

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

Villa Nova Bouw Bv  
t.a.v. de heer G. Tadema  
Nijverdalseweg 145  
7461 AG RIJSSEN

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl  
e-mail

O&V/ 1648441  
kenmerk

BSN/KvK:  
uw referentie

**VERZONDEN 20 JUNI 2016**  
datum

T. Braam  
contactpersoon

Begeleidingsbrief vergunning  
omgevingsvergunning uitgebreid  
Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer  
onderwerp

Geachte heer Tadema,

Op 27 oktober 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het perceel Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1648441 en omvat de activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bouwen
- Aanleggen of veranderen van een uitweg

### **Besluit**

Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. De met dit besluit meegezonden voorschriften (bijlage 1), gewaarmerkte motivering en overwegingen (bijlage 2), documenten en tekeningen (bijlage 3), maken onderdeel uit van dit besluit. De bijbehorende gewaarmerkte documenten en tekeningen (bijlage 3) ontvangt u digitaal en zijn niet bij het besluit gevoegd dat u per post ontvangt. U kunt deze stukken downloaden via de link die naar het door u opgegeven e-mailadres is verzonden. Hiervoor heeft u 21 dagen na ontvangst van de e-mail de tijd, daarna is het downloaden van deze stukken niet meer mogelijk.

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij adviseren u om de vergunning met bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U bent verplicht de aan de vergunning verbonden voorschriften na te leven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk van kracht is.

### **Publicatie, bezwaar en beroep**

Wij publiceren dit besluit op de website [www.deventer.nl/bekendmakingen](http://www.deventer.nl/bekendmakingen). Het besluit ligt vanaf 30 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage. Tegen dit besluit kunt u, maar kunnen ook andere belanghebbenden bezwaar en beroep indienen. In de bijlage van deze brief kunt u daar meer over lezen.

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

**Zaaknummer**

Wij verzoeken u om bij correspondentie over deze zaak, bijvoorbeeld het indienen van gegevens, het hierboven genoemde (7 cijferig) zaaknummer te vermelden.

**Nadere informatie**

Informatie over deze (aanvraag voor een) omgevingsvergunning kunt u verkrijgen bij T. Braam, telefoonnummer: 140570.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Deventer,  
namens hen,



A. de Boer,

Teammanager Ondernemen & Vergunningen

Bijlagen: Vergunning met bijlagen en  
Aandachtspunten bij de omgevingsgunning

## OMGEVINGSVERGUNNING

O&V/1648441

Datum

Burgemeester en wethouders van Deventer,

VERZONDEN 20 JUNI 2016

Gezien de op 27 oktober 2015 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning

van: Villa Nova Bouw BV  
Nijverdalseweg 145  
7461 AG RIJSSEN

voor: het bouwen van 6 woningen

bestaande uit de volgende omgevingsvergunningplichtige activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bouwen
- Aanleggen of veranderen van een uitweg

op het perceel gelegen aan de/het:

Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer

kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie L, nr. 6352

### overwegende dat

- hier sprake is van (een) vergunningplichtige activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1 en/of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
- de aanvraag is voorzien van voldoende gegevens als bedoeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht,
- de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend,
- na toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in hoofdstuk 3, § 3.3 geen grond bestaat de gevraagde vergunning te weigeren,

### gelet op

- hoofdstuk 2, § 2.3 en hoofdstuk 3, § 3.3, artikel 3.10 en verder van de Wabo
- aangehechte voorschriften, motivering, documenten en tekeningen, alsmede
- het bepaalde in § 2.1 tot en met 2.3 van de Wabo

## BESLUITEN

1. Villa Nova Bouw Bv voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen;
2. Te bepalen dat de met dit besluit meegezonden gewaarmerkte motivering (bijlage 1), voorschriften (bijlage 2), documenten en tekeningen (bijlage 3) en ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4) onderdeel uitmaken van dit besluit.

Burgemeester en wethouders van Deventer,  
namens hen



Arde Boer  
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

## **Bijlagen Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441**

---

- 1 Motivering en overwegingen
- 2 Voorschriften
- 3 Documenten en tekeningen
- 4 Ruimtelijke onderbouwing



## Motiveringen en overwegingen

## Bijlage 1

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

### **Bouw**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet voldoet aan de in artikel 2.10, van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

### **Toetsing en overweging**

In artikel 2.10, van de Wabo zijn de weigeringsgronden voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo aangegeven. Hieruit blijkt dat aannemelijk moet zijn dat het project voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Verder mag het bouwwerk niet in strijd zijn met een bestemmingsplan, exploitatieplan en moet het voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals deze zijn neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

Bij de beoordeling van het project hebben wij dan ook uitdrukkelijk aan de hierboven genoemde gronden getoetst. Daarbij zijn wij tot de onderstaande conclusies gekomen.

### **Bouwbesluit**

Het is aannemelijk dat het project voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorschriften en nadere eisen nader ingegaan.

### **Bouwverordening Gemeente Deventer**

Het is aannemelijk dat het project voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorschriften en nadere eisen nader ingegaan.

### **Redelijke eisen van welstand**

Het project is voor toetsing aan redelijke eisen van welstand voorgelegd aan de (plan)adviesraad. De (plan)adviesraad heeft positief geadviseerd. Wij stemmen met dit advies in.

### **Bestemmingsplan**

De bouwactiviteit voor het bouwen van 6 woningen op het adres Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer, is niet in overeenstemming met artikel 5 (Gemengd-2) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1<sup>o</sup> partiële herziening'.

Op grond van artikel 5.2.2.a mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Alle woningen vallen in meer of mindere mate buiten het bouwvlak.

Verder mogen op grond van artikel 5.2.2.d van het bestemmingsplan ook aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', en op een afstand van 3 meter van de voorgevel-rooilijn.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid ontheffing te verlenen. Voor de woningen 2 t/m 5 geldt dat de overschrijdingen met het bouwvlak voldoen aan artikel 4, van hoofdstuk 4, bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht zodat daarvoor afgeweken kan worden op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, van de Wabo (2<sup>o</sup> graad afwijking).

De woningen 1 en 6 vallen grotendeels buiten het bouwvlak waardoor afwijken op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, van de Wabo niet mogelijk is. Voor deze woningen kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo (3<sup>o</sup> graad afwijking) afgeweken worden van de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor de motivering wordt verwezen naar bijlage 4 (ruimtelijke onderbouwing) welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

### *Exploitatieplan*

De bouwactiviteit voor het bouwen van 6 woningen op het gelegen op een perceel, kadastraal bekend, gemeente Deventer, sectie L, nr. 6352, is in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende exploitatieplan 'de Vijfde Hoek, vierde herziening'.

### **Conclusie**

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

### **Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (3<sup>e</sup> graad afwijken)**

---

Zoals hiervoor genoemd is het project niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1<sup>e</sup> partiële herziening'.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo kan afgeweken worden van de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor de motivering wordt verwezen naar bijlage 4 (ruimtelijke onderbouwing) welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

### **Conclusie**

Voor het bouwen van 6 woningen in afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, kan op grond van artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo medewerking worden verleend. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen ruimtelijke en of stedenbouwkundige redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

### **Het maken, hebben of veranderen van een uitweg**

---

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Deventer gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

### *Kader*

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd of onder voorschriften worden verleend

- a. in het belang van de bruikbaarheid van de weg;
- b. indien de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of anderszins in het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c. ter bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d. ter bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente;
- e. indien er al sprake is van een andere uitweg van het betreffende perceel.

De uitweg voldoet aan de genoemde Algemene plaatselijke verordening.

### **Conclusie**

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het aanleggen of wijzigen van een uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde uitweg geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

## Bouw

### 1. Toezicht

#### Contact

Toezichthouder	<b>M. Broeze</b>
E-mail	<a href="mailto:gemeente@deventer.nl">gemeente@deventer.nl</a>
Telefoon	140570
Aanlevering van gegevens	Onder vermelding van het vergunningkenmerk(nummer)

### 2. Op het (bouw) terrein aanwezige bescheiden (of afschrift)

#### soort

Omgevingsvergunning	Inclusief de daarbij behorende gewaardeerde bescheiden
Bouwveiligheidsplan	o.a. inrichting bouwplaats en afscheiding
Documenten	Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen

### 3. Bouwveiligheidsplan

Ten minste 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 ter goedkeuring te worden ingediend.

### 4. Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden

#### Melding

#### wanneer

Start bouw	2 werkdagen voor aanvang	Door de houder van de vergunning met gebruikmaking van bijgevoegd meldingsformulier, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit)
Einde bouw, ingebruikname	Minimaal op de eerste werkdag na beëindiging	Door de houder van de vergunning met gebruikmaking van bijgevoegd meldingsformulier (artikel 1.25 Bouwbesluit)
Storten beton	1 dag voor aanvang	
Kwaliteitsverklaringen	21 dagen voor aanvang	o.a. KOMO/CE certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastructuur en Milieu erkende instelling
Detailberekeningen en tekeningen	21 dagen voor aanvang	o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

### 5. Uitzetten voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden

#### soort

#### wanneer

Rooilijnen en bebouwingsgrenzen	Voor aanvang	De werkzaamheden mogen niet eerder worden gestart voordat de toezichthouder heeft uitgezet.
Bouwpeil	Voor aanvang	De werkzaamheden mogen niet eerder worden gestart voordat de toezichthouder heeft uitgezet.

### 6. Constructie

#### In te dienen

#### wanneer

Detaillering bouwconstructie	21 dagen voor aanvang onderdeel	Tekeningen (werktekeningen) en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting- combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
------------------------------	---------------------------------	--

#### uitvoering

Draagkracht controleren	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voor aanvang van de bouw. De conusweerstand moet $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ ( $40 \text{ kgf/cm}^2$ ) bedragen, anders grondverbetering toepassen volgens opgave constructeur e.e.a. in overleg met en na vastlegging indienen bij de toezichthouder.
-------------------------	---

Afwijkingen

Bij afwijkingen tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen) zijn met betrekking tot de constructieve aspecten de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen maatgevend.

### **Aanleggen of veranderen van een uitweg**

<b>Deel</b>	<b>Uitvoering</b>
Bestratingsmateriaal	Met het oog op een veilig en doelmatig gebruik van de openbare weg dient de openbare grond ter plaatse van en direct aansluitend op de uitweg te worden voorzien van een deugdelijke afwijkende als inrit herkenbare bestrating, welke door of in opdracht van de gemeente Deventer na betaling van de daaraan verbonden kosten wordt aangelegd.
Geldigheid prijsopgaaf	De prijsopgaaf voor de aanleg van de uitweg is geldig tot 3 maanden na vergunningdatum. In dien niet binnen 3 maanden is betaald dient een nieuwe prijsopgave te worden gevraagd.
Start gebruikmaking	Van de uitweg mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de onder 1 bedoelde bestrating op openbare grond is aangelegd.
Openbare grond	Het is vergunninghouder niet toegestaan zelf werkzaamheden in openbare grond uit te voeren.
Toezichthouder	Aanwijzingen van de bevoegde toezichthouder voor de openbare ruimte dienen strikt te worden opgevolgd.
Breedte uitweg	Tenzij anders is vergund, mag de uitweg niet breder zijn dan 3 meter
Zicht uitweg	Vergunninghouder respectievelijk zijn rechtsopvolger draagt er zorg voor dat ter plaatse van de aansluiting met de openbare grond niet zodanig hoge beplanting aanwezig is dan wel objectenaanwezig zijn, dat daardoor het zicht op en vanaf de weg op verkeersonveilige wijze wordt belemmerd of verminderd. De hoofdgebruiker van de inrit heeft hiertoe een onderhoudsplicht.
Schade	De gemeente is niet aansprakelijk voor schade in welke zin dan ook direct of indirect veroorzaakt voor het gebruik van de uitweg, hetzij door handelen in strijd met deze voorschriften.
Gebruiksregel	Tenzij anders is vergund dient de uitweg voor het met normale voertuigen (auto, fiets, bromfiets e.d.) komen en gaan van en naar de openbare weg vanaf het perceel waarop de uitweg ligt.

Nr.	Omschrijving	Nummer/code	Datum document
1.	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning activiteit bouwen	2028031	27-10-2015
2.	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning activiteit uitrit aanleggen of veranderen	2139821	--
3.	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Bijlage 2	--
4.	Kleur- en materiaalstaat	--	21-03-2016
5.	Situatietekening aanvraag uitweg	Blad 1	08-01-2016
6.	Situatietekening	Blad 1	08-01-2016
7.	Tekening fundering / riolering	1a	12-01-2016
8.	Tekening begane grond	2a	12-01-2016
9.	Tekening verdieping	3a	12-01-2016
10.	Tekening dakopzicht / doorsneden	4a	12-01-2016
11.	Tekening aanzichten	5a	2016
12.	Detailblad I	6b	23-03-2016
13.	Detailblad II	7b	23-03-2016
14.	Berekening dakoppervlak capaciteit hwa	201507	09-12-2015
15.	Tekening / berekening waterberging	2015169	10-03-2016
16.	EPW en Bouwbesluittoets	--	23-10-2015
17.	Statische berekening	15392-S01	08-01-2016
18.	Geotechnisch funderingsadvies	15.3272R01	11-01-2016
19.	Tekening verlegplan bekisting	0	13-07-2015
20.	Hectar funderingsvloer bouwnummers 1-3	CU100	08-01-2016
21.	Hectar funderingsvloer bouwnummers 4-6	CU110	08-01-2016
22.	Overzicht constructie	CB100	08-01-2016

## Algemeen

### Wanneer treedt uw vergunning in werking en hoe zit het met bezwaar en beroep ?

#### Hoofdregeel

De *hoofdregeel* is dat uw vergunning direct in werking treedt (de dag na verzending). Op eigen risico<sup>1</sup> mag u van de vergunning gebruik maken en hoeft u de bezwaartermijn niet af te wachten, maar er zijn belangrijke uitzonderingen !

#### Omgevingsvergunning met reguliere procedure

Als de *reguliere* omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het kappen van bomen, aanlegactiviteiten, slopen of het wijzigen van een gemeentelijk monument treedt deze niet direct in werking maar pas op de dag na afloop van de bezwaartermijn.

De bezwaartermijn duurt 6 weken en begint te lopen op de dag na verzending van de vergunning. Als een derde gedurende die termijn een bezwaarschrift heeft ingediend en tévens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening , dan treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist. Een bezwaarschrift kan zowel door vergunninghouder (bijvoorbeeld tegen voorschriften) als door derden worden ingediend en moet worden gericht aan Burgemeester en wethouders van Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle.

#### Vergunning van rechtswege

Een *vergunning van rechtswege* treedt in werking als termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken of – als een bezwaarschrift is ingediend - op dit bezwaarschrift is beslist .

#### Omgevingsvergunning met uitgebreide procedure

Concreet houdt de uitgebreide procedure in dat vooruitlopend op de definitieve vergunning eerst een ontwerpvergunning wordt opgesteld, dat een ieder daartegen zienswijzen kan indienen en dat de beslistormijn niet 8 maar 26 weken bedraagt.

Een uitgebreide procedure wordt bijvoorbeeld toegepast als er sprake is van een rijksmonument, een forse afwijking van het bestemmingsplan ("projectbesluit) , een vergunning voor brandveilig gebruik of voor de oprichting of wijziging van een inrichting waarbij geen sprake is van milieuneutraal veranderen.

Ook als de vergunning is voorbereid met de *uitgebreide procedure* treedt de vergunning niet direct in werking maar pas op de dag na afloop van de beroepstermijn. Ook die termijn duurt 6 weken, maar deze begint pas te lopen op de dag, volgend op de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Bij vergunningen die zijn voorbereid met de uitgebreide procedure wordt de bezwaarschriftprocedure overgeslagen en kan direct beroep\* worden ingesteld bij de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle .

#### De gefaseerde omgevingsvergunning

De Wabo staat toe om eerst vergunning te vragen voor een bepaalde activiteit en pas later voor een andere activiteit (deelvergunningen), tenzij de activiteiten zo onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden dat zij niet los van elkaar kunnen worden beoordeeld, zoals het verbouwen van een monument of het bouwen in afwijking van een bestemmingsplan of het bouwen van een (milieu)inrichting.

In dat geval kan slechts één vergunning worden aangevraagd en verleend, maar die vergunning kan wel in 2 fasen worden verleend. U mag pas gebruik maken van de vergunning als ook de fase 2-vergunning is verleend. Beide fasen zijn vatbaar voor bezwaar en beroep\* volgens de regels zoals die hiervoor zijn omschreven.

Bezwaar indienen kan ook via internet, zie [www.deventer.nl/bezwaar](http://www.deventer.nl/bezwaar)

\*als op het project de Crisis- en herstelwet of een coördinatiebesluit van toepassing is kunt u direct beroep aantekenen bij de Raad van State, Postbus 20019, 2500EA Den Haag.

<sup>1</sup> "Op eigen risico", omdat een bezwaar of beroepschrift er toe kan leiden dat de vergunning alsnog geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of vernietigd, wat in principe tot gevolg heeft dat de oorspronkelijke toestand moet worden hersteld

## Overige vergunningen en aandachtspunten

Het komt nogal eens voor dat er ook andere vergunningen of toestemmingen nodig zijn voor de activiteiten die u wenst uit te voeren. Onderstaande lijst dient er toe om u hierop attent te maken.

Soort	Info/aanvraagformulier
<p><b>Omgevingsvergunning:</b> Wellicht dat u voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten toch nog een aanvullende omgevingsvergunning nodig heeft voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Het kappen van een boom;</li> <li>-Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Ook het bestemmingsplan kan voorschrijven dat een omgevingsvergunning nodig is om te mogen slopen! Deze vergunningplicht geldt naast de meldingsplicht voor de feitelijke sloop indien meer dan 10m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt of asbest wordt verwijderd (zie sloopmelding).</li> <li>-Het aanleggen, zoals bijvoorbeeld ophogen of afgraven van grond, aanleg van wegen, sloten, vijvers, verhardingen en dergelijke, maar het kan ook gaan om het kappen of planten van bomen.</li> <li>-Het brandveilig gebruiken van een pand of bouwwerk waarin meerdere personen werken of worden verzorgd;</li> <li>-Werkzaamheden aan een monument.</li> <li>-Het maken van een uitweg/inrit.</li> <li>-Het toestaan of maken van handelsreclame.</li> </ul>	<p><a href="http://www.omgevingsloket.nl">www.omgevingsloket.nl</a></p>
<p><b>Ontgraven en afvoeren van grond:</b> Als op grond van de bouwverordening ontheffing is verleend van de onderzoeksplicht om de bodemkwaliteit vast te stellen wijzen wij u op het volgende. Als bij de realisatie van het plan grond vrijkomt welke niet op de bouwlocatie kan worden hergebruikt, zult u voor de afvoer/overdracht van die grond vrijwel altijd kwaliteitsgegevens van de grond moeten overleggen aan de ontvangende partij. U kunt in dat geval alsnog geconfronteerd worden met de noodzaak om een bodemonderzoek uit te laten voeren.</p> <p><b>Ingebruikname openbare gemeentegrond (VIOG):</b> Dit is een vergunning voor het plaatsen van bijvoorbeeld steigers, containers stellages en dergelijke op openbare gemeentegrond. U bent hiervoor ook precario verschuldigd.</p>	<p>Publiekszaken of <a href="http://www.deventer.nl">www.deventer.nl</a></p>
<p><b>Aansluiting op het gemeenteriool (niet voor hemelwater):</b> Het gaat hier om de aansluiting van de riolering van het bouwwerk op de openbare riolering. De gemeente legt de aansluiting op gemeentegrond aan en brengt de kosten hiervoor in rekening bij de aanvrager. Voor zover het om de afvoer van hemelwater gaat mag dit niet op het openbaar riool worden geloosd. Op eigen terrein zal een infiltratievoorzieningen moeten worden gerealiseerd.</p>	<p>Publiekszaken Assistent wijkenbeheerder Tel: 140570</p>

## Bouwen

### Start en voltooiing werkzaamheden

Binnen 3 jaar nadat de omgevingsvergunning "onherroepelijk van kracht"<sup>1</sup> is geworden moet zijn begonnen met de werkzaamheden; anders kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Lukt dit niet, neem dan contact op met de Toezichthouder. Ook de ingebruikname van een bouwwerk na een periode van werkzaamheden moet u melden bij de Toezichthouder. Bij uw omgevingsvergunning ontvangt u een formulier dat u eenvoudig kunt invullen en terugsturen.

### Bouwkwaliteit en Bouwbesluit

Een bouwwerk moet altijd voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit; anders loopt u het risico dat u achteraf dingen moet aanpassen. Het Bouwbesluit bevat de technische minimum eisen waaraan elk bouwwerk moet voldoen, waaronder veiligheid en gezondheid en het gebruikscomfort. Uw aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen! Informatie kunt u vinden op [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving).

### Buren

Als u de werkzaamheden gaat uitvoeren heeft u wellicht te maken met uw buren, dus ook met de "bureninformatieplicht" zoals vastgelegd in het "Burenrecht" (Burgerlijk Wetboek, boek 5). Het Burenrecht regelt dat u niet zomaar licht of lucht mag wegnemen, schade mag toebrengen of "rechtstreeks uitzicht op het naburig erf mag hebben" binnen twee meter van de erfgrans. Dit betekent dat u nooit in strijd met het burenrecht of andere "privaatrechtelijke belemmeringen" mag handelen. Uw omgevingsvergunning is geen garantie dat u aan alle bepalingen van het burenrecht voldoet. Informeer altijd uw buren, ook als u omgevingsvergunningvrij bijvoorbeeld gaat bouwen of kappen. Publiekszaken<sup>1</sup> beschikt over informatiemateriaal of kijk op [www.juridischloket.nl](http://www.juridischloket.nl).

### **Voorkom geluidhinder**

Het is niet toegestaan geluidhinder te veroorzaken. De gemeente kan zonnig optreden waardoor het werk tijdelijk stil komt te liggen. Probeer gebruik te maken van geluidsarme werktuigen en alleen op werkdagen tussen 7.00 uur en 19.00 uur te werken. Als dit absoluut niet mogelijk is bent u verplicht bewoners in de directe omgeving minimaal twee dagen voor aanvang te informeren met een huis-aan-huisbericht. Zet hierin de noodzaak, de aard en de duur van de werkzaamheden en een telefoonnummer voor eventuele informatie.

### **Afwijking van de omgevingsvergunning**

U moet altijd handelen volgens de omgevingsvergunning; als u tijdens de werkzaamheden tóch wil afwijken van de verleende vergunning, neem dan contact op met de Toezichthouder. Gewijzigde tekeningen of gegevens zijn dan wellicht voldoende. Als de afwijking te groot is is (opnieuw) een omgevingsvergunning nodig voor bijvoorbeeld 'het bouwen in afwijking van de verleende vergunning' .

### **Veiligheid**

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen maakt wonen veiliger. Veel woningen in Deventer voldoen al hieraan. Zorg dat ook uw woning onaantrekkelijk wordt voor inbrekers. Verlang van uw aannemer bij oplevering een certificaat. Veel verzekeringsmaatschappijen geven dan korting op uw inboedelverzekering. Informatie: [www.politiekeurmerk.nl](http://www.politiekeurmerk.nl) of [www.cbenv.nl](http://www.cbenv.nl)

### **Begrippen**

1. "Onherroepelijk van kracht" wil zeggen dat er geen bezwaar- en/of beroepschriften meer kunnen worden ingediend. Als binnen 6 weken na verzending van het besluit geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend; als binnen die termijn wel een bezwaarschrift is ingediend wordt het besluit pas "onherroepelijk" van kracht als tegen de beslissing op het bezwaarschrift (waarbij de bezwaren ongegrond zijn verklaard) binnen 6 weken geen beroepschrift is ingediend.
2. **Publiekszaken:** bezoekadres Grote Kerkhof 1 Deventer, telefoon 140570, [www.deventer.nl](http://www.deventer.nl) ;  
**Openingstijden:**  
maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag 8:00 – 18:00,  
donderdag 8:00 -20:00
3. **Derden:** burens, andere omwonenden, belanghebbenden of gebruikers van onroerend goed ;
4. **Voorlopige voorziening:** Als een derde belanghebbende wil voorkomen dat van de vergunning gebruik wordt gemaakt voordat op een bezwaar- of beroepschrift is beslist kan de Voorzieningenrechter worden verzocht om de werking van de vergunning te schorsen (voorlopig)
5. **Rechtbank:** Sector Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle.



**Leonard Springerlaan 290 t/m 300**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>9</b>
3.1	Beleidskaders	9
3.2	Cultuurhistorie en Monumenten	15
3.3	Archeologie	16
3.4	Milieukwaliteitseisen	18
3.5	Leidingen en kabels	24
3.6	Waterhuishouding	25
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### **Aanleiding**

Bij gemeente Deventer is het verzoek binnengekomen voor de realisatie van 6 woningen ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 in de Vijfhoek. Dit verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 1<sup>e</sup> partiële herziening. Gelet op het bestemmingsplan mogen gebouwen uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Realisatie van deze 6 woningen houdt in dat alle woningen in meer of mindere mate gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn gelegen. Voornamelijk woning 1 en 6 vallen grotendeels buiten het bouwvlak. Door middel van deze omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

### **Plangebied**

Het plangebied betreft de locatie ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 en is gelegen in de Vijfde Hoek van de Vijfhoek (Spijkvoorderenk), welke momenteel in ontwikkeling is. De locatie bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie L, nummer 6352. In de directe omgeving liggen meerder woonpercelen.



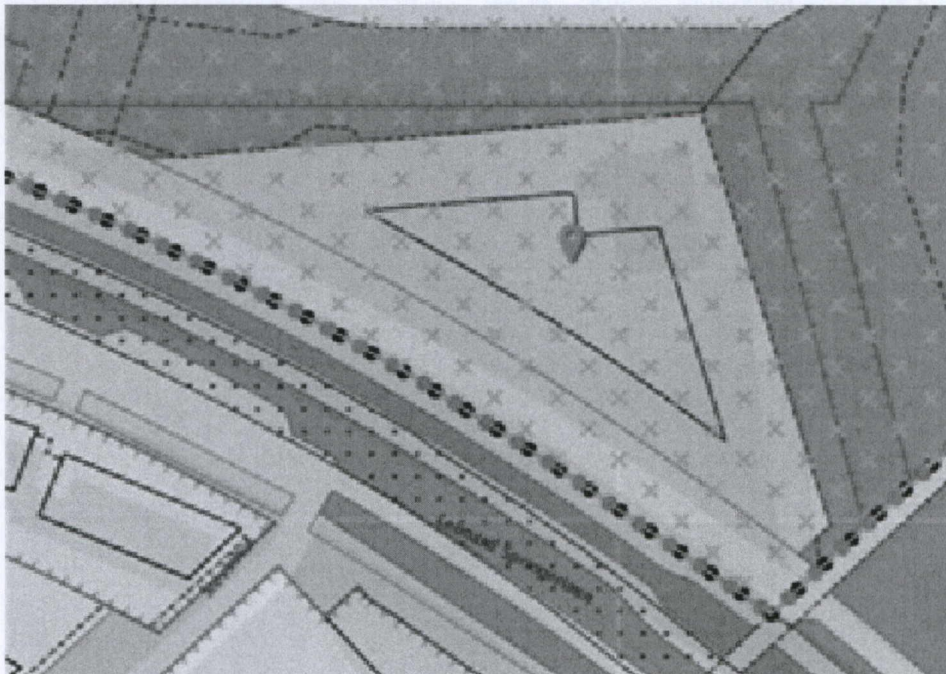
Afbeelding 1 Ligging plangebied

### **Planologische regime**

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1<sup>e</sup> partiële herziening'. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Gemengd-2'. De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen (al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf), zorgwoningen, maatschappelijke doeleinden, kantoor en een grond- en bouw depot met de daarbij horende groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeersvoorzieningen. In de planregels is opgenomen dat er niet meer dan 14 zorgwoningen zijn toegestaan of niet meer dan 7 woningen in de bouwwijzen 'gestapeld', 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' zijn toegestaan. Daarnaast bedraagt de maximum bouwhoogte 10 meter.



Realisatie van de 6 aaneengebouwde woningen past gezien het bovenstaande functioneel binnen de geldende bestemming 'Gemengd-2'. Ook voldoen de woningen aan de maximale bouwhoogte van 10 meter. De woningen worden echter niet geheel binnen het ter plaatse aanwezige bouwvlak gebouwd. Met name woning 1 en 6 vallen grotendeels buiten het bouwvlak. Daarnaast zijn alle woningen voorzien van een aanbouw welke is gelegen op een afstand van 1,45 meter van de voorgevel-rooilijn. Dit is op grond van de geldende bouwregels eveneens niet toegestaan.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Op grond van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) is het mogelijk een bijbehorend bouwwerk middels een 2e graad afwijking te vergunnen. Als bijbehorend bouwwerk worden naast aan-, uit- en bijgebouwen op grond van artikel 1 lid 1 van bijlage II van het Bor ook uitbreidingen van de hoofdmassa verstaan. In dit specifieke geval zijn wij echter van mening dat er bij de woningen 1 en 6 geen sprake kan zijn van een uitbreiding van de hoofdmassa, aangezien het deel van de woning dat binnen het bouwvlak valt dusdanig klein is dat van een zelfstandig functionerend hoofdgebouw geen sprake is. De woningen 1 en 6 worden zo goed als geheel buiten het bouwvlak gebouwd, waardoor een 2e graads afwijking niet tot de mogelijkheden behoort.

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van de 6 woningen is een omgevingsvergunning met toepassing van de zogenaamde 3e graads afwijking, noodzakelijk.

#### **Leeswijzer**

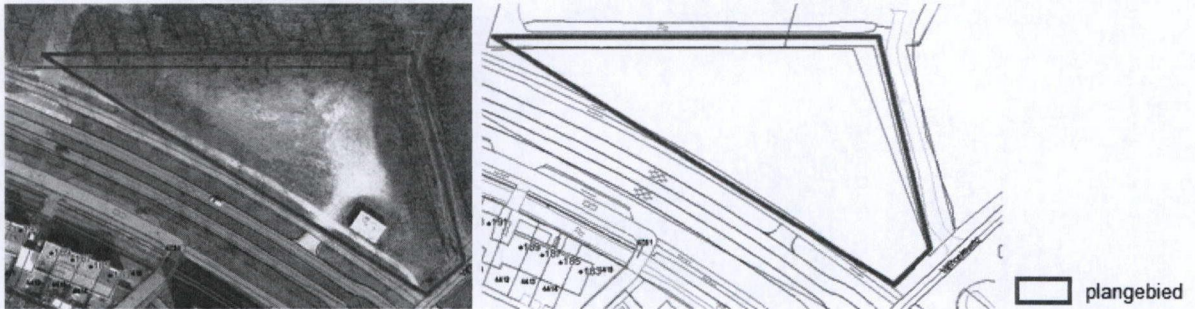
Deze omgevingsvergunning is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan waar de omgevingsvergunning voor is aangevraagd. In hoofdstuk 3 staat de ruimtelijke onderbouwing voor het plan en in hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid toegelicht.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### **Huidige situatie**

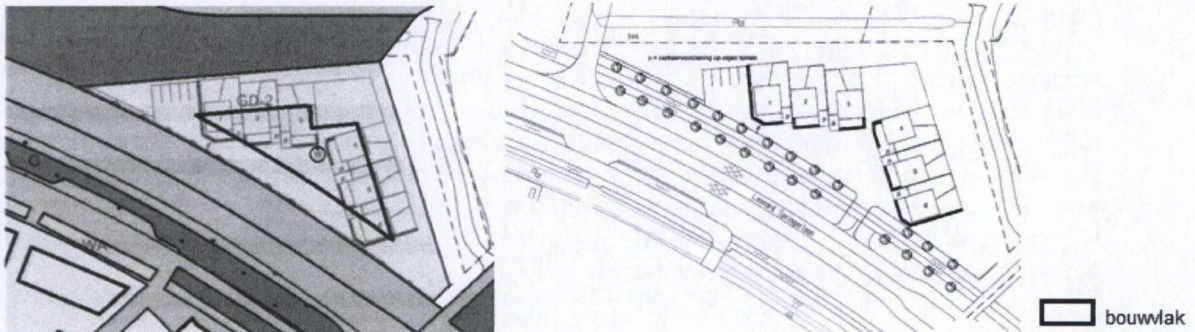
De locatie ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 is gelegen in de Vijfde Hoek van de Vijfhoek (Spijkvoorderenk). Dit gebied is op het moment vol op in ontwikkeling. Het perceel is nog onbebouwd en is de afgelopen jaren vooral als opslaglocatie ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk gebruikt. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3800 m<sup>2</sup>



Afbeelding 3 Bestaande situatie

### **Toekomstige situatie**

Voor het perceel ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 zijn bouwplannen. Het betreft plannen om op het perceel 6 nieuwbouwwoningen te realiseren. Ter plaatse is op grond van het geldende bestemmingsplan wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met beroep of bedrijf aan huis.

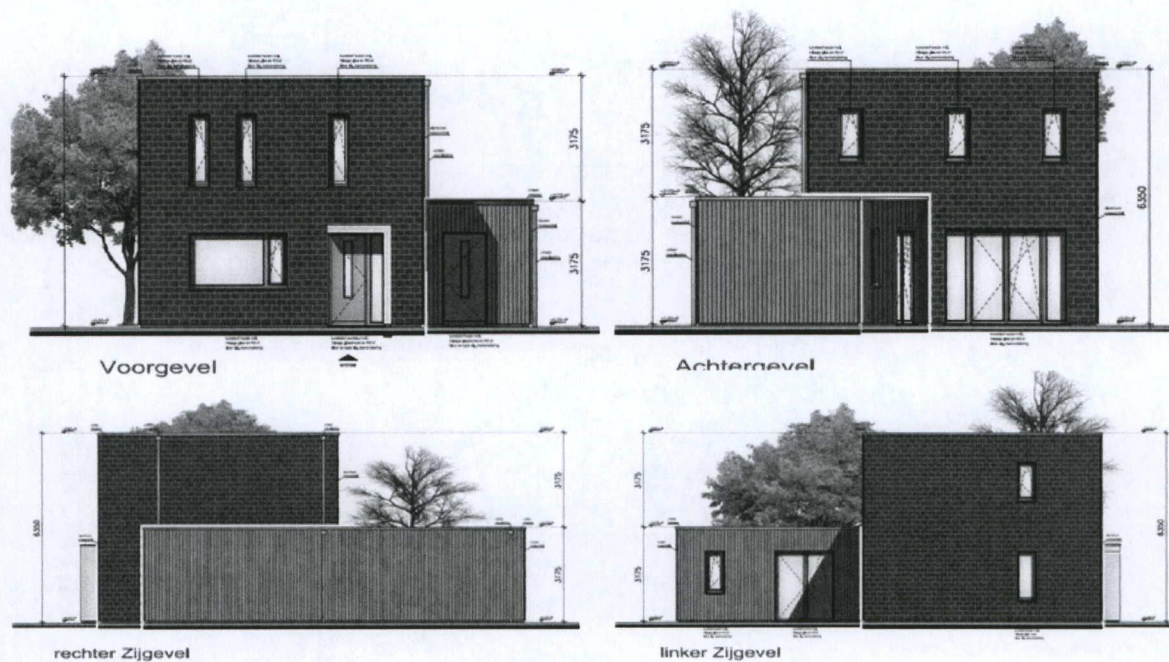


Afbeelding 4 Toekomstige situatie

### **Het bouwplan**

Op het perceel ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 gaan 6 houtskeletnieuwbouwwoningen gebouwd worden, met huisnummers 290-300. Het betreft 6 energiezuinige koopwoningen. De woningen worden geventileerd met geavanceerde ventilatiesystemen, met mechanische toevoer en mechanische afvoer van ventilatielucht en met een warmte terugwin unit. Daarnaast komt er verwarming op basis van vloerverwarming. Verder worden ten behoeve van de elektriciteitsopwekking 19,80 m<sup>2</sup> zonnepanelen toegepast per woning. Hierdoor voldoen de woningen aan de eisen inzake energieprestatie uit het Bouwbesluit 2012. De lengte van de woningen bedraagt 14,25 meter, de breedte van de woningen bedraagt 10 meter en de hoogte van de woningen bedraagt 6,35 meter.





Afbeelding 5. Het bouwplan

### **Het bouwplan en de omgeving**

Aan de Leonard Springerlaan bevinden zich een aantal bijzondere bebouwingsprojecten.. Een van die al gerealiseerde gebouwen staat aan de overzijde van het plangebied. Dit betreft het relatief hoge (6 lagen) gestapelde woongebouw 'de Steven'. Het bouwplan is zorgvuldig op de omgeving afgestemd en vormt een bijzonder complexje aan de Leonard Springerlaan. Het nieuwe cluster van woningen vormt door de lage en horizontale opzet een contrast met het hoge gebouw aan de overzijde. De typologie van de bebouwing onderscheidt zich duidelijk van de overige bebouwing aan de Leonard Springerlaan. Het maakt geen onderdeel uit van een wand, maar is duidelijk een bijzonder complexje. Het eigen karakter wordt nog verder versterkt doordat de woningen rondom een hofje zijn gegroepeerd. Het plan doet daarmee recht aan de ambitie om op deze locatie een bijzonder 'accent' te maken aan de Leonard Springerlaan, en past daarmee goed in de stedenbouwkundige visie voor de Vijfhoek.



## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

### *Inleiding*

Om te bepalen of de ontwikkeling als beschreven in hoofdstuk 1 en 2 mogelijk en ook wenselijk is, wordt het plan getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn ook de aspecten Cultuurhistorie en Monumenten, Archeologie, Milieukwaliteit, Leidingen en Kabels en Waterhuishouding van belang. Deze zijn beoordeeld en vervolgens afgewogen.

### 3.1 Beleidskaders

#### *Rijksbeleid*

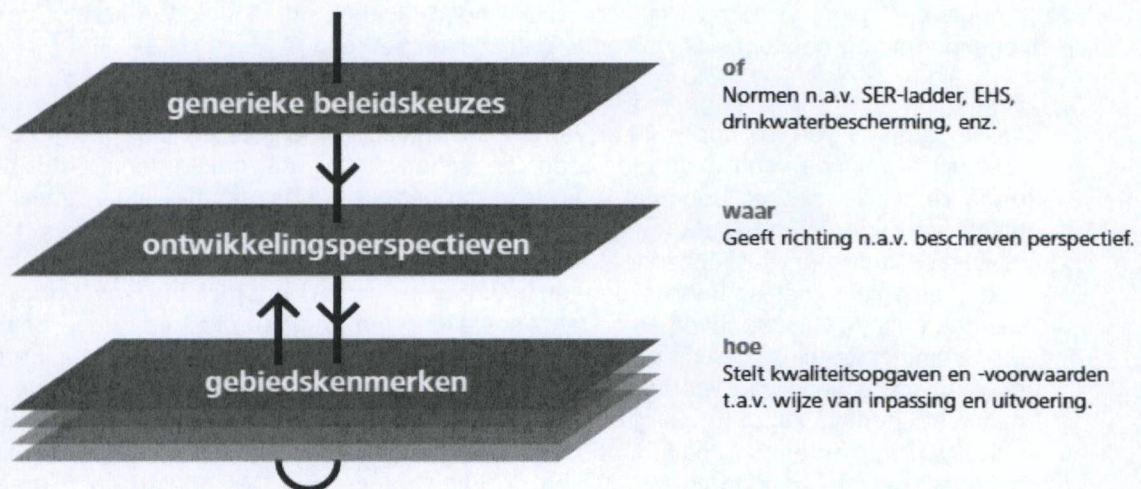
Bij het vaststellen van deze omgevingsvergunning zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, o.a. de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

#### *Provinciaal beleid*

##### *Omgevingsvisie Overijssel 2009*

De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

#### **Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel**



Afbeelding 6. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel



Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners die een gezamenlijke visie of doel delen maar ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

### **1. Generieke beleidskeuzes**

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de Europese Unie, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Binnen onderhavig plangebied is feitelijk geen sprake van bestaande bebouwing of herstructurering van bestaande bebouwing. Wel valt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en heeft het perceel op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-2' op grond waarvan woningbouw reeds is toegestaan. Hierdoor kan dan ook geconcludeerd worden dat de bouw van de 6 gewenste woningen past binnen de generieke beleidskeuzes, die het benutten van bestaand stedelijk gebied preveleren boven bouwen buiten de bestaande komgrenzen.

### **2. Beleidsambities**

De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het (stedelijke) ontwikkelingsperspectief "Steden als motor". De omschrijving van Steden als motor is als volgt: "Gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenniveaus, waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding". De bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past prima in dit ontwikkelingsperspectief, omdat door middel van de bouw van deze 6 woningen wordt bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit en veerkracht van het stedelijk woonmilieu.

### **3. Gebiedskenmerken**

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuur-landschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerken-catalogus de volgende gebiedskenmerken:

- i. Natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De bijbehorende ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Door de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling komen bovenstaande doeleinden niet in het geding.
- ii. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangeduid met Maten en Flierenlandschap. Met Maten en Flierenlandschap worden laaggelegen kleine landschappen, welke zich langs de beken, in de natuurlijke laagten hebben ontwikkeld bedoeld. Rondom de beken ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kenmerkend is veel variatie in ruimtelijke opbouw en onregelmatige blokverkaveling, soms in strokenverkaveling. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Het is bijzonder dat dit gebied behorende tot het stedelijk gebied ook is aangeduid in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Bij de ontwikkeling en het ontwerp

van de totale woonwijk is met de kernmerken van het oorspronkelijk agrarische landschapstype rekening gehouden. Op het schaalniveau van onderstaand plangebied is dit type agrarisch cultuurlandschap echter niet meer terug te zien. Bij de bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen wordt dan verder ook geen rekening gehouden met instandhouding van deze laag.

- iii. Stedelijke laag: het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als woonwijk van 1955 - nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur. De bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen deze ambitie, omdat de bouw van deze woningen goed aansluit bij het bebouwingskarakter en de tijdsgeest waarin de Vijfhoek is en wordt gerealiseerd.
- iv. Lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag niet aangeduid.

#### **Conclusie voor het plangebied**

De bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel. Het bouwplan is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzen, met de beleidsambities en met de gebiedskenmerken.

#### **Omgevingsverordening**

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plan gebied zelf maakt geen deel uit de Ecologische Hoofdstructuur, een Nationaal Landschap, een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwin- of intrekgebied. Ook in het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied of een waterbergingsgebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

Waterveiligheid speelt wel een rol. Het plangebied ligt namelijk in een dijkkringgebied. In paragraaf 3.6 wordt hier nader op ingegaan.

Het plangebied ligt tevens in de 'boringsvrijzone diep pakket Deventer'. Dit houdt verband met de drinkwatervoorziening. De bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen vormt geen belemmering voor de grondwaterkwaliteit. Er vinden geen lozingen plaats en er wordt geen bodemenergiesysteem gerealiseerd of geboord in de bodem dieper dan 50 m.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de Omgevingsvisie ligt het plangebied in "Steden als motor". Zoals eerder aangegeven past de bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen binnen dit ontwikkelingsperspectief.

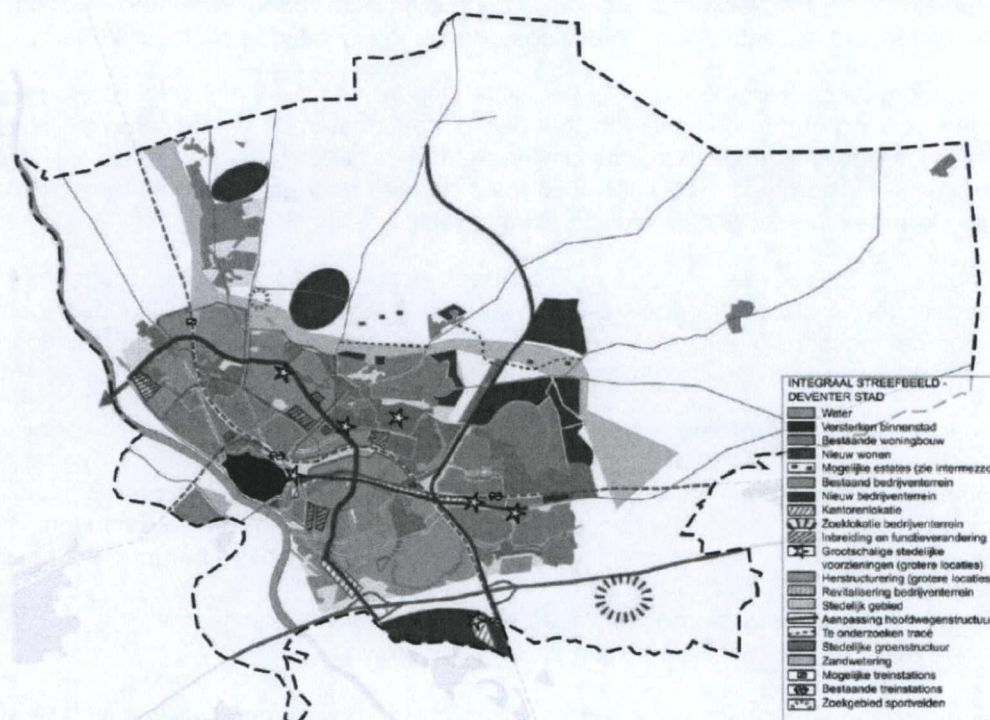
### **Conclusie voor het plangebied**

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

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurplan Deventer 2025**

Op 27 april 2004 is het Structuurplan Deventer 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit structuurplan heeft de procedure ex artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Het structuurplan beschrijft hoe de gemeente Deventer zich de komende jaren zal ontwikkelen. Dit geldt zowel voor het buitengebied van de gemeente als voor het stedelijk gebied.



Afbeelding 7. Structuurplan Deventer 2025

#### **Structuurplan Deventer 2025: Integraal streefbeeld Deventer Stad**

Uit het structuurplan (zie bovengaand kaartbeeld) blijkt dat de Vijfhoek één van de grotere uitbreidingswijken (= aanduiding nieuw wonen) is. Het deelgebied Spijkvoorderenk is het laatste deelgebied dat hier ontwikkeld wordt.

#### **In- en uitbreiding**



Sinds het vorige structuurplan, Deventer Visie, is het Deventer beleid erop gericht om voor de nieuwbouwpoging zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties te benutten. De capaciteit op inbreidingslocaties wordt geraamd op in totaal 2.500 - 3.500 woningen. De sturingsmogelijkheid van de gemeente op veel inbreidingslocaties is beperkt, omdat het vaak om particuliere locaties gaat.

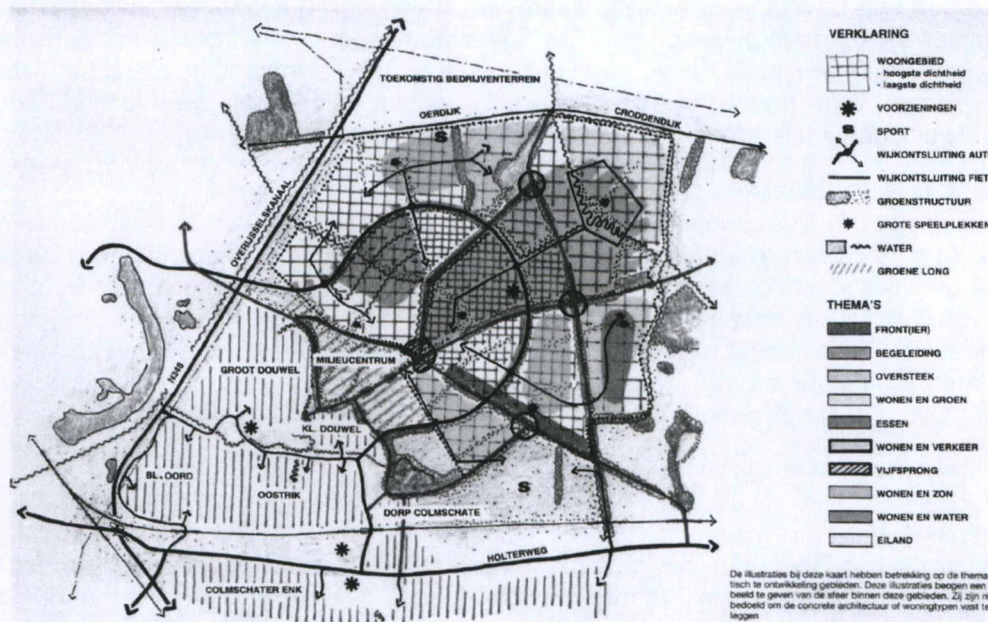
Wat betreft de uitbreiding heeft Deventer een aantal locaties in voorbereiding (pijplijn). Vanaf 1994 is de Vinexlocatie de Vijfhoek in aanbouw. De Vijfhoek heeft tot 2013 ruimte geboden aan het reguliere woningbouwprogramma (in totaal circa 4.600 woningen).

### Structuurschets de Vijfhoek

In de structuurschets voor de Vijfhoek uit 1994 staan de ingrediënten voor het stedenbouwkundig plan voor Spijkvoorderenk globaal omschreven. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundig plan voor het plangebied is aansluiting gezocht bij deze structuurschets.

De bestaande groenelementen in het plangebied zoals de houtwallen, het 'Landje van Niets' en het eikenbosje zijn in de structuurschets opgenomen en dienen zo goed mogelijk ingepast te worden. Ook de positie van de wijkontsluitingsweg en de doorkoppeling met de Leonard Springerlaan zijn in de schets opgenomen. Deze elementen komen ook in het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp van Spijkvoorderenk duidelijk naar voren.

In de structuurschets zijn ruimtelijke thema's voor de woningbouw benoemd. Het gaat hierbij respectievelijk om de thema's 'wonen en zon' en 'wonen en groen'. Wonen en groen komt ruimschoots terug in het stedenbouwkundig plan. Wonen en zon komt terug in de vorm van het zoveel mogelijk zongericht verkavelen en bouwen van de woningen in Spijkvoorderenk. Dit moet echter wel passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de al bestaande delen van de wijk de Vijfhoek. Er moet sprake zijn van logische verbindingen en soms moeten bestaande gebaren, zoals de stevige bebouwingswand aan de Leonard Springerlaan, doorgezet worden.



Afbeelding 8. Structuurschets de Vijfhoek

Qua woningbouwaantallen en woningtypes wordt afgeweken van de structuurschets uit 1994. De aantallen die hierin zijn opgenomen zijn achterhaald, en ingehaald door de Woonvisie 2008+ en het meer marktgerichte bouwen dat heeft plaatsgevonden in de hele wijk de Vijfhoek. Hierdoor is er nu voor Spijkvoorderenk sprake van een specifieke bouwopgave.



### **Woonvisie 2008+**

De Woonvisie 2008+ is op 25 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is gebaseerd op de volgende 4 uitgangspunten:

- *Voldoende woningen van goede kwaliteit.* De basis hiervoor zijn de prognose van bevolking en huishoudens en de woonwensen zoals die uit de beschikbare onderzoeken blijken.
- *Deventer ongedeelde samenleving.* Dit uitgangspunt wordt met kracht gehandhaafd, ook de komende periode.
- *Keuzevrijheid voor alle inwoners.* Juist door de keuzevrijheid voor alle inwoners te garanderen wordt er met name gericht op een aantal doelgroepen voor wie die keuzevrijheid vaak niet vanzelfsprekend is.
- *Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen.* De beschikbaarheid wordt gerealiseerd door de doorstroming aan te jagen en de zogenoemde "goedkope scheefheid" te verminderen.

### *Behoefte*

Om het aantal te bouwen woningen in Deventer zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte, is de behoefte tussen 2008 en 2018 berekend. Jaarlijks is er behoefte aan circa 450 woningen (netto, dus nieuwbouw minus sloop). Deze behoefte is gebaseerd op een huishoudensprognose, zonder rekening te houden met het bestaande gemeentelijk bouwprogramma. Deze uitkomsten komen overeen met de ambitie in het structuurplan Deventer 2025 (gemiddeld 450 woningen per jaar).

### *Plannen gemeente Deventer*

Wanneer er geen rekening gehouden wordt met vertraging en planuitval zijn er volgens de planningslijst tot 2018 bouwplannen voor 7500 nieuwe woningen in het stedelijk gebied, waarvan ruim 650 woningen in de Vijfhoek (circa 350 in Spijkvoorderenk) Tot 2018 is er voldoende ruimte om woningen te bouwen.

### *Particulier opdrachtgeverschap*

Keuzevrijheid is een belangrijke kwaliteit. Daaronder vallen ook bijzondere woon- of bouwvormen zoals particulier opdrachtgeverschap. De gemeente geeft in bestemmingsplannen en exploitatieplannen de verplichte ruimte aan voor kavels (particulier opdrachtgeverschap) waaronder die van projecten voor mens- en milieuvriendelijk wonen, afhankelijk van locatie- en situatie specifieke afwegingen zoals schaal van ontwikkeling en exploitatie.

### *De Vijfhoek & Spijkvoorderenk*

De Vijfhoek is sinds 1995 de grootste woningbouwlocatie van Deventer (4.600 woningen). Voor deze wijk geldt dat de bestaande plannen en uitgangspunten voor uitbreiding passen binnen de stedelijke programma-ambities. De nadruk ligt op uitvoering of verdere uitwerking van plannen. De nieuwe wijk is in 2015 voltooid. Op dat moment wonen er circa 12.000 mensen. Het resterende programma voor de Vijfhoek staat vrijwel geheel vast. Voor het plangebied Spijkvoorderenk is, hiervan afgeleid, een bouwprogramma opgenomen van circa 350 woningen; de overige geplande circa 320 woningen worden elders in de Vijfhoek gebouwd.

### **Beeldkwaliteitsplan 2014: Vijfde Hoek**

#### *Het Accent*

In het uiterste zuidoosten van het de Vijfde Hoek kruisen de Vijfhoeksweg en de Leonard Springerlaan elkaar. Bovendien vormt deze plek de overgang naar het Andriessenplein (centrumgebied). Er zijn met andere woorden ruimtelijke motieven om hier passend bij de Vijfhoek markante bebouwing te situeren. Het bestemmingsplan biedt op deze locatie flexibiliteit voor de invulling (zorggerelateerde en reguliere woningen) in gestapelde of grondgebonden vorm. Deze beeldkwaliteitscriteria moeten dezelfde flexibiliteit bieden.



■ Deelgebied: het Accent

Uitgangspunt is dat de bebouwing op deze plek op voldoende afstand van de monumentale houtwallen wordt gesitueerd en er vanaf de Leonard Springerlaan zicht blijft op het groen. De bebouwing moet zich goed voegen in de groene omgeving en herkenbaar zijn als een verbijzondering in de bebouwing langs de Leonard Springerlaan. In "Het Accent" is de bebouwing betrekkelijk laag en breed waar de bomen uit de monumentale houtwal bovenuit steken.

#### ***Duurzaam bouwen***

Er is steeds meer aandacht voor duurzaamheid. In het bouwen en aanpassen van woningen spelen projectontwikkelaars hierop in. Duurzaam bouwen heeft betrekking op het ecologische gehalte van woningen maar ook op de woonomgeving en betaalbaarheid van de woning. Daarnaast gaat het om besparen van energie, denk aan goede isolatie en waterbesparing. Verder zullen woningen door toepassing van zonnepanelen steeds meer en intensiever energie produceren en volledig gaan voorzien in het huishoudelijk energieverbruik.

Consumenten kijken steeds kritischer of woningen voldoen aan het duurzaamheidscriterium. Onder invloed van toenemende energieprijzen zal deze trend verder doorzetten. Woningen met een hoog energieverbruik en dito rekening zullen daardoor niet alleen een lagere marktwaarde toegekend krijgen, maar ook de verkoopbaarheid zal verminderen. De bouwsector ontwikkelt in hoog tempo betaalbare nieuwbouwconcepten met garanties voor een energie-nul-nota.

#### ***Conclusie voor het plangebied***

De conclusie luidt dat de bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. De bouw van de 6 woningen past binnen de behoefte en binnen de plannen van gemeente Deventer. Daarnaast valt de ontwikkeling onder particulier opdrachtgeverschap en sluit het aan bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en van duurzaam bouwen. Ook past realisatie van de 6 woningen binnen het bouwprogramma voor Spijkvoorderenk (circa 350 woningen)

### **3.2 Cultuurhistorie en Monumenten**

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), die per 1 januari 2012 in werking is getreden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.



#### **Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten**

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of Rijksmonumenten gelegen waarmee rekening moet worden gehouden.

#### **Cultuurhistorische waarden**

Er zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee moet worden gehouden.

### **3.3 Archeologie**

Naast de monumentale en cultuurhistorische waarden moeten ook de archeologische (verwachtings)waarden worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007). Doel van deze wet is: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

In verband met de geplande bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen moet worden uitgezocht of er in de bodem archeologisch interessante elementen aanwezig zijn die verstoord kunnen worden.

#### **Situatie plangebied**

Het plangebied heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening geen dubbelbestemming voor archeologie. Omdat er afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, zal het nieuwe archeologiebeleid de basis vormen voor de voorwaarden die binnen dit deel aan de bouw van de woningen worden gesteld.

#### **De actuele archeologische verwachting van het plangebied.**

De archeologische verwachtingswaarde is opgebouwd uit twee elementen: de fysische geografie (geomorfologie) en historische elementen. Op basis van fysische geografie zijn locaties met een middelmatige of hoge verwachting aangewezen, waar vermoedelijk archeologische resten uit de prehistorie tot vroege middeleeuwen aanwezig zijn. Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn vervolgens locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen

#### **Fysisch geografische verwachting**

Het plangebied is grotendeels gelegen op een beekdalbodem met meanderruggen en geulen. Op basis van deze fysisch geografische kenmerken heeft dit gebied een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten als erven en grafvelden, aangezien het hier te nat was voor bewoning. Dit lagere landschap, vooral in de directe omgeving van hogere dekzandduinen, werd echter wel gebruikt als watervoorziening, om hout te sprokkelen, te jagen, afval te dumpen en voor rituele deposities en offers. Omdat mogelijke resten hiervan waarschijnlijk over een groot gebied verspreid zijn, is de trefkans met conventionele opsporingstechnieken gering.

In het noorden gaat het plangebied over in een fluviaatle terrasrest met jonge dekzandwelingen. Dit terreintype heeft een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten als erven en grafvelden.

De zuidoostelijke punt van het plangebied ligt op een dekzandwelling. Op basis hiervan heeft dit deel van het plangebied een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten uit de prehistorie en vroege middeleeuwen, zoals erven en grafvelden. Eventuele archeologische resten bevinden zich in het plangebied vlak onder maaiveld en zijn kwetsbaar (geweest) voor bodemingrepen

#### *Historische verwachting*

De historische verwachting voor het plangebied is laag. Op de kadastrale kaart van 1832 was het plangebied onderdeel van een heidegebied.

#### *Archeologische elementen*

In het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Ook in de directe omgeving van dit gebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

#### ***Van verwachting naar beleid***

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer is vertaald in beleid, dat op 28 januari 2015 is vastgesteld. De gemeente heeft in het archeologiebeleid aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. De gemeente Deventer voert beleid op de diepte- en oppervlaktevrijstelling bij werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels van toepassing zijn, voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden binnen de gemeente Deventer.

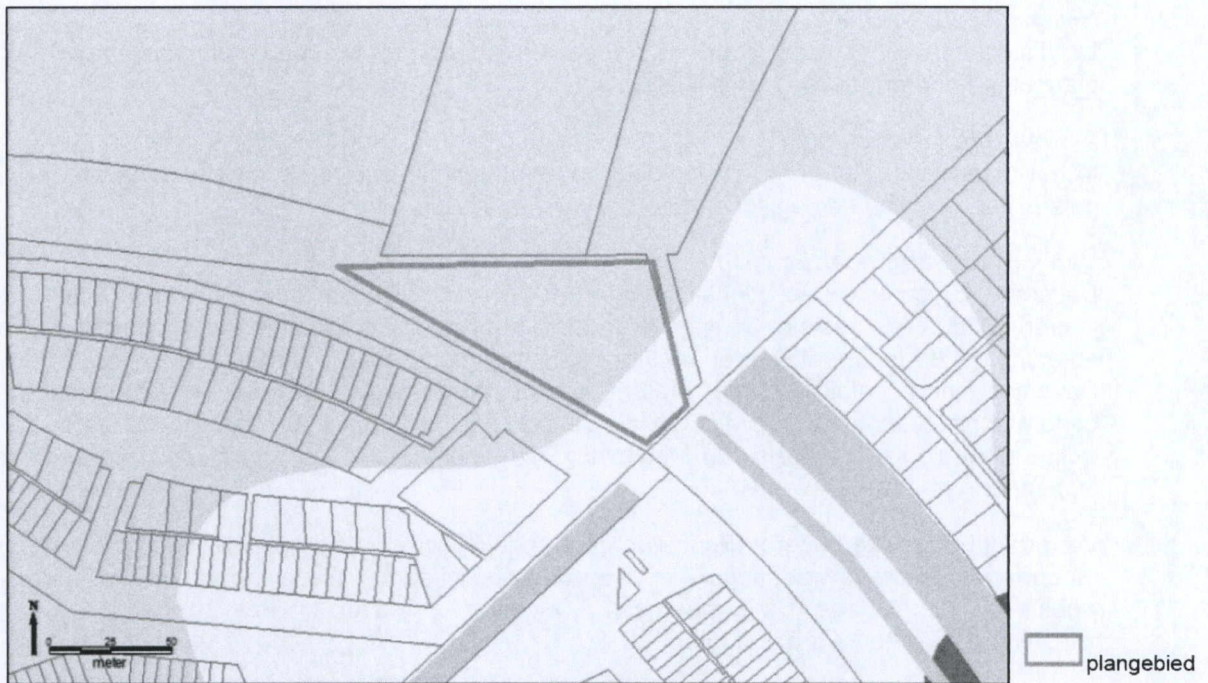
Voor de inhoudelijke onderbouwing van de archeologische beleidswaarden wordt verwezen naar de rapportages bij de verwachtingskaart 1 en de beleidskaart 2. Deze rapporten kunt u vinden op de website van de gemeente Deventer onder het thema archeologie: <http://www.deventer.nl/archeologie>.

Voor het plangebied gelden beleidswaarden '1' en '2' (zie afbeelding 9).

Het westelijke deel van het plangebied kent beleidswaarde '1' (groen). Dit betreft laaggelegen terreinen waar de archeologische verwachting laag is. Hier dient een melding te worden gemaakt van grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. Aangezien het plangebied geen 10.000 m<sup>2</sup> groot is, is dit hier niet aan de orde.

Het zuidoostelijk deel kent beleidswaarde '2' (geel). Hier mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij een meldingsplicht dient er gelegenheid te worden geboden tot een waarneming. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overgelegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. Het deel van het plangebied dat in beleidswaarde '2' valt is kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>. Er zullen in dit gebied vanuit archeologie daarom geen voorwaarden worden gesteld aan de bouwwerkzaamheden.





Afbeelding 9. Het plangebied op de nieuwe archeologische beleidskaart 2015

### **Conclusie**

In het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Ook in de directe omgeving van dit gebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit archeologie geen beperkingen zijn voor de werkzaamheden van de bouw van de 6 woningen in het plangebied.

## **3.4 Milieukwaliteitseisen**

De ontwikkeling is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- Wet milieubeheer;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

### **Wet milieubeheer/ Bedrijven en milieuzonering**

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.

Met dit plan worden nieuwe woonfunctie gerealiseerd in de omgeving van andere functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, 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.

In de omgeving van het plangebied is een basisschool gelegen. In de VNG publicatie is deze functie ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. De nieuwe woningen zijn op grotere afstand geprojecteerd, zodat een voldoende woon- en leefklimaat mag worden verondersteld.

#### *Conclusie Wet milieubeheer / Bedrijven en milieuzonering*

De basisschool in de omgeving van het plangebied heeft geen directe gevolgen voor de bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen. De woningen zijn op een grotere afstand dan de richtafstand van 30 m, geprojecteerd waardoor een voldoende woon- en leefklimaat wordt verondersteld.

#### **Bodem**

De locatie is in gebruik geweest als voorlichtingslocatie bij ontwikkeling van de Vijfhoek. Hierna heeft de locatie braak gelegen. In de periode tussen februari 2011 en september 2012 is de locatie gebruikt als opslagterrein.

#### *Resultaten bodemonderzoeken*

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Verkennd/nulsituatie bodemonderzoek, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, februari 2011, kenmerk 2011091;*
- *Verkennd/eindsituatie bodemonderzoek, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, november 2012, kenmerk 2012822.*

De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

- Zintuiglijk zijn op maaiveld en het bovenste deel van de bodem bijmengingen met puin aangetroffen. Dit zijn vermoedelijk restanten van de verwijderde puinverharding;
- In de bovengrond is maximaal een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In het grondwater zijn (maximaal) matig verhoogde gehalten aan barium en arseen aangetoond en is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. De aangetoonde gehalten aan barium en arseen zijn naar verwachting van nature aanwezig en vormen derhalve geen aanleiding voor nader onderzoek. Het aangetoonde gehalte aan chroom overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

#### *Conclusie bodem*

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is de locatie geschikt voor de geplande nieuwbouw van woningen.

#### **(Wegverkeer)geluid**

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de

zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

#### *Nieuwe situaties*

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen dienen te worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van deze geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van B & W een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Binnen de bebouwde kom is ontheffing mogelijk wanneer de woningen:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherming gaan vervullen voor andere woningen (het aantal afgeschermd woningen moet gelijk of groter zijn dan het aantal afschermende woningen), of
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Uit het onderzoek moet blijken met welke geluidsbeperkende maatregelen de voorkeursgrenswaarde bereikt kan worden. Ook moet worden beargumenteerd waarom deze maatregelen niet kunnen worden toegepast.

Tenslotte stelt het Bouwbesluit in het geval van een hogere grenswaarde ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB.

Om de hoogte van de geluidsbelasting te bepalen die de nieuw te projecteren woningen ten gevolge van het verkeer op de Leonard Springerlaan zullen ondervinden is het rekenprogramma 'iCinity' (versie 1.2.6) gehanteerd. Hierin staan voor het prognosejaar 2030 de geluidsbelastingen ten gevolge van de onderzoeksplichtige wegen in Deventer gegeven.

#### *Conclusie Wegverkeergeluid*

Uit de gegevens van het rekenprogramma iCinity kan worden opgemaakt dat de nieuw te projecteren woningen een geluidsbelasting zullen ondervinden die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen van 48 dB. Het geluid vanwege de Leonard



Springerlaan vormt geen belemmering voor de inpasbaarheid van het plan.

### **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen.

Op landelijk niveau kunnen fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) knelpunten opleveren. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor PM<sub>2,5</sub> geldt per 1 januari 2015 een norm voor de jaargemiddeldeconcentratie van 25 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO<sub>2</sub> van 200 µg/m<sup>3</sup> die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM<sub>10</sub> (50 µg/m<sup>3</sup>) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO<sub>2</sub> wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

### *Luchtkwaliteit langs wegen*

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma voor verbetering van de Luchtkwaliteit) blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) ter plaatse 20 tot 25 µg/m<sup>3</sup> te bedragen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.

Voor de ontwikkeling van de 6 nieuw te projecteren woningen heeft een afweging plaatsgevonden of deze ontwikkeling al dan niet in betekenende mate ('NIBM') bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

### *Omvang NIBM:*

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en bedraagt 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Uit de NIBM-tool ([www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer).

Voor onderhavige ontwikkeling is de volgende verkeersgenererende werking bepaald: een aantal van 36 motorvoertuigen per etmaal op basis van 6 grondgebonden woningen met een ritproductie van 6 autoritten per woning per etmaal. Op grond van de analyse met de 'nibm-tool' kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

De stof PM<sub>2,5</sub> is niet opgenomen in deze NIBM-tool. Hierdoor kan niet rechtstreeks worden aangegeven of en in hoeverre onderhavige ontwikkeling bezwaren ontmoet vanwege de stof PM<sub>2,5</sub>. Omdat met de ontwikkeling aan de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden kan op basis van elders in Deventer uitgevoerd onderzoek worden vastgesteld dat in dat geval voor de stof PM<sub>2,5</sub> de grenswaarde eveneens niet wordt overschreden.

#### *Conclusie luchtkwaliteit*

Voor ontwikkeling van de 6 nieuw te projecteren woningen wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast kan op grond van de analyse met de 'nibm-tool' kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

#### **Externe veiligheid**

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

#### **Ecologie**

##### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Beschermde gebieden als het Natura2000 gebied Rijntakken- IJsseluitwaarden ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Daarnaast ligt het plangebied op meer dan 930 meter afstand van de Ecologische Hoofdstructuur (Gooiermars), waardoor de geplande nieuwbouw geen effecten zal hebben op waarden van en het functioneren van de EHS Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Deventer en de aard van de bebouwde kom veranderd niet. Het plan langs de Leonard Springerlaan heeft geen invloed op de doelstellingen voor beide genoemde beschermde gebieden.

##### *Soortenbescherming*

Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Wet Flora- en fauna. . Op het perceel zelf staan geen beschermde planten en die worden daar ook niet verwacht. Dit geldt ook voor de fauna. De er achter liggende houtwallen blijven gehandhaafd. Van belang is dat deze niet onderbroken of sterk teruggezet worden want voor vleermuizen zijn het vermoedelijk interessante foerageer- en migratieobjecten. De nieuwbouw vindt plaats op grasland, waarbij geen (grote) bomen worden gekapt.

In de Woonvisie en de Visie Duurzaam Deventer (Koersdocument Milieubeleidsplan 2009-2014). zijn de ecologische ambities vastgelegd. Om hieraan uitvoering te geven wordt geadviseerd dat met de volgende criteria rekening gehouden wordt, bij bouw, renovatie en/of nieuwbouw:

- Per strekkende 3 meter gevel wordt een nestelgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Deze nestelgelegenheid zit op minstens 3 meter vanaf de grond en zit bij voorkeur op het oosten of het noorden en de aanvliegroute van de gierzwaluw is vrij. Gebouwen waarvan (delen van) de gevel lager is dan 3 meter komen hier dus niet voor in aanmerking. Voor informatie hierover zie o.a. [www.gierzwaluw.com](http://www.gierzwaluw.com)
- Ten behoeve van de huismus wordt standaard de Vogelvide in plaats van vogelschroot toegepast. Voor informatie hierover zie o.a. [www.vogelbescherming.nl/actieplanhuismus](http://www.vogelbescherming.nl/actieplanhuismus)

- In de groenvoorziening worden vooral inheemse, streekeigen, bomen, heesters en vaste planten toegepast waarbij de nadruk op het bevorderen van vogels en vlinders ligt.

#### *Conclusie ecologie*

Vanuit ecologie en natuurwetgeving zijn geen nadelige effecten te verwachten. Het is niet noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te voeren.

#### **Duurzaamheid**

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadskantoor. Ook is een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm geïnitieerd samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

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

#### *Bouwrijpmaken*

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

#### *Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen*

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

#### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;

- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

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

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>

#### *Conclusie duurzaamheid*

De bouw van de 6 woningen betreft energiezuinige woningen, hierdoor passen de woningen in het kader van duurzaam bouwen en duurzaamheid.

### **3.5 Leidingen en kabels**

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

## **3.6 Waterhuishouding**

### **3.6.1 Waterhuishouding**

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

### **3.6.2 Watertoets**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

#### *Relevant beleid*

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wdodelta.nl](http://www.wdodelta.nl). Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

#### *Invloed op de waterhuishouding*

Binnen het plangebied worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m<sup>2</sup>. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.



Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris)ch bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agraris)ch bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

- voorkomen en hergebruik van afvalwater
- voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt)
- de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets)

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van:

Infomil:<http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/>

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bouwplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

#### *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromenhemelwater 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 het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

#### *Watertoetsproces*

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl>. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

### 3.6.3 Overstromingsparagraaf

Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Deze overstromingsrisicoparagraaf gaat in op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Het betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddelde overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer onderzoekt de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied en stelt hiervoor beleid op.

Voor 2015 zijn in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect hebben.

De gebruikers van de gronden dienen er alert op te zijn dat bij hoge waterstanden in de Schipbeek dit gebied onder water kan komen te staan.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

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

### *Economische uitvoerbaarheid*

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van deze omgevingsvergunning met een derde graads afwijking geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit wordt mogelijk gemaakt, is een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening is ten behoeve van deze omgevingsvergunning met derde graads afwijking een anterieure overeenkomst met Villa Nova B.V gesloten.

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

### *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

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

Voor deze omgevingsvergunning met een derde graads afwijking wordt geen extra inspraakronde gehouden. Hier is voor gekozen omdat de bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen het gemeentelijk beleid en er daarnaast weinig belanghebbenden zijn. Het besluit en bijbehorende stukken wordt overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid.

### *Vooroverleg*

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

### *Rijk en provincie*

Geconcludeerd is dat er bij deze omgevingsvergunning derde graads geen belangen zijn voor het Rijk. Daarnaast zijn er wel belangen voor de provincie en daarom dient er wel vooroverleg plaats te vinden met de provincie. Dit overleg heeft op 10 maart 2016 plaatsgevonden. Uitkomst van dit overleg is dat de provincie geen bezwaren heeft tegen dit bouwplan omdat de bouw van de 6 energiezuinige woningen past binnen het bestaande woningbouwprogramma van Spijkvoorderenk en de Vijfhoek.

### *Waterschap*

Door het invullen van de digitale watertoets, op 5 februari 2016, is het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Uit de Watertoets kwam naar voren dat de standaard waterparagraaf moest worden gevolgd. De uitkomst van de watertoets is verwerkt in paragraaf 3.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Kenmerk	O&V 1648441
Onderwerp	bouwen van 6 woningen
Uw referentie	
Contactpersoon	T. Braam
DokumentID	824613.out

---

**In afschrift aan:**

- (Team VB) Jos Kuiper
- Team BEL, Welle 39
- TZ (M. Broeze)