt de achtergevel hersteld. Daarnaast worden ontsierende aanbouwen aan het gebouw gesloopt. In afbeelding 2.2 zijn de gevelbeelden van voorlopige ontwerp van de woonboerderij weergegeven. Voor de (voorlopige) bestektekening van de verbouw van de woonboerderij wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.2: Ontwerp nieuwe situatie woonboerderij (Bron: bouwgenoot)

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het is van belang dat de opsplitsing van het pand en de tuin recht doen aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierna worden de belangrijkste elementen aangehaald. Voor het volledige plan wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze toelichting.

- De inrichting van het erf en het omliggende landschap is afgestemd op de kenmerken van het landschap. Er worden streekeigen landschapselementen toegepast met bijbehorende beplanting. Landschaps- en erfinrichtingsplannen bevatten een analyse van de kenmerken van het landschap en een beschrijving van de wijze waarop de inrichting op die kenmerken reageert;
- Naast waardering van de historische structuur van het landschap heeft de erfinrichting betekenis voor flora & fauna. Er wordt alleen streekeigen beplanting toegepast. Niet-streekeigen beplanting wordt in principe verwijderd;
- Boomgaarden, moestuinen, siertuinen en dergelijke horen bij (de voorzijde van) het hoofdgebouw op het erf en worden niet toegepast bij de overige gebouwen op het erf;
- Cultuurhistorisch gezien vormt het voorerf van de boerderij – dat wil zeggen het gedeelte van het erf dat zich aan de voorzijde van de boerderij bevindt (vaak voor het voorhuis) – de (sier)tuin van het perceel en de achterzijde fungeert als sobere, meer functionele tegenhanger. Hierop is de landschapsinrichting gebaseerd.

In het bijbehorende inrichtingsplan worden historische en natuurinclusieve maatregelen aan elkaar gekoppeld, waardoor het erf van meer dan nu gaat aansluiten bij de kwaliteiten van het omliggende landschap. Voorbeelden uit het plan die ecologische en historische kwaliteiten combineren:

- Nieuwe lijnvormige landschapselementen, zoals een houtsingel en een begeleide oprijlaan verwijzen naar de historische structuur van landgoed Elmerink, en vormen tegelijkertijd een aanvulling op de habitat van de das.
- De formele, sierlijke boerderijtuin zorgt voor een mooi aangezicht van het erf, en door inheemse vaste planten toe te passen draagt dit bij aan de lokale biodiversiteit.
- De paddenpoel sluit aan bij andere in het gebied gelegen poelen en wateren van verschillende oorsprong en stijl, en vormt een nieuw leefgebied voor amfibieën en andere waterflora en -fauna.

In afbeelding 2.1 is een uitsnede van het kaartbeeld uit het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2)

weergegeven. Het plangebied van het wijzigingsplan is hierop weergegeven met de rode omlijning. De landschappelijke inpassing vindt deels plaats buiten het plangebied. Omdat het een wijzigingsplan betreft is het niet mogelijk gronden die buiten het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" vallen binnen voorliggend wijzigingsplan te betrekken.

Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de landschappelijke inpassing geborgd in dit wijzigingsplan.



Afbeelding 2.1: Landschappelijk inrichtingsplan (Bron: Joran Lammers landschapsontwerper)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een woningsplitsing in het buitengebied van de gemeente Deventer. De splitsing wordt mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt in dit geval het uitsluitend ingegaan op dit gemeentelijke beleid. De landelijke, provinciale en/of regionale beleidskaders worden niet expliciet beschouwd in dit hoofdstuk.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 *Bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening"*

3.2.1.1 *Algemeen*

In artikel 10.1 van het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van extra wooneenheden in karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn. Met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid kan de gewenste splitsing van de boerderij gemaakt worden. Hierna wordt het voornemen getoetst aan de gestelde voorwaarden.

3.2.1.2 *Wijzigingsbevoegdheid artikel 10.1: Woningssplitsing karakteristieke panden*

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

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. woningsplitsing in twee wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- e. woningsplitsing in drie wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- f. 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.

3.2.1.3 *Toetsing*

Hierna wordt aan de voorwaarden getoetst:

- a. de woningsplitsing vindt plaats ter plaatse van de woonboerderij met de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van dit pand. Het pand wordt opgeknapt. Zo worden onder meer de dakkapel en de ontsierende aanbouwen verwijderd. De achtergevel wordt eveneens hersteld. Daarnaast moet het gebouw voldoen aan de recente duurzaamheidsnormen en bouwvoorschriften uit het bouwbesluit. De verder uitgewerkte (ver)bouwplannen voor het splitsen van de karakteristieke woonboerderij moeten - voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de splitsing - ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend. Deze uitgewerkte plannen moeten zijn gebaseerd op de tekening zoals opgenomen in Bijlage 1. Wanneer de gemeente de plannen heeft goedgekeurd mag initiatiefnemer overeenkomstig de goedgekeurde plannen een omgevingsvergunning aanvragen voor het splitsen

- van de karakteristieke woonboerderij in twee woningen;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast maar juist versterkt. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1 waar dit aspect wordt belicht. In Bijlage 1 is de (voorlopige) bestektekening van de verbouw van de woonboerderij opgenomen;
- d. de inhoud van het te splitsen pand bedraagt meer dan 1.000 m³. Op de verbeelding is daarom de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen;
- e. n.v.t.
- f. ter plaatse van de gesplitste woning is op de verbeelding de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. Verwezen wordt naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.

Geconcludeerd wordt dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

3.2.2 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 één of meer woningen.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Deventer

Met voorgenomen ontwikkelingen wordt een woonboerderij gesplitst in twee woningen. Beide wooneenheden worden verantwoord vanuit een kwalitatieve investering in de ruimtelijke kwaliteit door natuur- en landschapsmaatregelen te treffen. Daarnaast wordt tevens geïnvesteerd in karakteristieke waarde (verbeteren karakteristieke boerderijen) en sociale/maatschappelijke waarde (erfdelen, mogelijkheid tot mantelzorg). Al met al resulteert het voornemen in een aanzienlijke kwalitatieve impuls voor in het buitengebied van Deventer.

Het voornemen past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.2.3 Landschapsontwikkelingsplan(LOP)

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

In het LOP valt 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 aan Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de aanwezige gebiedskenmerken, waaronder de ligging in dekzandruggen-landschap. Hier wordt op ingegaan in het inrichtingsplan dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze plandoelichting.

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

3.2.4 Woonvisie Deventer(2018)

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing aan de Woonvisie Deventer (2018)

Voorliggende ontwikkeling gaat uit het realiseren van één nieuwe woning door het splitsen van een bestaande woonboerderij. Hiermee wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave waarmee de gemeente Deventer te maken heeft. De woning wordt gebouwd voor lokale behoefte. De beoogde bewoners zijn reeds in beeld. Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.2.5 Welstandsnotagemeente 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

Ter plaatse van het plangebied wordt de bestaande karakteristieke woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De ingrepen aan de bebouwing zijn beperkt van aard en respecteren de uitstraling van de bestaande bebouwing. Zo wordt de achtergevel hersteld, de dakkapel verwijderd en worden ontsierende aanbouwen verwijderd. Op voorhand wordt daarom gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met het welstandsbeleid. Voorafgaand aan alsook in de vergunningsfase wordt het concrete bouwplan getoetst aan de welstandseisen van de gemeente Deventer.

3.2.6 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

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

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

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

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

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

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

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

Zorgplicht hemelwater: De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceelseigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

Zorgplicht grondwater: Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceelseigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

Toetsing aan het waterbeleid

In de waterparagraaf wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In

paragraaf 4.4 is het resultaat van de watertoets opgenomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het gemeentelijke waterbeleid.

3.2.7 Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit.

Voor de woonboerderij geldt dat deze natuurinclusief moeten worden verbouwd. De natuurinclusieve maatregelen zijn opgenomen in de tabel met het puntensysteem van de gemeente Deventer in Bijlage 3. Het gaat om onder meer het plaatsen van drie nestgelegenheden voor huismussen, het plaatsen van een nestkast voor de steenuil, het plaatsen van nestkommen voor huiszwaluwen en inbouwkasten voor vleermuizen.

Om de uitvoering van de natuurinclusieve maatregelen te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.4 van de regels van dit wijzigingsplan

3.2.8 Conclusiegemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend wijzigingsplan besloten ontwikkeling in past binnen 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 het 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 het grondgebied van de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing.

De archeologische beleidskaart is doorvertaald naar dubbelbestemmingen in bestemmingsplannen. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" zijn de gronden in het plangebied deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1'.

Voor gronden binnen deze gebieden geldt, dat bij graafwerkzaamheden met een oppervlak van groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is.

In dit geval wordt in het plangebied zelf niet voorzien in bodemingrepen groter dan 100 m². Er is sprake van een splitsing van een bestaande woning. De beoogde steltenberg krijgt slechts een oppervlakte van circa 50 m².

De landschappelijke inpassingsmaatregelen vinden ook deels plaats buiten het plangebied. Het gaat om bijvoorbeeld het graven van de paddenpoel en het aanplanten van nieuwe groenstructuren. Voor deze werkzaamheden is het bestaande stelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals opgenomen het daar geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", van toepassing.

Een archeologisch onderzoek kan in het kader van dit wijzigingsplan achterwege blijven. De geldende archeologische dubbelbestemming wordt doorvertaald naar voorliggend plan, ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

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 het 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

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten aanwezig die mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed door de voorliggende ontwikkeling. Wel betreft het in dit geval een karakteristieke boerderij. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt de boerderij in ere hersteld. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de splitsing wordt dit door de gemeente getoetst. In afbeelding 2.2 zijn de gevelbeelden van voorlopige ontwerp van de woonboerderij weergegeven. Voor de (voorlopige) bestektekening verbouw woonboerderij wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze toelichting.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Milieuaspecten

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

- bedrijven en milieuzonering;
- geur;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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.

Gelet op de ligging van het plangebied in het buitengebied wordt het de omgeving van het plangebied aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving geen sprake is van een sterke menging van functies.

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.

De gewenste functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er is zelf sprake van een verbetering, aangezien een intensieve veehouderij stopt.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In dit geval is er reeds sprake is van reguliere bewoning in de woonboerderij. Er is geen sprake van het toestaan van milieugevoelige functies dicht op omliggende bedrijven dan dat op basis van het geldende planologische regime reeds is toegestaan. Omliggende bedrijven worden door dit wijzigingsplan dan ook niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De bestaande woning is immers reeds milieugevoelig en daarmee maatgevend. Het beschermingsniveau wijzigt niet doordat deze worden gesplitst.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, temeer omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

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.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van bijvoorbeeld rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt: Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning 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.

Geurnormen

De gemeente Deventer is opgenomen in een concentratiegebied conform bijlage 1 van de Meststoffenwet. Op basis van de wet geurhinder en veehouderij geldt in het concentratiegebied voor veehouderijen met dieren met vastgestelde geuremissiefactoren op geurgevoelige gebouwen, gelegen buiten de bebouwde kom, voor de voorgrondbelasting een geurnorm van maximaal 14,0 ouE/m³.

4.2.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object, namelijk de toe te voegen woning in de woonboerderij. Bij de beoordeling worden veehouderijen met geuremissie binnen 2 kilometer van het plangebied meegenomen.

Binnen 2 kilometer van plan bevinden zich veehouderijen met dieren met geuremissie:

- Oerdijk 140A, 1.850 meter, 4358 vleesvarkens, geuremissie: 72.142 ouE/s;
- Rodijksweg 6, 1.450 meter, 250 vleesvarkens, geuremissie: 5.750 ouE/s;
- Cröddendijk 5, 1.200 meter, 490 vleesvarkens, geuremissie: 11.270 ouE/s.

Bij de ruime afstanden en vergunde dieraantallen met bijbehorende geuremissie is voldoende duidelijk dat op planlocatie ruim aan de geurnorm wordt voldaan. Ook is voldoende duidelijk dat geurbelasting dusdanig laag dat sprake van goed woon- en leefklimaat

Er zijn verder geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Tenslotte wordt opgemerkt dat omliggende bedrijven reeds al belemmerd worden door bestaande woningen van derden die op kortere afstand van de desbetreffende veehouderijen aanwezig zijn.

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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het verlenen 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

De nieuw te realiseren woning worden aangemerkt als een nieuw geluidsgevoelig object. Voor de bestaande woningen geldt dat op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder geldt dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden bij bestemmingsplanwijzigingen. Hierna wordt op de aspecten 'industrielawaai', 'railverkeerslawaai' en 'wegverkeerslawaai' nader ingegaan.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden 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).

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg.

De beoogde nieuwe woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Aarninksweg. Op deze weg is echter sprake van beperkt verkeer (in snelheid en intensiteit) waardoor kan worden aangenomen dat ter plaatse van de te splitsen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geluidbelasting op de gevels van die woningen zal naar verwachting niet hoger zijn dan 48 dB

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.2.1 is reeds nader ingegaan op milieuhinder als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van spoorwegen. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 450 meter afstand en daarmee buiten de onderzoekszone van 300 meter. Het aspect spoorweglawaai vormt geen belemmering.

4.2.3.3 *Conclusie*

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 **Bodem**

4.2.4.1 *Algemeen*

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan 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.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5

jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.4.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is punt 1 van toepassing. Het 'niet wederrechtelijke gebruik' wordt in dit geval gehandhaafd. De functie van de gebouwen, de functie 'wonen/verblijf', wijzigt immers niet. Daarnaast is geen sprake van nieuwe bodemingrepen

Een advies bodem is opgesteld door de vakgroep bodem van de Omgevingsdienst IJsselland. De Omgevingsdienst IJsselland oordeelt als volgt:

De woning is een onderdeel van de onderzoekslocatie bij het bodemonderzoek van 2010. Op basis van het in 2010 uitgevoerde bodemonderzoek is gesteld dat de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik. Voor zover bekend zijn in de tussenliggende periode op dit deel van de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Dit betekent dat voor het wijzigen van de functie geen nieuw onderzoek nodig is.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gezien het vorenstaande in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

4.2.4.3 *Conclusie*

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.2.5 **Luchtkwaliteit**

4.2.5.1 *Beoordelingskader*

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.5.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, 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.

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:

1. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
3. het Registratiebesluit externe veiligheid;
4. het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
5. 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).

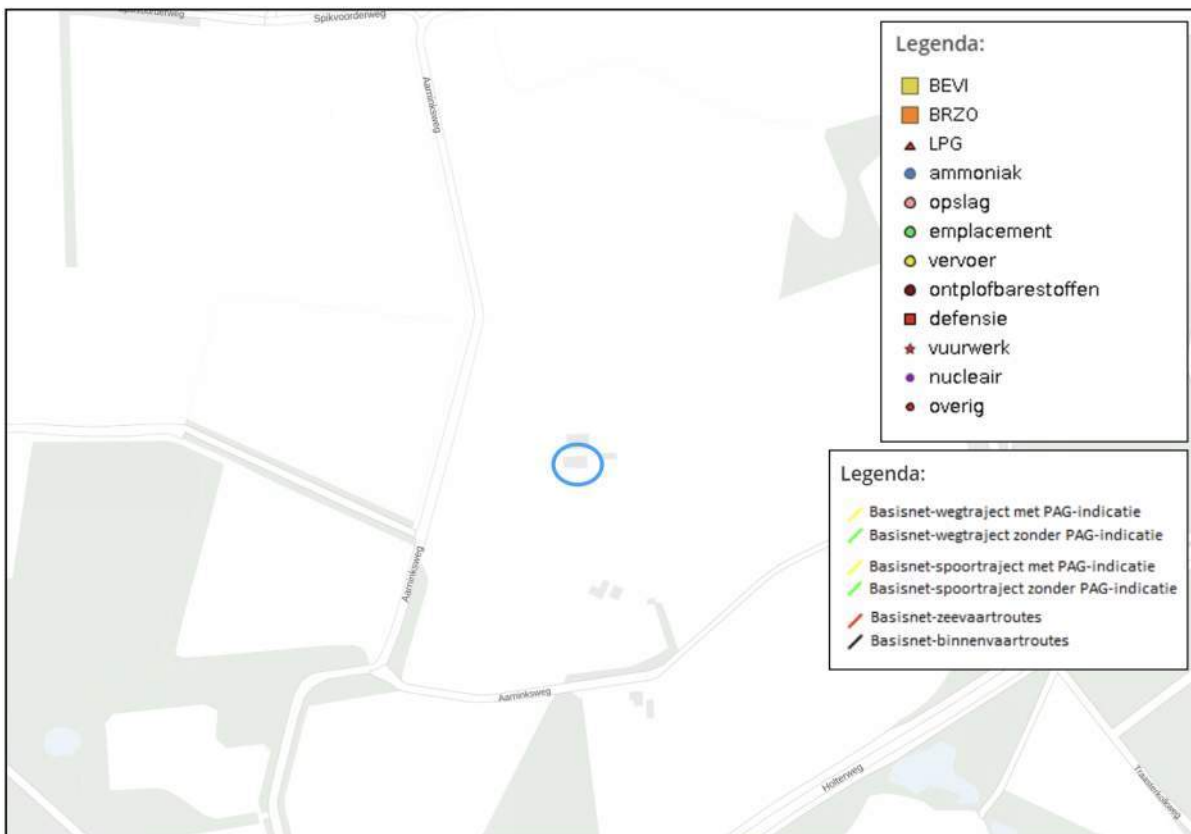
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel, indicatief) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.4 Plangebied risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden (200 meter) van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten noorden van het plangebied loopt wel een hoogspanningsleiding. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.6.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving omtrent 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*

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.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken' bevindt zich op circa 5,8 kilometer afstand van het plangebied.

Vanwege de onderlinge afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden is directe hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid en verstrooiing van licht uitgesloten. Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Het is uitgesloten dat verstoringseffecten, zoals geluid, optische verstoring, kunstlicht een negatief effect hebben op instandhoudingsdoelen van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van stikstofdepositie wordt het volgende opgemerkt. Gelet op de kleinschaligheid van deze ontwikkeling (slechts het splitsen van een bestaande woning en landschappelijke inpassing) in combinatie met de grote afstand tot Natura 2000-gebied wordt gesteld dat er, als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling, geen sprake is van (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

In de aanlegfase gaat het immers om zeer tijdelijke en zeer kleinschalige werkzaamheden die bovendien hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden. De sloop beperkt zich tot de sloop van de kleinschalige ontsierende aanbouwen. De verbouwwerkzaamheden beperken zich tot in pandige aanpassingen (bouwkundig splitsen), het verwijderen van een dakkapel en het vervangen van de achtergevel. Hierbij is geen inzet van groot materieel nodig.

Ten aanzien van de gebruiksfase wordt opgemerkt dat de woonboerderij wordt verduurzaamd. De nieuwe woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting. De verkeersbewegingen nemen wel beperkt toe (circa 8 verkeersbewegingen per dag). Dit is echter een dusdanig kleine toename dat dit – in combinatie met grote afstand - geen negatief effect heeft op stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat uit resultaten van AERIUS-berekeningen voor vergelijkbare projecten op een soortgelijke afstand van Natura 2000-gebieden blijkt dat dergelijke ontwikkelingen niet resulteren in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura

2000-gebieden als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling kan hiermee redelijkerwijs worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie ligt niet binnen concreet begrensde NNN. Gezien de ligging en de aard en omvang van de ontwikkeling (onder meer natuurontwikkeling) wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.7.3 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

In dit geval is door EcoTierra quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de beoogde werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder overtreding van de Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt om voor vleermuizen speciale kasten op te hangen. Dit advies wordt opgevolgd, zie hiervoor ook de natuurinclusieve maatregelen in Bijlage 3. Voor de volledige ecologische rapportage wordt verwezen naar Bijlage 4 bij deze toelichting.

4.2.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering vormt de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan.

4.2.8 Duurzaamheid

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.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer de eisen als negatieve prikkel omgezet worden in een positieve

benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

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

4.2.8.2 *Situatie plangebied*

De nieuwe woning wordt conform het Bouwbesluit gebouwd en is daarmee per definitie duurzaam(er). In/nabij de woning kunnen mogelijkheden worden gecreëerd voor het aanleggen van laadpunten voor elektrische auto's.

4.2.8.3 *Conclusie*

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

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 of wijzigingsplan 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 2.000 of meer woningen, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.2.9.2 *Situatie plangebied*

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan 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 ontwikkeling is het de vraag of er daadwerkelijk sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit 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 het project, 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.-beoordeling.

4.3 **Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen andere relevante ondergrondse en bovengrondse leidingen waar bij het opstellen van dit wijzigingsplan rekening mee hoeft 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) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

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

4.4.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

4.4.1.4 Waterschap 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 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 algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat

nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

4.4.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2022

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2022) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de Wateragenda. De Wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staat. 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. Uitwerking van dit principe is de borging van hemelwaterhergebruik/-infiltratie/-buffering op eigen terrein. 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 drie 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 perceeleigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceeleigenaar 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 perceeleigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceeleigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Afweging waterbelang bij ruimtelijke ontwikkelingen: Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

4.4.2 Waterparagraaf

4.4.2.1 Algemeen

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

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

4.4.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'geen belang procedure' van de watertoets van toepassing is. Er is geen waterschapsbelang bij de ruimtelijke activiteit. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Binnen het wijzigingsplan wordt feitelijk één wooneenheid toegevoegd. Het verharde oppervlak neemt niet toe. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor.

Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan.

4.4.2.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet buiten het plangebied in de aanleg van poel.

4.4.2.4 Hemelwater

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Aan de hand van de bodemopbouw is af te leiden of de grond geschikt is voor infiltratie. De bodem bestaat ter plaatse uit zwak tot matig ziltig zand, daarbij is een redelijke tot hoge infiltratiecapaciteit te verwachten. Infiltratievoorzieningen voor hemelwater zijn naar alle waarschijnlijkheid goed toe te passen.

4.4.2.5 Afvalwater

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijke afvalriool van de gemeente Deventer. In het buitengebied van Deventer is geen sprake van gemengd riool, zodat alleen afvalwater op het riool geloosd kan worden.

4.4.3 Overstromingsrisicoparagraaf

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. Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied dat op basis van de Omgevingsvisie Overijssel is aangewezen als overstroombaar gebied.

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 gebaseerd 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';
- Woningtypen: 'koop, twee onder-één-kap'.

4.5.3 Parkeren

Voorliggend plan gaat uit van de realisatie van de realisatie van één vrijstaande woning en het legaliseren van een gesplitste woning. Planologisch worden daarom twee woningen toegevoegd. Op basis van de gemeentelijke parkeernota geldt voor deze woningen de volgende gemiddelde parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren):

- 'koop, twee onder-een-kap': 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Het plangebied wordt dusdanig ingericht dat per woning ruimschoots kan worden voldaan aan de geldende parkeernorm. Zie hiervoor ook het inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'parkeren' en er ter plaatse kan worden voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

4.5.4 Verkeer

Op basis van de meest recente CROW publicatie geldt voor deze woningen gemiddeld de volgende verkeersgeneratie:

- 'koop, twee onder-een-kap': 7,8 verkeersbewegingen per woning.

De woningen worden ontsloten via de bestaande uitrit op de Aarninksweg. Hierbij is ter plaatse sprake van overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingsmogelijkheden, waarbij doorstromingsproblemen of verkeersonveilige situaties niet voorkomen.

4.5.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'verkeer' en er ter plaatse als gevolg van het voornemen geen sprake zal zijn van belemmeringen ten aanzien van dit aspect.

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.

4.6.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt op een bestaand erf een woning toegevoegd. 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. Er is verder geen sprake verlaten plaatsen of gebouwen bij de woningen.

4.6.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Planopzet

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.2 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.

5.2.3 Hoofdstuk2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. De onderstaande bestemmingen maken onderdeel uit van dit wijzigingsplan. De regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening".

Artikel 3 Wonen

De gronden van het erf zijn bestemd tot 'Wonen'. Binnen de karakteristieke boerderij zijn twee aaneengebouwde woningen toegestaan.

De bestemming wonen is bedoeld voor woningen, incl. kleinschalige beroepen - en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast. Tevens is een aanduiding bijgebouwen opgenomen waar bijgebouwen zijn toegestaan. Het bouwen van extra vrijstaande bijgebouwen is, conform het geldende bestemmingsplan, niet mogelijk. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. De te splitsen woonboerderij heeft de aanduiding karakteristiek behouden. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' moeten de woningen aaneengebouwd worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van stedenbouwkundige, landschappelijke n/of bouwhistorische waarden.

Tot slot geldt een aantal specifieke gebruiksregels ten aanzien van kleinschalige beroepen - en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast.

In de specifieke gebruiksregels is tot slot een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing en het borgen van de natuurinclusieve maatregelen.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

Om het archeologisch waardevolle gebied veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan, indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

5.2.4 Hoofdstuk3: Algemene regels

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

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 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 8 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 plan.

Met deze afwijkingsbevoegdheid kan van alle regels worden afgeweken die aan zonnepanelen in de weg staan mits aan de bijbehorende voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid het wijzigingsplan te wijzigen ten aanzien van en/of ten behoeve van de archeologische dubbelbestemmingen en de herbouw van woningen.

Artikel 10 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.

5.2.5 Hoofdstuk4: 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 11 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 12 Slotregel

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

5.2.6 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

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 wijzigingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan. 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 wijzigingsplan. 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 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe wijzigingsplan 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 wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan 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 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer 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

Vanwege de beperkte impact van het plan is afgezien van een voorontwerp wijzigingsplan. De directe burens zijn over de plannen geïnformeerd en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan.

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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan.

- Rijk:

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn.

- Waterschap Drents Overijsselse Delta:

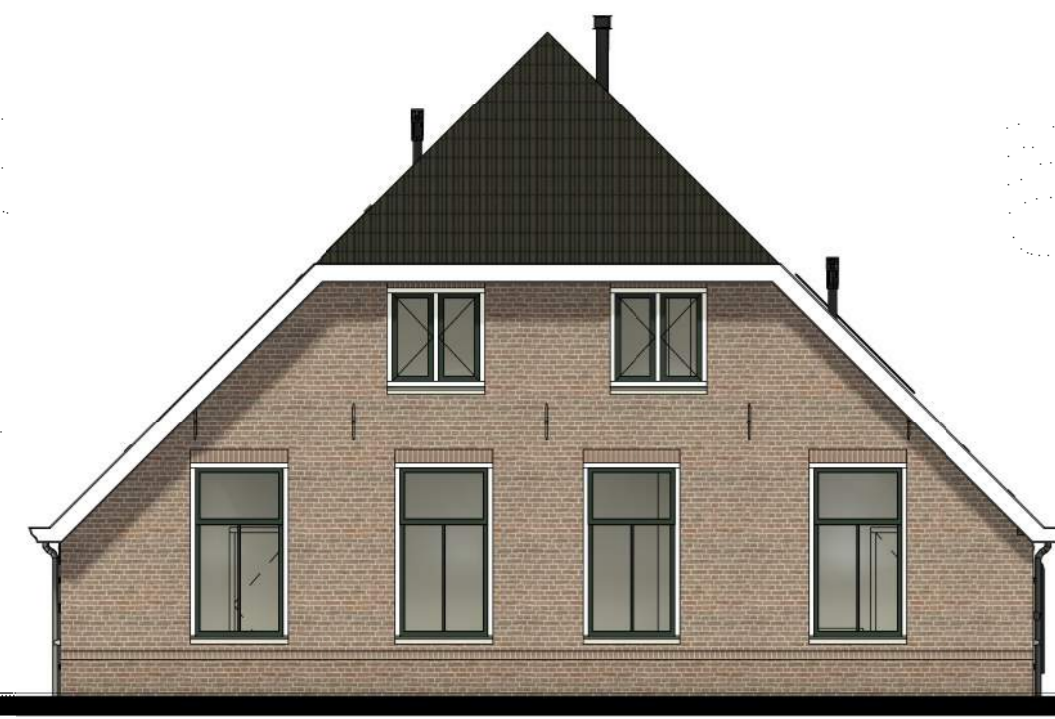
Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'geen belang procedure'. Er zijn geen belemmeringen zijn op het gebied van de waterhuishouding. Nader vooroverleg is niet noodzakelijk.

- Provincie Overijssel:

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg een positieve reactie gegeven.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in de periode van 23 februari tot en met 5 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.



Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel



Linker zijgevel

Renvooi:
 Bouwbesluit: 2012
 Toetsingniveau: Bestaand

Brandveiligheid:
 = niet-ioniserende rookmelder aansluiten op lichtnet 230V, onderling te koppelen aansluiten conform NEN 2555

Symbolen:

- = nieuw metselwerk
- = kalkzandsteen
- = lichte scheidingwand
- = Woningsscheidingswand
- = HSB wand / voorzetwand
- = bestaande wand

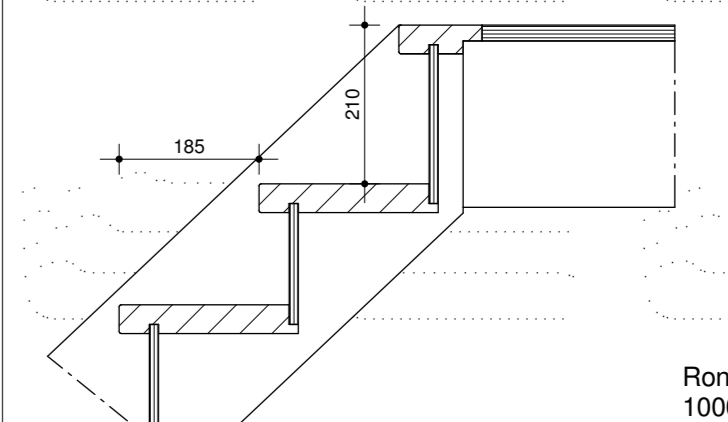
Algemeen:

De woning dient inraakwerend te zijn conform Bouwbesluit Ald. 2.15 art. 2.13. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidsoverdrachtscoëfficiënt voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet kleiner dan 32dB. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte van dezelfde woonfunctie is niet groter dan 79 dB. De beglazing op de verdieping beneden de 850mm + vloerpeil uitvoeren met een gelaagde binnenruit. alle draagende delen v.v.v. verbeterde lochtwerende profielen alle hang- en sluitwerk uitvoeren conform politiekeurmerk klasse 2 voordeur max. opstand 20mm (dagmaat min. 850) Openingen groter dan 10mm (zoals stoofvoegen) worden dichtgezet d.m.v. mutsdichte-ventilatie-roosters De begane grond vloer lichtdicht uitvoeren metersante ventileren door spijket onder deur en roosters min. 2 dm3/s per m3 netto-inhoud van de meter ruimte met min. van 2 dm3/s

Thermische weerstanden:

begane grondvloer Rc = 3,70 m2 KW
 wanden Rc = 4,50 m2 KW
 daken Rc = 4,50 m2 KW
 kozijnen, ramen en deuren U-waarde = minimaal 1,25 W/m2 K
 beglazing U-waarde = 1,1 W/m2 K

Trappen en balustrade:



Rondom trap (gaten) traphek plaatsen 1000+ vloer, niet overklimbaar

De trappen hebben aan ten minste één zijkant een leuning

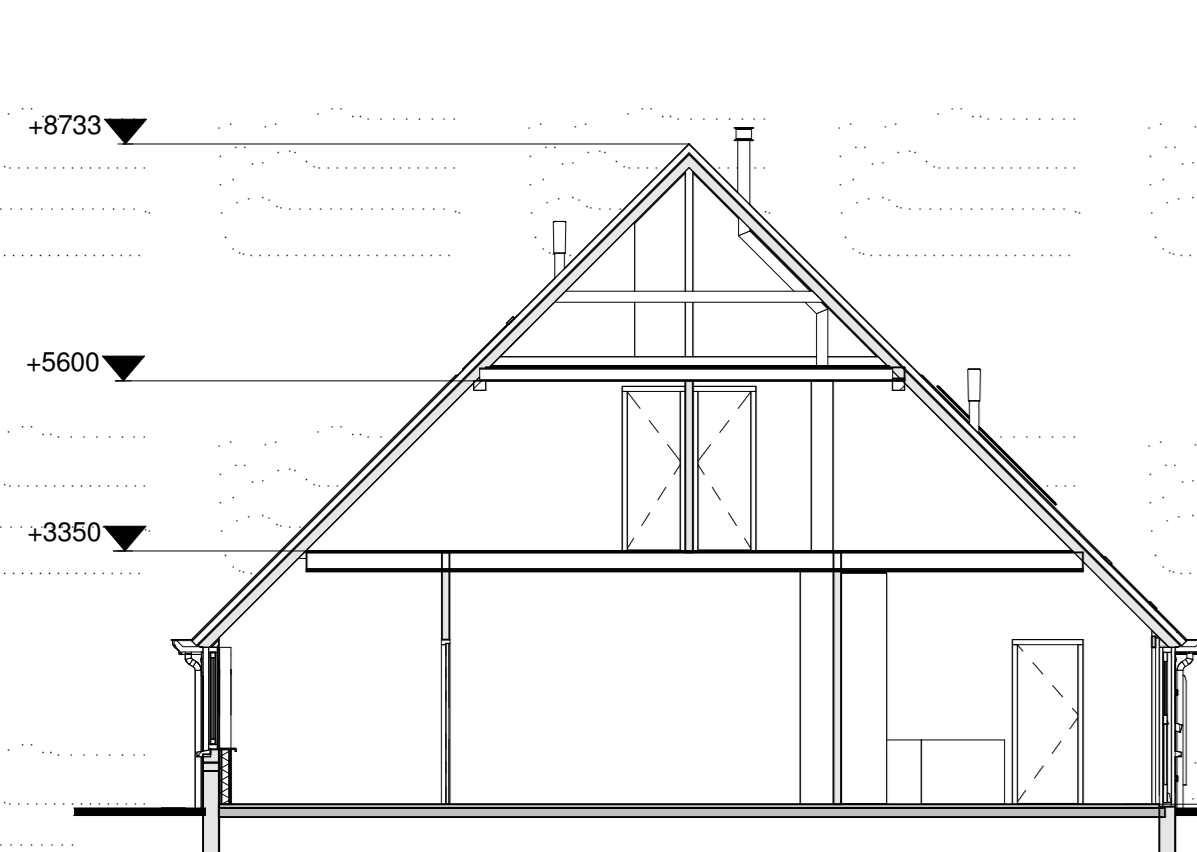
De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorrand van een tredelvlak van de trap, op een hoogte van niet minder dan 800mm en niet meer dan 1000mm

Vloer- en trapafscheidingen hebben geen grotere openingen breder dan 0,10 m E.e.a. conform Bouwbesluit Ald.2.3

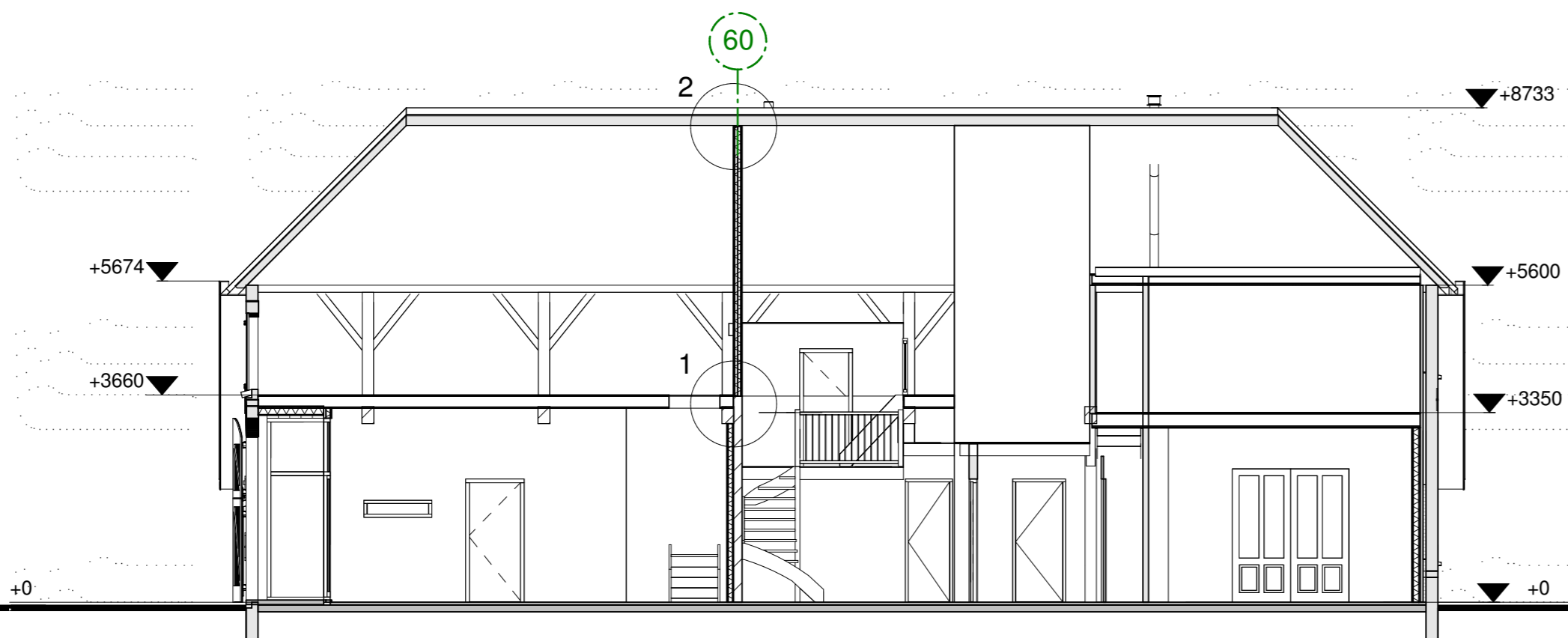
Afscheidingen als bedoeld in artikel 2.17 of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft, ter voorkoming van het overklimmen, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer, een tredelvlak of een vloer van een hellingbaan.

Op de verdieping ipv gevelopeningen dienen geen opstapmogelijkheden tussen 0,2m en 0,7m boven vloerniveau aanwezig te zijn, de evt. aanwezige radiatoren dienen hier ook aan te voldoen.

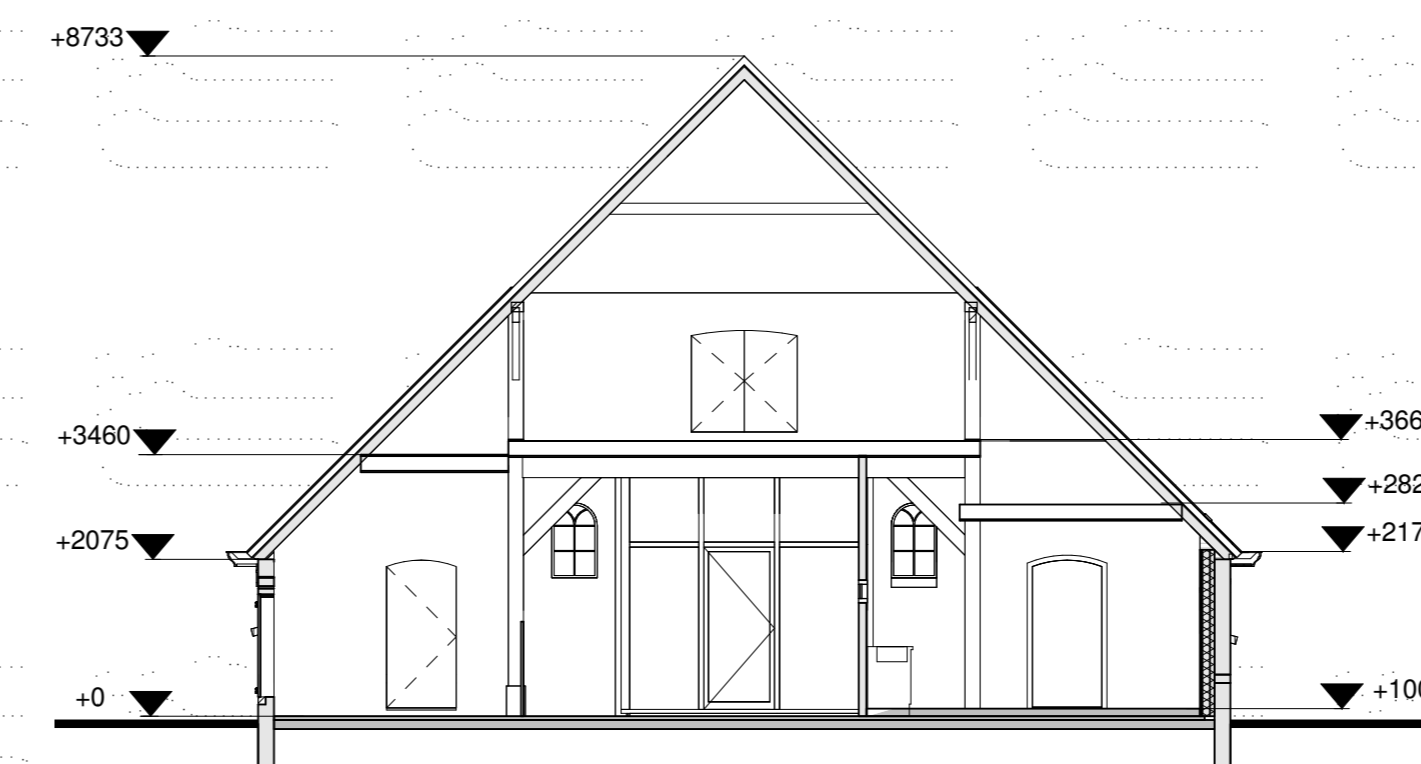
MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLLEREN



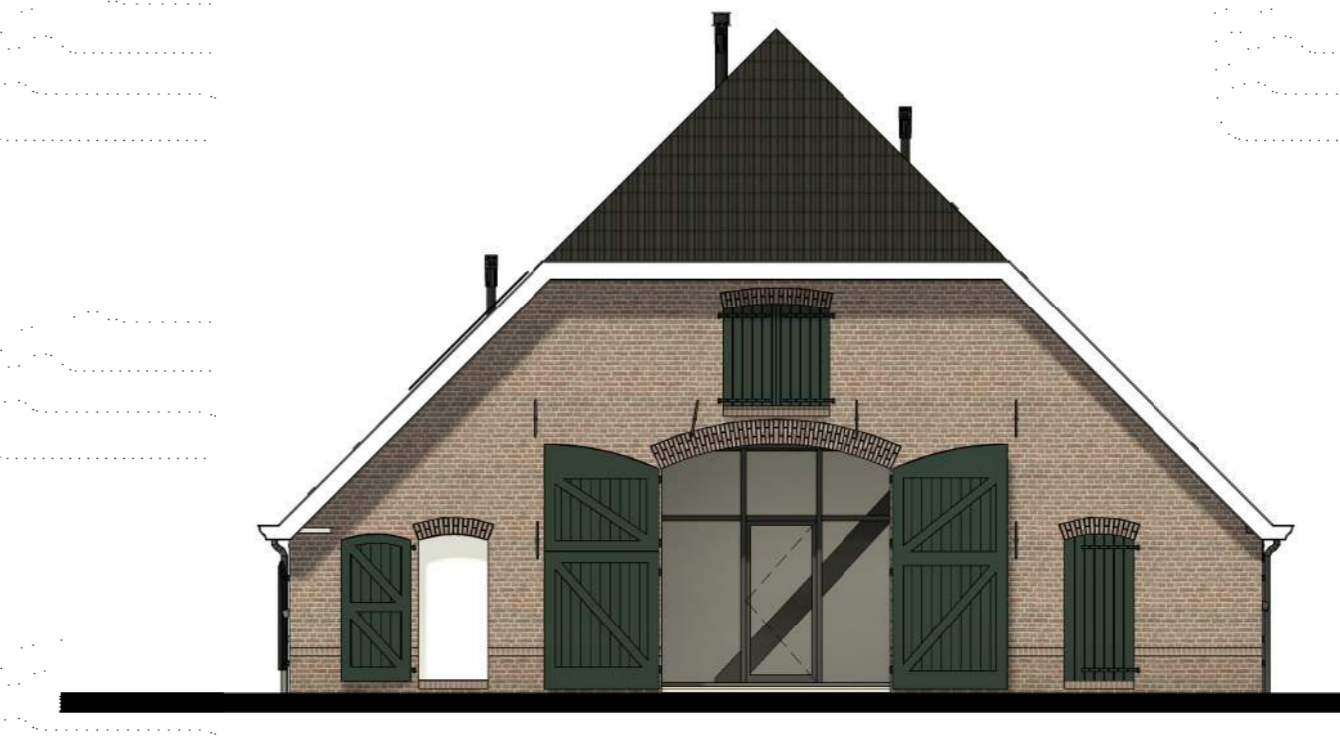
Doorsnede A-A



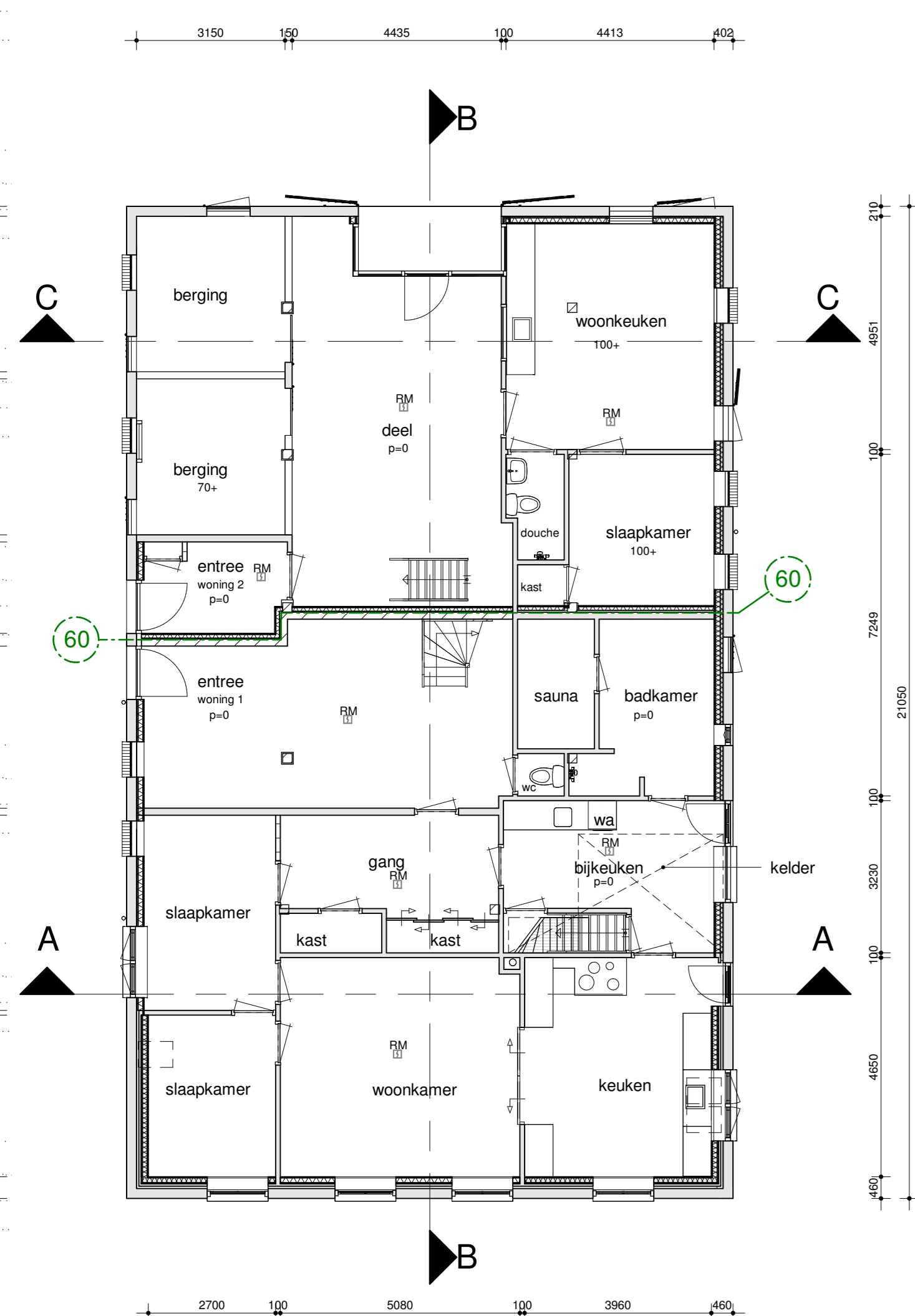
Doorsnede B-B



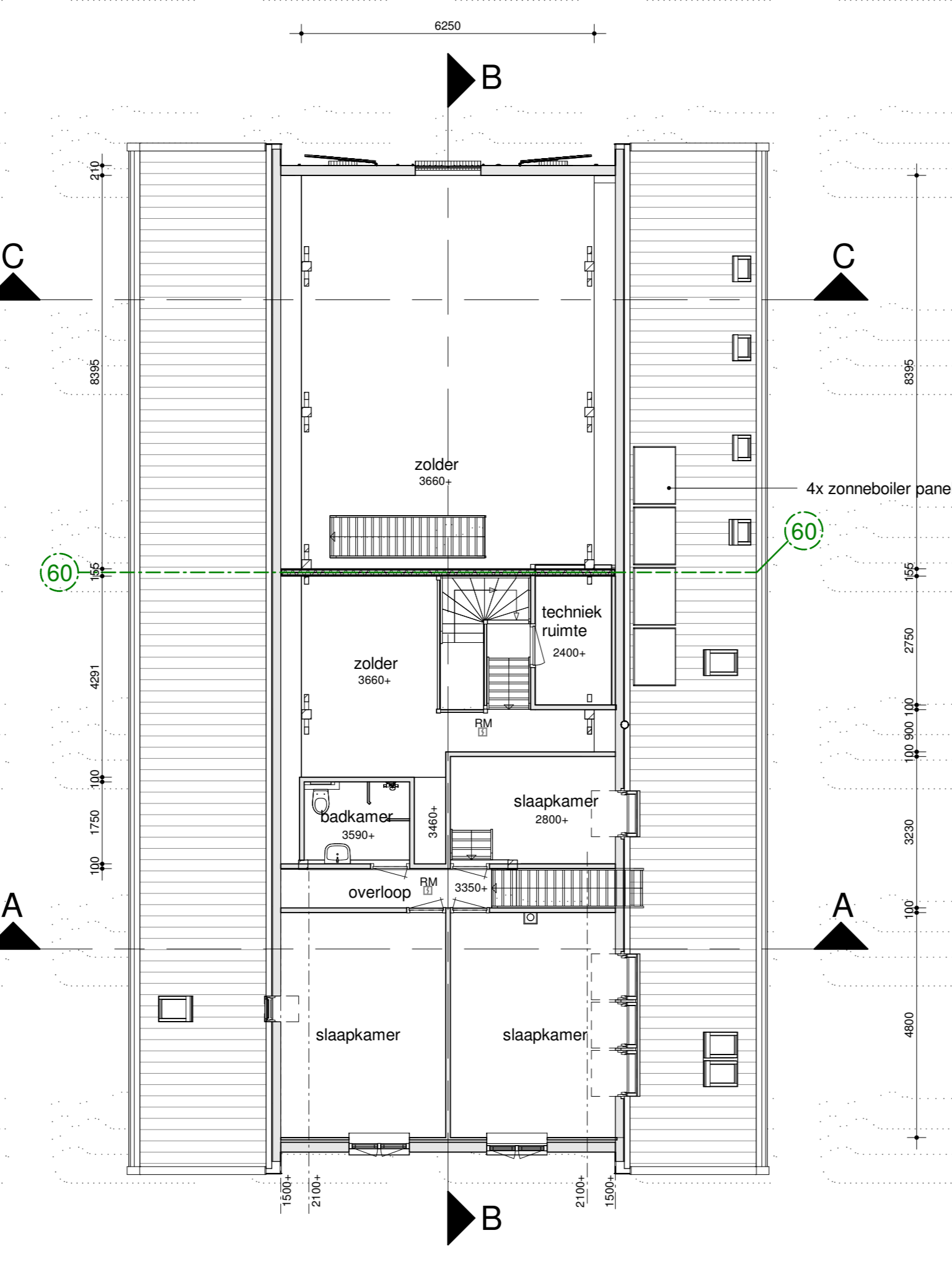
Doorsnede C-C



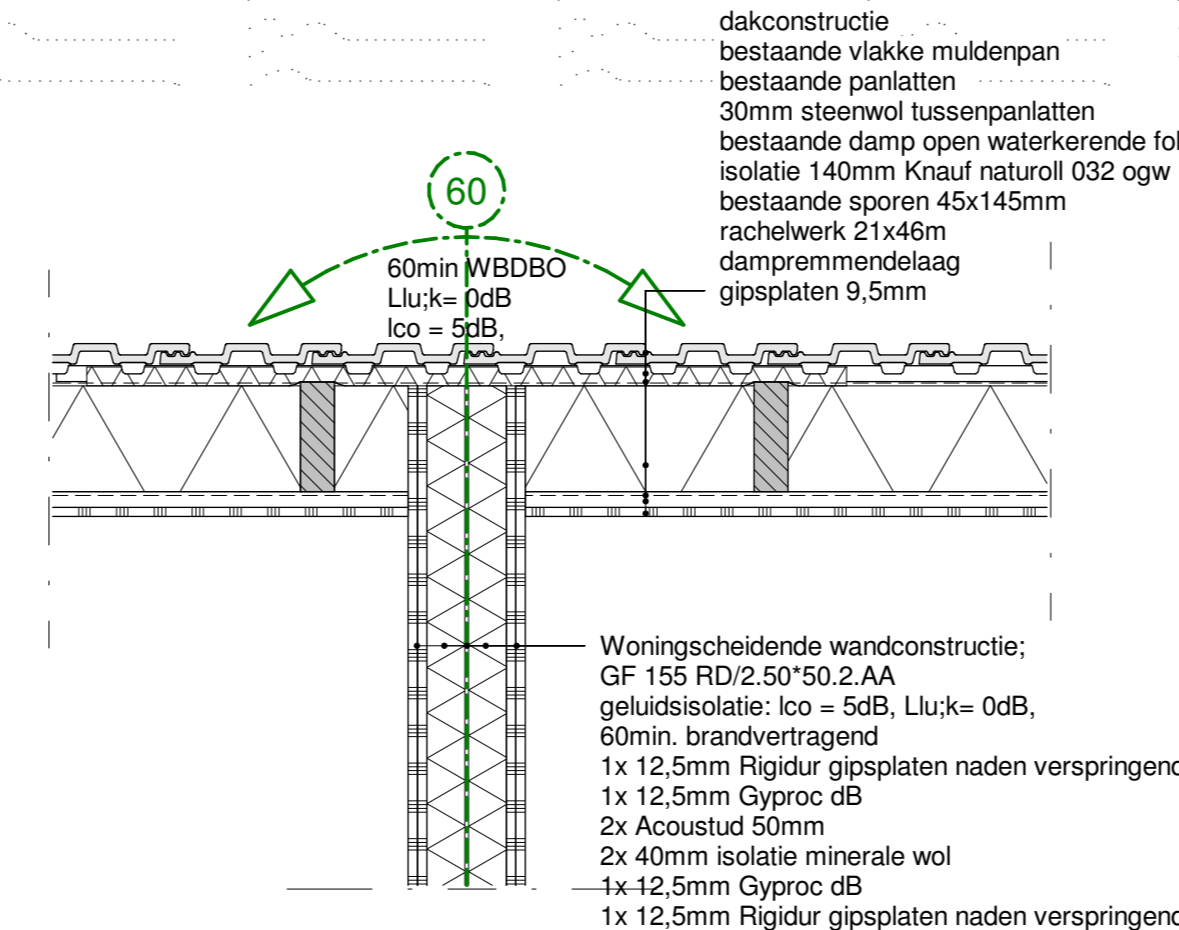
Achtergevel met Deeldeuren



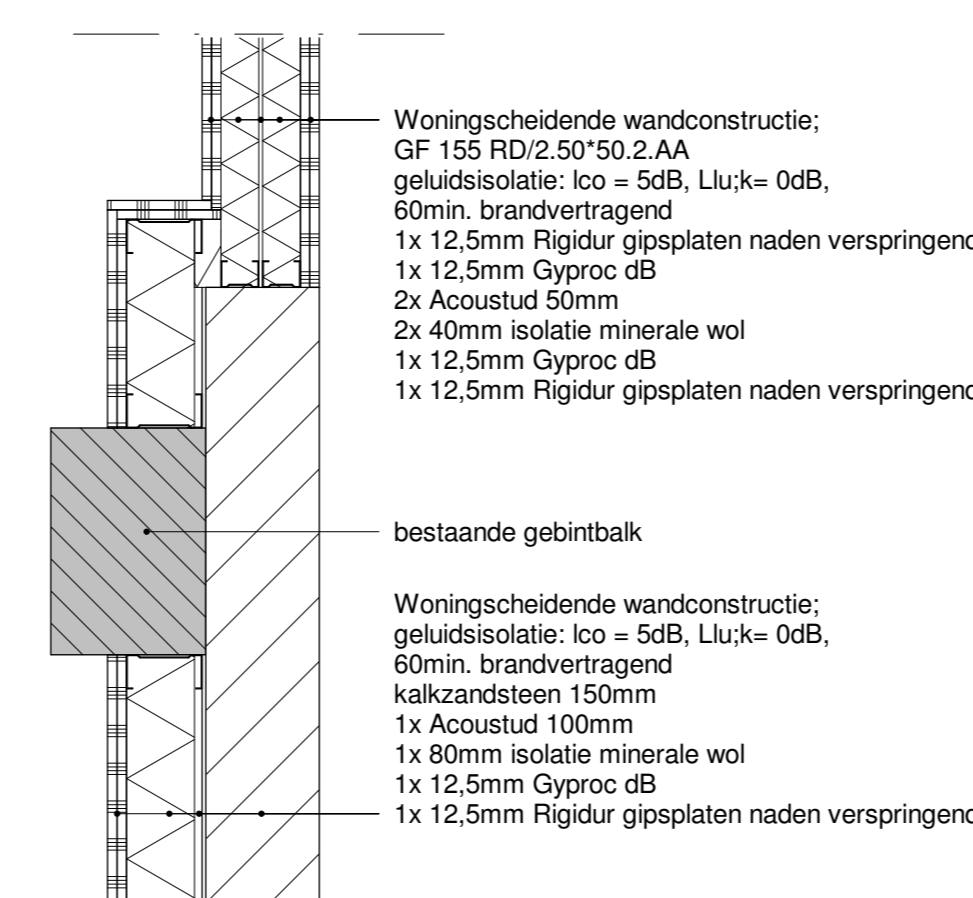
Begane grond



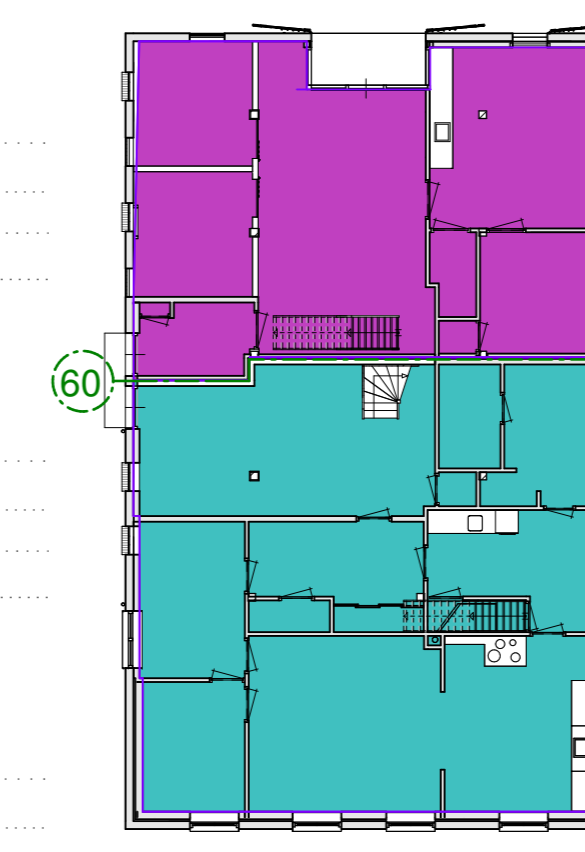
1e Verdieping



Detail 2

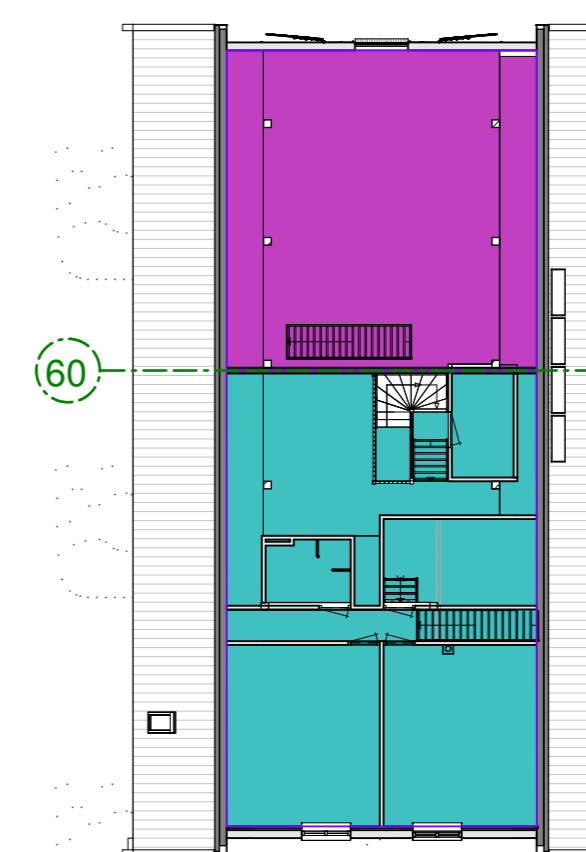


Detail 1



Brancompartimenten

- Brandcompartiment 1
- Brandcompartiment 2



Brancompartimenten

- Brandcompartiment 1
- Brandcompartiment 2

Situatie

kadastraal gemeente : Deventer
 sectie : A
 nummer : 7921
 schaal : 1:1000



kolkweg 43
 7413 ZJ Deventer

opdrachtgever	Dhr. W. Schoorl Aarniksweg 6 7426 PA Deventer		
werk	Plan voor verbouw woonboerderij Aarniksweg 6, 7426 PA Deventer		
onderwerp	Bestektekoning nieuw		
getekend	re	formaat	A0
schaal	1:100	datum	19-01-2022
gewijzigd	25-01-2022 re	werkno.	21DV122
	11-07-2022 re	bladno.	B02

Beoordeling door de wetgever mag zonder schriftelijke toestemming van Bouwgenoot niet of slechts beperkt worden verspreid of openbaar gemaakt. Het is niet toegestaan de inhoud van dit document te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan de inhoud van dit document te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken. Het is niet toegestaan de inhoud van dit document te kopiëren, te verspreiden of anderszins openbaar te maken.

**Landschappelijke onderbouwing en inrichtingsplan
Aarninksweg 6 7426 PA Deventer.**

**Als onderdeel van aanvraag tot opsplitsen van de
woning.**



**MSc Joran Lammers
Landschapsontwerper**

Inhoud

- 1 Aanleiding 3
- 2 Landschappelijke en cultuurhistorische context 4
- 3 Uitgangspunten voor erfinrichting 7
- 3 Natuurinclusieve inrichting 8
- 3 Inrichtingsplan: natuurinclusieve landgoedtuin- en erf 9

Aanleiding

Tussen Deventer en Bathmen aan de Aarninksweg 6 staan de twee boerderijen die samen "de Aarnink" vormen. De met riet gedekte boerderij is ongeveer 300 jaar oud. Tot 1935 was dit de enige boerderij op het erf. In dat jaar werd de 'nieuwe' Aarnink gebouwd en verhuisden de mensen naar het nieuwe pand. De koeien bleven achter en hebben tot enkele jaren geleden gebruik gemaakt van de monumentale boerderij, die door zijn gemoderniseerde stalfunctie veel van zijn oorspronkelijke schoonheid had verloren (zie onderstaande afbeelding). Inmiddels is de oude Aarnink teruggebracht naar zijn oorspronkelijke vorm en zijn er twee woningen in geïnstalleerd.

Voor de 'nieuwe Aarnink' bestaat op dit moment het plan om het pand op te splitsen in twee woningen met bijbehorende tuin. Het is van belang dat de opsplitsing van het pand en de tuin recht doen aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Dit document richt zich op de erfinrichting van het op te splitsen perceel rondom de 'Nieuwe Aarnink'. Hiervoor is ten eerste een analyse gedaan van de landschappelijke en cultuurhistorische context. Met deze analyse, en de uitgangspunten voor erfinrichting uit de omgevingsverordening Overijssel 2017 is vervolgens een inrichtingsplan opgesteld.



1 De oude (links) en de nieuwe (rechts) Aarninkshoeve voor en na de renovatie van de 'oude Aarnink'.

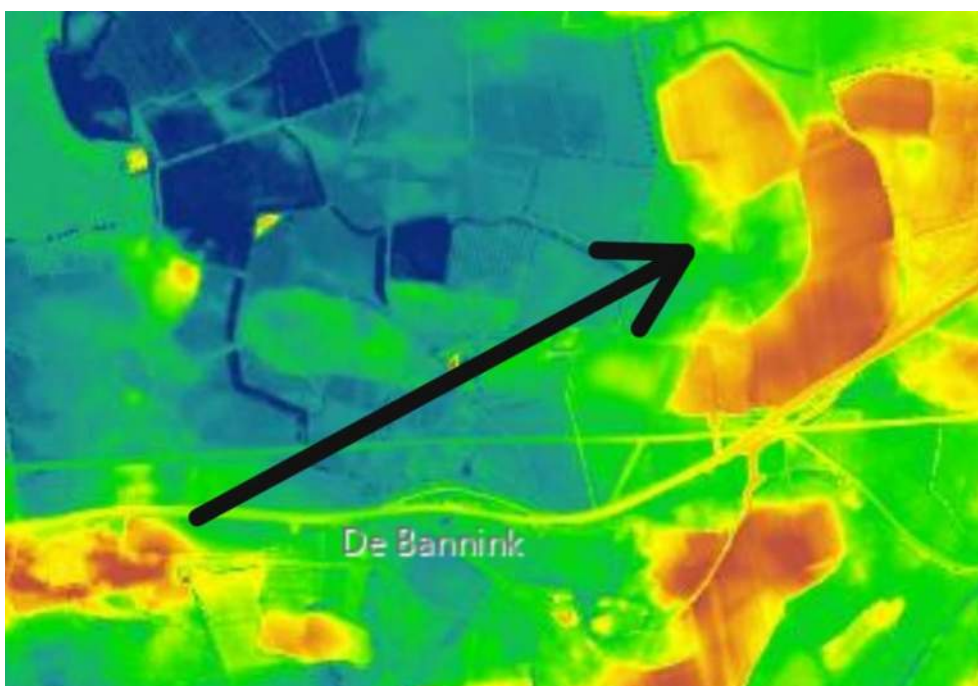


Landschappelijke en cultuurhistorische context

De Aarninkshoeve is zoals vele historische boerderijen in Salland slim geplaatst op de rand van hoog en laag, tussen Enk en hooiland. De hogere dekzandruggen werden gebruikt als Enk (akkerbouw) en zijn door eeuwenlange bemesting met heideplaggen verder verhoogd. De lager gelegen, natte hooilanden van het Gooijer Mars werden gebruikt voor begrazing van vee. De historische kaart van 1900 en de AHN dit landschap rondom de Aarninkshoeve zien. De hoogteverschillen zijn nog steeds goed zichtbaar in het gebied. De kenmerkende scheiding tussen akkerland en grasland is nu vaak niet meer waarneembaar.



2 Topotijdreis 1900. De licht gekleurde percelen zijn de hoger gelegen Enken, de lichtgroene kleuren zijn de lager gelegen natte velden. In de omgeving van de Aarninkshoeve zijn veel elementen zichtbaar van landgoed Elemerink en Bannink, waarover op de volgende pagina meer.



3 Hoogtekaart (AHN). De Enken komen duidelijk naar voren. Aangelegd op de hogere dekzandruggen uit de laatste ijstijd en extra verhoogd door mestplaggen gedurende de tijd van het potstalsysteem.

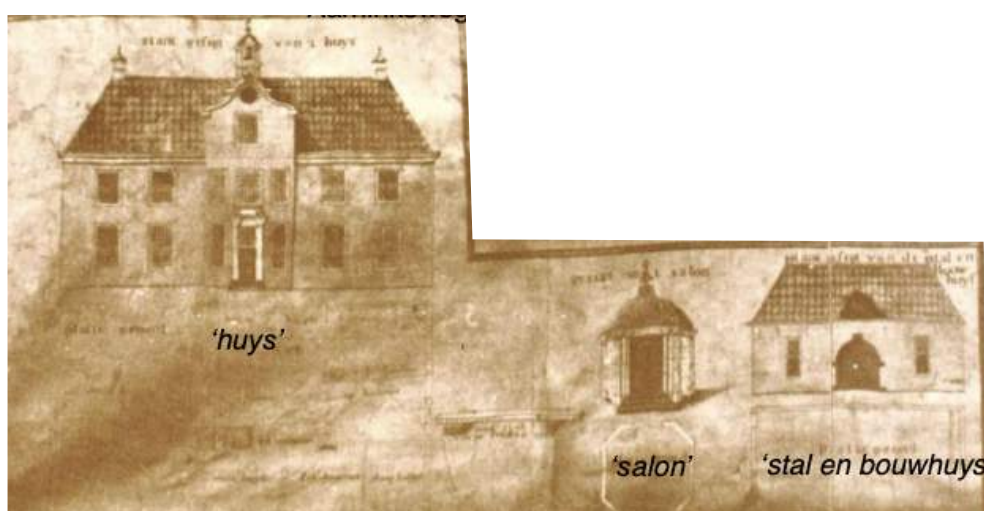
Het landschap rondom de Aarninkshoeve is niet puur gevormd door agrarische activiteiten, maar onderdeel van een rijke geschiedenis van de Deventer landgoederen Elmerink en Bannink.. De oude Aarninkshoeve is waarschijnlijk gebouwd ten tijde van de aanleg van landgoed Elmerink dat in 1749 in handen kwam van de burgermeester van Deventer ten Brink. In 1759 werd een nieuw herenhuis gebouwd en een kaart getekend van het landgoed, dat een aanzienlijke tuinaanleg had. Vanuit het Herenhuis lag een zichtas naar de Holterweg met langs de weg twee sterrenbossen. Ten westen van het hoofdhuis lag een classicistische besloten tuin met vijvers. In het verlengde van de tuin een zichtas over een watergang ' heide graaf' (zie ook de kaart op de volgende pagina).

In 1807 erfde de eigenaresse van landgoed Bannink het aangrenzende landgoed Elmerink. Vanaf die tijd zijn de beide landgoederen in één hand gebleven. Op het historische Elmerink is een deel van de structuur van de lanen en bossen bewaard gebleven. In 2003 zijn de landgoederen aan de Stichting Sandberg van Leuvenum geschonken, die als doel heeft het behoud van beide landgoederen met agrarische bestemming en cultuurhistorische waarden.

Landgoed Elmerink is als geheel niet meer goed te herkennen, maar toch zijn er veel elementen van vroege landschapsstijl en de hele ruime landschapsstijl uit de tweede helft van de 19e eeuw nog goed zichtbaar in het landschap. Deze elementen zorgen naast cultuurhistorische kwaliteiten, dat voor Sallandse begrippen het landschap rondom de Aarninkshoeve een besloten/geborgen coulissenlandschap is, met een mooie balans tussen natuur, landbouw en cultuurhistorische elementen. Door het behouden van dit landschap, en waar mogelijk het herstellen van landschappelijke elementen blijft deze kwaliteit behouden.⁴

⁴ De teksten op deze pagina zijn deels overgenomen uit:

Dr. L. H. Albers (2011) De Deventer Landgoederen- beschrijving en waardering. Gemeente Deventer. [https:// docplayer.nl/7684866-De-de- venter-landgoederen.html](https://docplayer.nl/7684866-De-de-venter-landgoederen.html)



⁵ Afbeelding van voormalig 'huys Elmerink'.

Beeld uit: Dr. L. H. Albers (2011) De Deventer Landgoederen- beschrijving en waardering. Gemeente Deventer. [https:// docplayer.nl/7684866-De-de- venter-landgoederen.html](https://docplayer.nl/7684866-De-de-venter-landgoederen.html)



6 Kaart van landgoed Elmerink uit 1759 met daaronder de actuele situatie van het gebied in dezelfde uitsnede. Het landgoed als geheel is niet meer herkenbaar, het landhuis en de klassieke tuinen zijn verloren gegaan, en veel landschappelijke elementen zijn verdwenen of doorsneden door de spoorlijn. Toch zijn bijvoorbeeld de perceelsstructuur en delen van landschappelijke elementen goed bewaard gebleven.

Kaart verkregen uit Dr. L. H. Albers (2011) De Deventer Landgoederen-beschrijving en waardering. Gemeente Deventer. <https://docplayer.nl/7684866-De-deventer-landgoederen.html>



Uitgangspunten voor erfinrichting

Onderstaande uitgangspunten voor erfinrichting komen uit de omgevingsverordening van Overijssel 2017 en worden toegepast in het inrichtingsplan.

- De inrichting van het erf en het omliggende landschap is afgestemd op de kenmerken van het landschap. Er worden streekeigen landschapselementen toegepast met bijbehorende beplanting. Landschaps- en erfinrichtingsplannen bevatten een analyse van de kenmerken van het landschap en een beschrijving van de wijze waarop de inrichting op die kenmerken reageert.
- Naast waardering van de historische structuur van het landschap heeft de erfinrichting betekenis voor flora & fauna. Er wordt alleen streekeigen beplanting toegepast. Niet-streekeigen beplanting wordt in principe verwijderd.
- Boomgaarden, moestuinen, siertuinen en dergelijke horen bij (de voorzijde van) het hoofdgebouw op het erf en worden niet toegepast bij de overige gebouwen op het erf.
- Cultuurhistorisch gezien vormt het voorerf van de boerderij – dat wil zeggen het gedeelte van het erf dat zich aan de voorzijde van de boerderij bevindt (vaak voor het voorhuis) – de (sier)tuin van het perceel en de achterzijde fungeert als sobere, meer functionele tegenhanger. Hierop zal de landschapsinrichting gebaseerd moeten zijn.

Natuurinclusieve inrichting

"Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde, toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier. Natuurinclusief bouwen is het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van de gebouwen zodanig dat de natuurwaarden er baat bij hebben. Het gaat dus niet alleen om, aan de flora- en faunawet te voldoen en de bestaande regels over mitigeren en compenseren van de natuurwaarden te volgen, maar juist om proactief te handelen ten voordele van de natuur (gemeente Deventer, 2019).⁷"

De Aarninkshoeve ligt in een gebied met veel ecologische kwaliteiten en potenties. De geschiedenis als landgoed en het daardoor ontstane coulissenlandschap zorgt voor een afwisseling van openheid en geslotenheid, een geschikte habitat voor bijvoorbeeld de das. Daarnaast zorgen de lokale hoogteverschillen, en poelen van verschillende historische oorsprong voor gradientzones met een hoge potentie voor biodiversiteit.

7

Quote uit: https://regenerativedesign.world/wp-content/uploads/2021/02/NL-Deventer-natuurinclusief_handelen-gecomprimeerd.pdf



8

Het perceel van de Aarninksweg wordt omgeven door NNN-deelgebied 'Landgoederen Salland' (groene gebieden), en met zones voor ondernemen met natuur en water buiten de NNN (gestippeld groen). Een deel van het perceel valt ook binnen deze laatste categorie.

Inrichtingsplan: natuurinclusieve landgoedtuin en -erf

In het inrichtingsplan worden voorstellen gedaan op basis van de landschappelijke en cultuurhistorische analyse, de uitgangspunten voor erfinrichting uit de omgevingsverordening Overijssel 2017 en de NIB-maatregelen voor ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Deventer. In dit inrichtingsplan worden historische en natuurinclusieve maatregelen aan elkaar gekoppeld, waardoor het erf van Aarninksweg 6 meer dan nu gaat aansluiten bij de kwaliteiten van het omliggende landschap.

Voorbeelden uit het plan die ecologische en historische kwaliteiten combineren:

- Nieuwe lijnvormige landschapselementen, zoals een houtsingel en een begeleide oprijlaan verwijzen naar de historische structuur van landgoed Elmerink, en vormen tegelijkertijd een aanvulling op de habitat van de das.
- De formele, sierlijke boerderijtuin zorgt voor een mooi aangezicht van het erf, en door inheemse vaste planten toe te passen draagt dit bij aan de lokale biodiversiteit.
- De paddenpoel sluit aan bij andere in het gebied gelegen poelen en wateren van verschillende oorsprong en stijl, en vormt een nieuw leefgebied voor amfibieën en andere waterflora en -fauna.

Op de volgende pagina worden aan de hand van een kaartbeeld deze en alle overige onderdelen van het inrichtingsplan beschreven. Natuurinclusieve maatregelen zijn middels cijfers aangegeven en worden verder beschreven in de legenda op pagina 11.

Inrichtingsplan: natuurinclusieve landgoedtuin en -erf



Transparante bomenlaan, bijvoorbeeld krent of berk. Verwijzend naar inrichtingsplan historisch landgoed Elmerink. Begeleid door inheemse sierplanten.

Zichtrelatie met Aarninksweg

Formele, sierlijke boerderijtuint met inheemse vaste planten

Vlinder- en Bijenstrook

Parkeren voor- en achterwoning

Sober, informele tuinrichting

Bestaande Meidoornhaag

Moestuin
Sier- of bessestruiken

8

Uitbreiding van bestaande boomgaard

Zichtrelatie met Aarninksweg 4

5

Bestaande Meidoornhaag

Natuurinclusieve landgoedsas:
Begeleidende inheemse houtsingel in verlengde van historische populierenas, gebaseerd op inrichtingsplan van historisch landgoed Elmerink.

Poel ingericht naar voorkeur van doelsoort Kamsalamander. Naast ligging van verdwenen poel (rond 1940) op perceel van Aarninksweg 4.

9

6b

6a

6c

7

1

3

4

Verhard terrein

Steltenberg

Oude Aarnink




Nieuwe Aarnink

50 m



Natuurinclusieve maatregelen

- 1 Drie nestgelegenheden voor Huismus (invliegopening aan de noord-oostzijde)
- 2 Nestkast voor de Steenuil. Wordt geplaatst op een dikke boomtak van een bestaande Zwarte Els, nabij paardenwei en boomgaard (alnus glutinosa)
- 3 Drie nestkommen voor de Huiszwaluw. Invliegopening naar noord-oostzijde. (maximaal 2 punten)
- 4 Inbouwkasten voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel
- 5 Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel: rommelhoekje van 6 m² met losse takken en struiken.
- 6a Toepassing van streekeigen soorten bomen (+/-20 stuks)
 - Es
 - Wilg
 - Els
 - Appel
 - Peer
 - Walnoten
 - Lijsterbes
 - Hazelnoot
- 6b Toepassing van streekeigen soorten heesters/struiken (+/-50 stuks)
 - Meidoorn (haag)
 - Vlinderstruik
 - Vlier
 - Mispel
 - Aalbes
 - Zwarte bes
 - Bramen
- 6c Toepassing van streekeigen soorten vaste planten (+/-250 stuks) onder andere:
 - Herfstaster
 - Wilde marjolein
 - Koninginnenkruid
 - Kruisdistel
 - Kattenstaart
 - Wilde tijm
- 7 Voorziening voor (bestaande) Egels in takken- en bladerhopen.
- 8 Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (peer) (6 stuks)
 - Triomphe de Vienne
 - Williams
 - Juttepeer
- 9 Poel voor amfibieën. In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Wateroppervlakte ca. 200 m²
- 10 Vlinder en bijen strook (Idylle) van ca 700 m².

-  Nieuwe boom
-  Nieuwe heester
-  Nieuwe vaste plant

Ligging paddenpoel

Hieronder is de historische kaart van 1930 gemengd met de huidige hoogtekaart. De blauwe cirkels met witte rand laten de locatie zien van poelen die rond 1940 zijn verdwenen. Deze liggen op het huidige perceel van Aarninksweg 4. De blauwe cirkel met rode rand geeft de voorkeurslocatie weer voor de nieuwe paddenpoel.



Categorie	Maatregel	Punten	Keuze / score
Nest en verblijfplaatsen	Minimaal drie nestgelegenheden voor Huismus realiseren per nieuwe woning (invliegopening aan de noordoostzijde), mits deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Steenuil. Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroute. Liefst nabij paardenweide of boomgaard (geen verplichting). (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestkast plaatsen voor Kerkuil mits deze in een schuur, stal of zolder geplaatst kan worden op een rustige plek. Opening van de nestkast naar de binnenruimte of met de opening naar een gat in de gevel. (maximaal 2 punten)	2	
	Minimaal drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte. Invliegopening naar oost- of noordoostzijde. (maximaal 2 punten)	2	2
	Nestplaats creëren voor Spreeuw d.m.v. nestkasten of zogenaamde spreeuwenpotten. Minimaal 2 meter hoog met de invlieg opening naar het noordoosten. (maximaal 1 punt)	1	
	Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (5 punten per kast mits geschikt als zomer-, paar- en kraamverblijf)	5	5
	Losse vleermuiskast aan gevel op zuidwestzijde gevel en minimaal vier meter hoogte. In-/uitvliegopening mag niet verlicht worden. (1 punt per kast minimaal geschikt als zomerverblijfplaats)	1	
	Voorzieningen voor Bunzing, Hermelijn en Wezel zoals marterhopen , takkenrillen of rommelhoekjes. (2 punten per voorziening van ca.6 m2)	2	2
	Voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes. Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (1 punt per voorziening/hoop van ca. 1m2.)	1	1
		Minimaal twee nestkommen voor boerenzwaluwen bij voorkeur op een plek in een permanent open (deel van een) gebouw of anders op een niet tochtige en niet te warme plek aan de zuid- oostzijde van een gebouw	2
Groendak (c.q. ondergronds bouwen) en andere beplantingen.	Groen dak minimaal 50% van het dakoppervlak aanwenden, extensief (streekeigen soorten, grondlaag 4-7 cm.) toepassen. (zowel plat als hellend dak mogelijk, maximaal 5 punten)	5	
	Toepassen streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noot- en bes dragende bomen/struiken). (set van minimaal 2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten – 2 punten per set)	2	2
	Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 100 m2. (3 punten per 100m2)	3	3
	Aanplant van een knotwilgen rij (minimaal 5 stuks, maximaal 3 punten)	3	
	Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (minimaal 6 stuks, maximaal 3 punten)	3	3
Amfibieën en insecten	Poel voor amfibieën aanleggen volgens voorbeeld . In extensief beheerd grasland in de buurt van houtwal of singel. Minimaal wateroppervlakte 200 m2 (maximaal 5 punten)	5	5
	Vlinder en bijen strook (Idylle) van minimaal 100 m2. Minimaal 5 jaar instandhouden na eerste bloei na aanleg. (maximaal 5 punten)	3	3
	Insectenhotel van minimaal 1x1 meter. (maximaal 1 punt)	1	
Categorie n.t.b.	Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben (punten in overleg)	(n.t.b.)	
	Minimaal vijftien punten benodigd waarbij in ieder geval uit elke categorie 1 onderdeel gekozen moet worden.		30..
	Totaal aantal punten: →		



Familie Snel
t.a.v. de heer A. Snel
Aarninksweg 6a te Deventer

Deventer, 30 november 2022

Briefrapport B2022-JMW-4079 v1.0: Ecologische check Aarninksweg 6a te Deventer

De initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij Aarninksweg 6a te splitsen in twee woningen. In dit kader worden twee dakkapellen vervangen door ramen en wordt een niet-geïsoleerd deel van het dak geïsoleerd. Verder vinden er beperkt werkzaamheden aan de gevel (zonder spouw) plaats. Er vinden verder geen werkzaamheden aan het dak plaats.

De tuin zal landschappelijk worden ingericht. De check was volgens de gemeente Deventer alleen nodig voor de te splitsen van de woning.

Om een indruk te krijgen van het plangebied en de geschiktheid voor jaarrond beschermde verblijfplaatsen is door EcoTierra een veldbezoek afgelegd op 21 november 2022 (15°C, bewolkt). Hierbij is met name gelet op soorten die in gebouwen voorkomen (uilen, huismus, gierzwaluw, huis- en boerenzwaluw, vleermuizen en steenmarter).

Tevens is de NDFF geraadpleegd (geraadpleegd 17 november, 10 jaar terug, bijlage 1) om te kijken of er soorten met een beschermde verblijfplaats/ nest zijn waargenomen binnen en nabij het plangebied.

Locatie

Het plangebied betreft een gedateerde boerderij in het buitengebied van Deventer. De opstal heeft geen spouw, maar wel een pannendak. De deel heeft geen isolatie (wel deels al folie), het woningdeel wel. Op het dak zijn twee dakkapellen aanwezig (blauwe kader).

Het plangebied ligt niet nabij een Natura2000-gebied (ruim 5 kilometer), maar grenst wel aan de 'Zone ondernemen met natuur en water buiten de NNN'. In Overijssel is er echter geen sprake van externe werking, dus er hoeft in dat kader geen vervolgactie genomen te worden met betrekking tot de werkzaamheden aan de woning.



Correspondentieadres
Abraham Teerlinkstraat 10
7424 DM Deventer

0570-597418
info@ecotierra.nl
www.ecotierra.nl

K.v.K.nr. 63734451
BTW-ID NL001752666B25
Rek-nr. NI85 TRIO 03909663 20



Foto's: Indrukken plangebied. De voor dakramen te vervangen dakkapellen.



Foto's: Indrukken plangebied. Dak met folie in de te isoleren deel.



Foto's: Indrukken directe omgeving.

Potenties gebouw voor beschermde soorten/ verblijfplaatsen en bespreking

Huismus

Het dak is deels geschikt voor huismus. Er zijn bij de gevelpannen en bij de dakvlakken, met name ook bij reeds aanwezige dakramen, openingen aanwezig die geschikt kunnen zijn voor huismus. Er zijn tijdens het veldbezoek alleen auditief huismussen waargenomen.



Foto's: Pannendak geschikt voor huismus.

Bij de te verwijderen dakkapellen zijn echter geen geschikte openingen of sporen aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. Ook bij het te isoleren deel zijn geen nesten van huismussen te verwachten.



Foto's: Dakkapellen goed afgesloten waardoor nesten van huismus niet te verwachten zijn..

Geadviseerd wordt om voor huismus speciale nestkasten op te hangen.

- Nesten van huismus worden op de locatie van de dakkapellen en het te isoleren deel niet aangetast. De geschikte plekken in het dak blijven onaangetast in het kader van het project. Om verstoring op broedende exemplaren te voorkomen dienen de werkzaamheden aan het dak buiten de broedperiode van deze soort te gebeuren. Deze periode loopt van maart tot en met augustus. Huismussen hebben in de koude periode (wanneer ze nestlocaties ook kunnen gebruiken) voldoende uitwijkmogelijkheden in het dak zelf.

Gierzwaluw

Voor de gierzwaluw zijn er in principe geschikte openingen aanwezig in het dak. Echter, deze soort broedt met name in dorpen en steden.

- Nesten van deze soort worden derhalve niet verwacht.

Boeren- en huiszwaluw

Er zijn geen nestresten van boeren- en/of huiszwaluw aangetroffen in en aan de opstal.

-Nesten van deze zwaluwen worden door de beoogde ingreep niet aangetast.

Uilen

Volgens de NDFP en de initiatiefnemer komt er een steenuil voor in de omgeving. Er zijn op de locatie van de dakkapellen en het te isoleren dakdeel geen geschikte holtes aanwezig voor deze soort. Er zijn geen sporen van de kerkuil aangetroffen in de deel. De deel is daar ook te goed voor afgesloten.

Er wordt geadviseerd om een steenuilenkast te plaatsen in de aanwezige boomgaard. Hiervoor kan de lokale uilenwerkgroep worden benaderd.

- De aanwezigheid van nesten of roestplekken van uilen is uitgesloten in de opstal.

Vleermuizen

Het dak van het woondeel is geschikt voor vleermuis. De ruimte tussen de dakpannen en het beschot is toegankelijk voor deze soortgroep. Met name bij de dakranden, nokvorsten en dakramen. Er zijn geen openingen waargenomen bij de dakkapellen zelf. In de deel zijn geen sporen (uitwerpselen, afgebeten vlindervleugels) aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen (met name gewone grootoorvleermuis).



Foto: Potentiële openingen naar vleermuisverblijven in dak.

Geadviseerd wordt om voor vleermuizen speciale kasten op te hangen.

- Het dak is geschikt bevonden voor vleermuizen. Op de aan te pakken plekken zijn geen verblijven te verwachten. Door de werkzaamheden aan de dakkapellen in de wintermaanden (december tot en met februari) uit te voeren wordt voorkomen dat eventueel aanwezige vleermuizen in het dak verstoord worden. De verwachting is dat dan de vleermuizen vertrokken zijn naar de winterverblijven. Een dergelijk dak is vaak te koud en tochtig in de wintermaanden. Werkzaamheden aan het dak mogen zeker niet gebeuren in de kwetsbare voortplantingsperiode (mei tot en met juli).

Steenmarter

Er zijn geen sporen die duiden op de aanwezigheid van een steenmarter in het dak. Bij de dakkapellen zijn geen geschikte openingen en/of verblijven voor deze soort aanwezig. Het overige deel van het dak van het woondeel blijft intact en eventueel beschikbaar voor deze soort.
- Er zullen door de beoogde ingreep geen verblijven van de steenmarter worden aangetast.

Overige soorten

Door de werkzaamheden uit te voeren in de wintermaanden (december tot en met februari) wordt voorkomen dat ook andere soorten (bijvoorbeeld broedvogels zonder jaarrond beschermd nest) worden verstoord. Wel dient er, ook met eventueel inrichting van het overige terrein, rekening te worden gehouden met bijvoorbeeld egel. Verblijfplaatsen van deze soort zijn in Overijssel ook jaarrond beschermd.

De zorgplicht (artikel 1,11 Wnb)

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk.

Conclusie

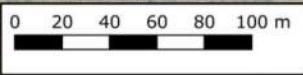
De beoogde werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder overtreding van de Wet natuurbescherming, mits aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

**BIJLAGE 1
UITVOERPORTAAL NDFP**

**Correspondentieadres
Abraham Teerlinkstraat 10
7424 DM Deventer**

**0570-597418
info@ecotierra.nl
www.ecotierra.nl**

**K.v.K.nr. 63734451
BTW-ID NL001752666B25
Rek-nr. NI85 TRIO 03909663 20**



NDFD gegevens		A4
Aarninksweg 6 te Deventer		
PROJECTNUMMER: -	SCHAAL: 1:3.000	
RAADPLEEGDATUM: 17-11-2022	GETEKEND: WE	
		BIJLAGE: 1

Aanvraagformulier

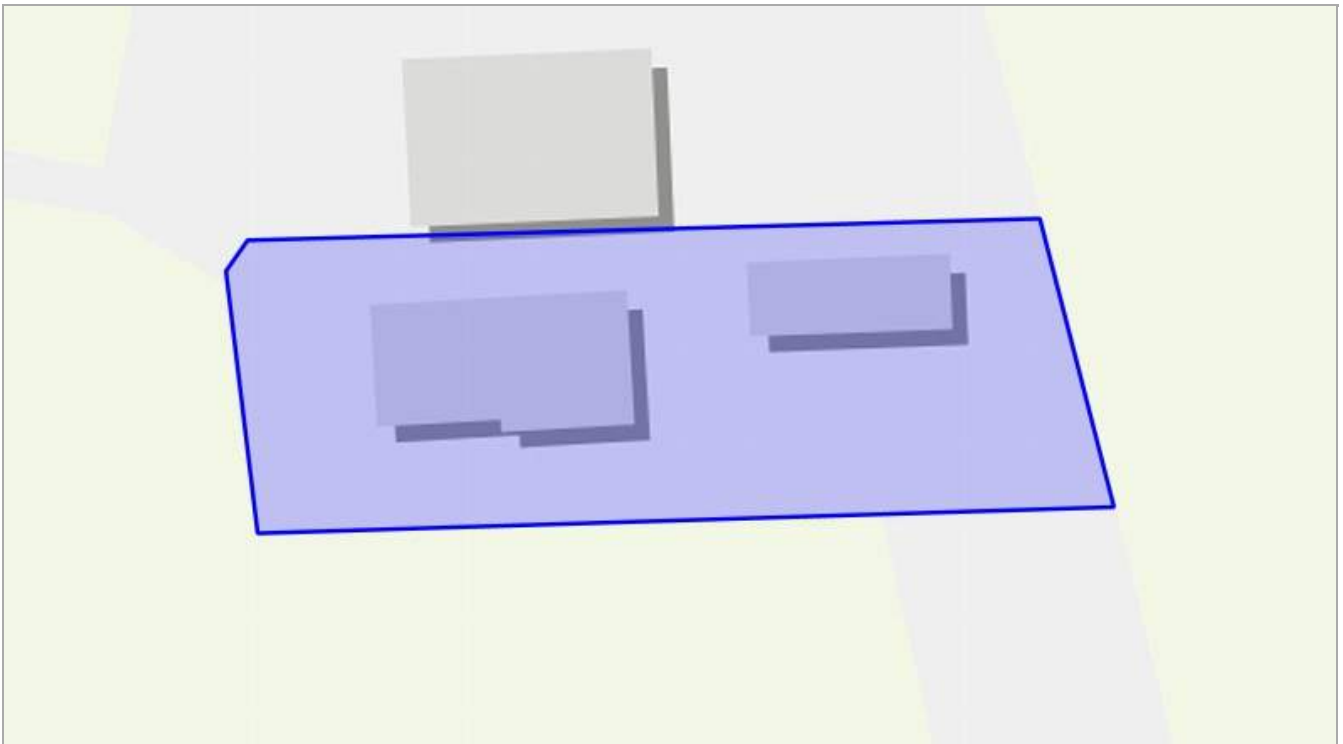
Aanvraag ingediend op 08-12-2022 10:09

Geen belang procedure in Waterschap Drents Overijsselse Delta

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail: thomas@bjz.nu
 - aanvraagnummer: 00009085
 - naam aanvraag: Geen belang procedure
 - bevoegd gezag: Waterschap Drents Overijsselse Delta
-

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Wat is uw telefoonnummer?
 - 06-82750997

2. Doet u een aanvraag namens uzelf?
 - Ja

3. Is er contact geweest met de gemeente?
 - Ja

4. Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.
 - mevr. Smeenk

5. Wat is het emailadres van de contactpersoon?
 - -

6. Wilt u de pdf toevoegen die u kunt downloaden op de resultaat pagina van de eerste stap van de watertoets? --> dit is een tijdelijke stap en zal op korte termijn worden geautomatiseerd.
 - bestandsnaam: resultaat-check (1).pdf

7. Wat is de naam van het plan?
 - Wijzigingsplan Aarninksweg 6 Deventer

8. Geef een korte omschrijving van het plan.
 - Splitsen van de bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden

9. Wat is het adres van het plan?
 - Aarninksweg 6 Deventer

10. Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?
 - Nee

Aanvraagformulier

OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN IN DE CHECK IS ONDERSTAANDE NODIG:

1. Geen belang procedure

DETAILS

1. Geen belang procedure

Er is geen waterschapsbelang bij uw ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie