



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Bestemmingsplan | Toelichting**

# Woertmansweg 13-13a en Kappertsteeg 4

**Gemeente Deventer**

Datum: 24 januari 2019

Projectnummer: 170512

ID: NL.IMRO.0150.P367-OW02



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	13
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>19</b>
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid	21
3.4	Landschapsontwikkelingsplan Salland	26
3.5	Gemeentelijk beleid	27
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>32</b>
4.1	Milieuaspecten	32
4.2	Omgevingsaspecten	43
<b>5</b>	<b>Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>53</b>
5.1	Inleiding	53
5.2	RO Standaarden 2012	53
5.3	Planopzet	53
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>58</b>
6.1	Inleiding	58
6.2	Economische uitvoerbaarheid	58
6.3	Resultaten inspraak	58
6.4	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	58

## Bijlagen

- 1 Landschappelijk inpassingsplan
- 2 Quickscan flora en fauna
- 3 Bodemonderzoek
- 4 Akoestisch onderzoek



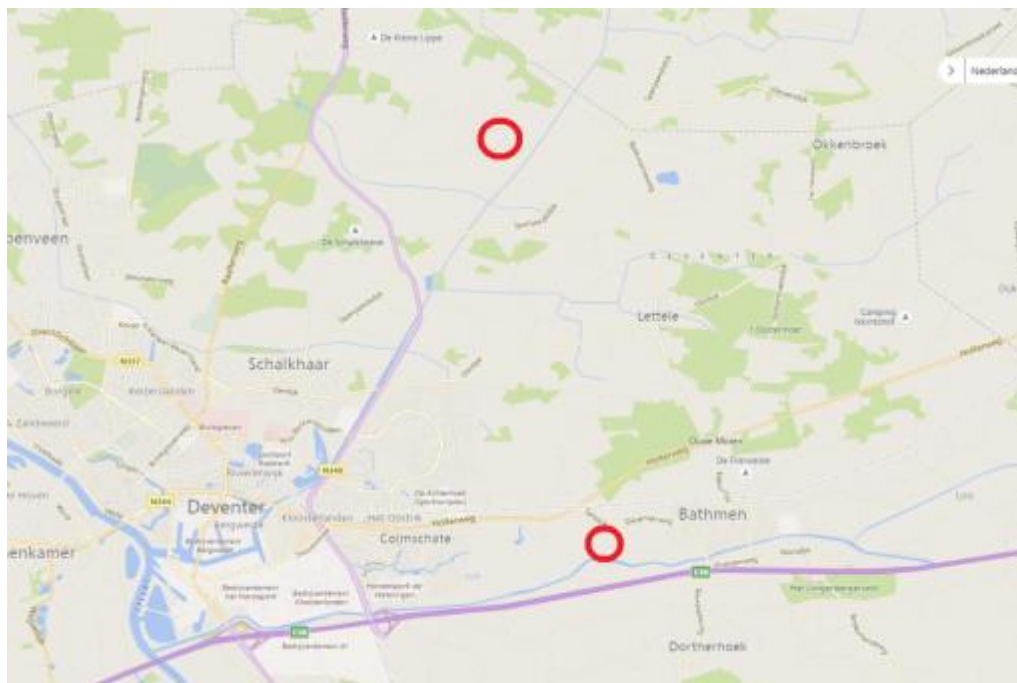
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Woertmansweg 13-13a te Bathmen ligt een voormalige, karakteristieke boerderij die in het verleden is opgesplitst tot twee agrarische bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen en de bijhorende agrarische opstallen zijn momenteel niet meer in gebruik voor agrarische bedrijfsvoering. Het voornemen bestaat om, middels de Rood voor Rood-regeling (RvR), van de twee bedrijfswoningen twee burgerwoningen te maken en tevens één woning toe te voegen nabij de bestaande bedrijfswoningen. In dit kader worden op twee locaties, namelijk op de voornoemde locatie en op gronden behorend bij de locatie aan de Kappertsteeg 4 te Schalkhaar, bestaande agrarische opstallen gesloopt. De opstallen aan de Kappertsteeg 4 worden betrokken bij dit plan om voldoende oppervlakte aan opstallen te slopen en te voldoen aan de RvR-regeling. De plannen zijn niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening'. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor de beschreven ontwikkelingen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend plan heeft betrekking op twee locaties; gronden aan de Woertmansweg 13-13a te Bathmen en aan de Kappertsteeg 4 te Schalkhaar. Onderstaande kaart toont de ligging van beide delen van het plangebied.



Globale ligging Woertmansweg 13-13a (onder) en Kappertsteeg 4 (boven) aangeduid middels rode cirkel (bron: Google Maps, bewerking: SAB).

Hieronder wordt de ligging van beide delen van het plangebied nader afzonderlijk beschreven. De exacte begrenzingen worden getoond op de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.

#### *Woertmansweg 13-13a*

Dit deel van het plangebied wordt globaal begrensd door agrarische gronden aan de west- en zuidzijde. In noordelijke en oostelijke richting grenzen eveneens agrarische gronden en de Woertmansweg. De Woertmansweg ontsluit het plangebied. De ligging van het plangebied aan de Woertmansweg 13-13a wordt op onderstaande afbeelding weergegeven.



*Globale ligging plangebied Woertmansweg 13-13a aangegeven middels rode cirkel (bron: Google Maps, bewerking: SAB)*

#### *Kappertsteeg 4*

Dit deel van het plangebied wordt globaal begrensd door agrarische gronden aan de oost-, zuid- en westzijde. De noordzijde wordt begrensd door de Kappertsteeg, die het gebied tevens ontsluit. De ligging van het plangebied aan de Kappertsteeg 4 wordt op onderstaande afbeelding weergegeven.



*Globale ligging plangebied Kappertsteeg 4 middels rode cirkel aangegeven (bron: Google maps, bewerking: SAB)*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor beide delen van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening' dat is vastgesteld op 1 maart 2017 door de gemeenteraad van Deventer. Zowel voor het deel aan de Kappertsteeg 4 als het deel aan de Woertmansweg 13-13a geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf waarbij een bedrijfswoning is toegestaan. De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Woertmansweg is in het verleden echter opgesplitst tot de Woertmansweg 13 en 13a. Deze splitsing is vergund toen het plangebied nog viel onder de voormalige gemeente Bathmen, maar is niet opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

Hieronder worden de overige bestemmingen en aanduidingen beschreven die voor één van de twee delen van toepassing is en relevant zijn voor dit plan.

#### Woertmansweg 13-13a

Voor een klein deel van dit deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergingsgebied'. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden. Voor het gehele bouwvlak aan de Woertmansweg 13-13a geldt een 'Bouwaanduiding karakteristiek'. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen nadere eisen worden gesteld aan nieuwe bebouwing.

#### Kappertsteeg 4

Voor deze gronden geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat – Intrekgebied'. Op deze gronden dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met drinkwatervoorzieningen. Voor een deel van de gronden geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming en veiligstelling van archeologische verwachtingswaarden bij ingrepen in de bodem. Bij werkzaamheden waarbij bodemingrepen groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper rijken dan 50 centimeter onder het maaiveld dient de archeologische waarde van de gronden te worden onderzocht. Met voorliggend plan worden er echter geen werkzaamheden uitgevoerd die deze grenswaarden overstijgen.

#### *Strijdigheid*

Op basis van de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is de uitvoering van voorliggend plan niet mogelijk; Particuliere bewoning is binnen de bestemming niet toegestaan. Om particuliere bewoning en het aantal gewenste wooneenheden mogelijk te maken dienen de gronden te worden herbestemd naar de bestemming 'Wonen'. Voorliggend plan voorziet hierin.

#### Parapluherzieningen

Voor beide gronden in het plangebied gelden een aantal parapluherzieningen, te weten voor standplaatsen en warenmarkten, parkeereisen en kleinschalige kinderopvang. In dit bestemmingsplan wordt, voor zover nodig, rekening gehouden met de bepalingen uit deze parapluplannen.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Voorliggend plan heeft betrekking op de gronden aan de Kappertsteeg 4 en Woertmansweg 13-13a. In deze paragraaf wordt de bestaande situatie nader beschreven voor beide delen van het plangebied.

*Woertmansweg 13-13a*

#### Historie

Op onderstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. De boerderij genaamd 'Paalman' komt al voor op de historische kaart van 1850. De vershraling van het landschap ten faveure van de landbouw is in de periode van 1900 – 1930 al duidelijk zichtbaar. De contouren van het plangebied zijn wel zichtbaar gebleven, waarbij de houtopstanden gedeeltelijk nog aanwezig zijn. Echter deze hebben aan kwaliteit ingeboet en zijn gereduceerd tot een bomenrij.



*Historische kaart anno 1900 met globale aanduiding plangebied Woertmansweg (Bron: topotijdreis.nl, Gemeente Deventer)*



*Kaartgedeelte historische atlas anno 1930 met globale aanduiding plangebied Woertmansweg  
(Bron: Topotijdreis.nl, Gemeente Deventer)*

Op de historische kaart van 1900 is er nog geen bebouwing aanwezig in het huidige plangebied. Omstreeks 1933 wordt de woning gebouwd. In die tijd wordt het perceel gekenmerkt door kleinschalige verkaveling, waarbij de percelen zijn omzoomd door bomen(rijen).

#### Omgeving

Het erf aan de Woertmansweg 13-13a is gelegen in het buitengebied binnen de gemeentegrenzen van Deventer en een kleine kilometer ten westen van het westelijke woongebied in Bathmen. Op vergelijkbare afstanden ligt ten noorden de spoorlijn die vanaf Deventer in oostelijke richting loopt en ten zuiden snelweg de A1 die eveneens in westoostelijke richting is georiënteerd.

De directe omgeving kenmerkt zich vooral door agrarische gronden met agrarische bedrijven en burgerwoningen die verspreid in het landschap zijn gelegen. Verspreid over de agrarische gronden bevinden zich houtopstanden. De Woertmansweg ontsluit het erf. Op enkele honderden meters van het plangebied ligt de Deventerweg/Spildijk ten noorden en de Spildijkspad ten westen. Het plangebied ligt in een hoek waar de watergangen de Spildijkswaterleiding en de Schipbeek samenkomen.

#### Plangebied

Op het erf aan de Woertmansweg 13-13a bevinden zich een karakteristieke boerderij met daarin twee agrarische bedrijfswoningen en een aantal opstallen. De boerderij vormt vanuit cultuurhistorisch oogpunt een waardevolle invulling op het erf. Vanaf de Woertmansweg gezien grenst aan de oostzijde van de boerderij een schuur met verbindingsdeel. In het achtererf van de woning liggen twee agrarische opstallen. Op het erf ligt een oprit die op twee punten, ten oosten en ten westen van de boerderij, uitkomt op de Woertmansweg en loopt tot achter de boerderij. Verder bestaat het erf grotendeels uit onverhard terrein bestaande uit gras. Verspreid over het terrein, vooral aan de randen, bevinden zich meerdere bomen. Dit zijn voornamelijk inlandse eiken. De siertuin is grotendeels omzoomd met beuken- en ligusterhagen.

Het plangebied aan de Woertmansweg beslaat circa 5.000 m<sup>2</sup>. Het grootste deel van de agrarische gronden rondom het erf worden niet betrokken bij voorliggend plan en blijven landbouwgrond.



*Aanzicht erf aan de Woertmansweg 13-13a vanaf de Woertmansweg (bron: Google Maps)*



*Aanzicht erf aan de Woertmansweg 13-13a vanaf de Woertmansweg (bron: Google Maps)*



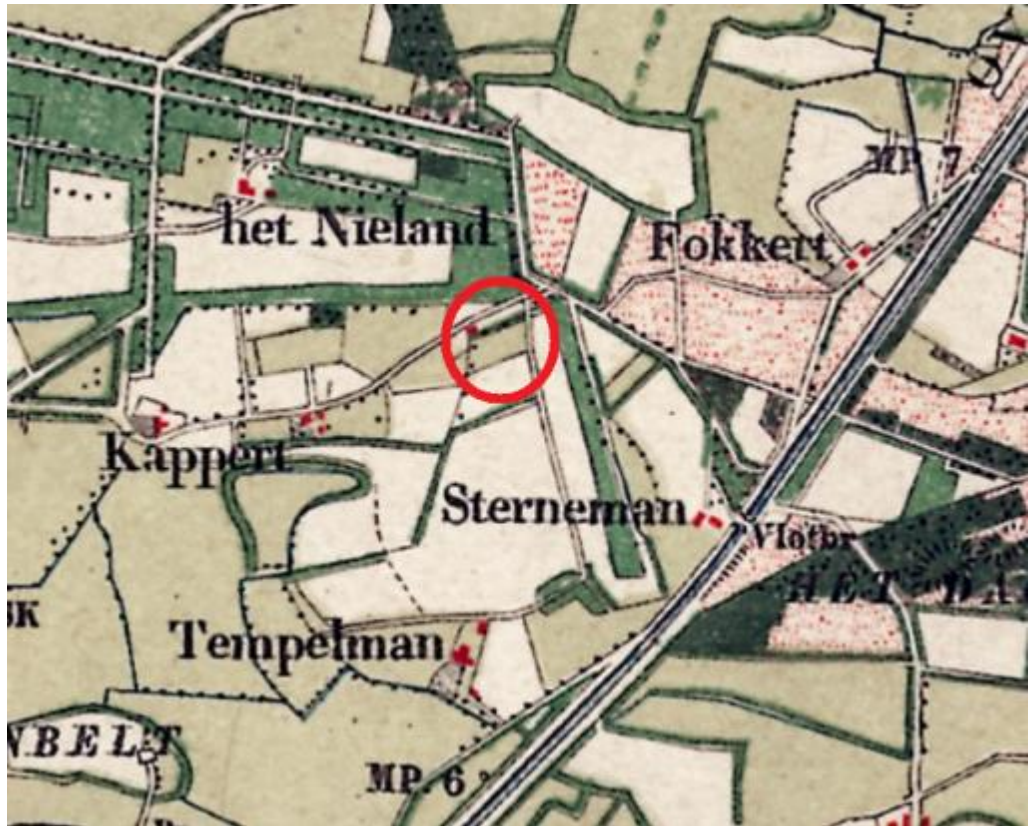
*Bovenaanzicht erf aan de Woertmansweg 13-13a (bron: Gemeente Deventer, bewerking: SAB)*

#### *Kappertsteeg 4*

##### Historie

De eerste onderstaande afbeelding toont de boerderij die in 1900 op het erf stond aan de Kappertsteeg 4 welke de naam 'de Heege' draagt. Tijdens de tweede wereldoorlog is de boerderij verwoest. De huidige bedrijfswoning en aangrenzende schuur is tijdens de wederopbouw in 1950 nieuw gebouwd. De tweede kaart toont de situatie in 1951, na de nieuwbouw van de boerderij. Tussen beide perioden is zichtbaar hoe de delen met houtopstanden in het agrarische landschap zijn afgenomen in grootte en aantal. Rond 1985 zijn de twee grote agrarische opstallen in het uitgebreide achtererf gerealiseerd zoals te zien is op de derde afbeelding in deze paragraaf.





Historische kaart 1951 met globale aanduiding plangebied Kappertsteeg (bron: Topotijdreis, bewerking: SAB).



Historische kaart 1951 met globale aanduiding plangebied Kappertsteeg (bron: Topotijdreis, bewerking: SAB).



Historische kaart 1986 met globale aanduiding plangebied Kappertsteeg (bron: Topotijdreis, bewerking: SAB).

#### Omgeving

Het deelgebied aan de Kappertsteeg 4 ligt in het buitengebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Deventer. Ten zuidwesten bevindt zich op enkele kilometers afstand de kern van Schalkhaar. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door agrarische gronden en een aantal vrijstaande woningen. De Kappertsteeg ontsluit het erf aan de noordzijde en sluit aan de noordoostzijde aan op de Zwijnenbergerweg. Ten zuidoosten ligt op circa 500 meter het Overijsselsch Kanaal (Zijkanaal Deventer-Raalte).

#### Plangebied

Op het erf aan de Kappertsteeg 4 bevinden zich een agrarische bedrijfswoning en een aantal opstallen. De opstallen bestaan uit twee grote varkensschuren, een wagenloods en wat kleine opstallen. Verhard terrein verbindt de opstallen met elkaar.

De erftoegang vanaf de Kappertsteeg omvat een breed verhard deel, parallel gelegen aan de straat. Rondom de woning, behalve aan de zijde van de aangrenzende schuur, ligt een tuin in de vorm van graslandschap. Deze is afgebakend middels hekwerk en struiken. Overige onverharde delen van het erf bestaan uit graslandschap tussen de opstallen in het achtererf en houtopstanden aan de zijde van de Kappertsteeg. Onderstaande afbeelding toont de aanwezige bebouwing op het erf met een aanduiding van de bedrijfswoning en aangrenzende schuur. De overige bebouwing bestaat uit agrarische opstallen die niet meer voor agrarische doeleinden worden gebruikt.





*Bovenaanzicht erf aan de Kappertsteeg 4 (bron: Gemeente Deventer, bewerking: SAB)*

## **2.2 Toekomstige situatie**

### **2.2.1 Inleiding**

In de volgende paragrafen wordt de toekomstige situatie beschreven. Vooraf wordt de Rood voor Rood-regeling toegelicht waarvan gebruik wordt gemaakt voor de uitvoering van voorliggend plan.

### **2.2.2 Rood voor Rood-regeling**

Voorliggend plan maakt gebruik van de Rood voor Rood-regeling. In paragraaf 3.5.4. wordt de regeling en het aansluitende beleid van de gemeente Deventer toegelicht. Met de Rood voor Rood-regeling is het mogelijk om in ruil voor de sanering van oude agrarische stallen een bouwrecht te krijgen voor een woning. In dit plan wordt de regeling ingezet om de woning op het erf aan de Woertmansweg 13-13a mogelijk te maken. Ter compensatie worden er agrarische opstallen, die hun functie als zodanig hebben verloren, gesloopt op het erf aan de Woertmansweg 13-13a en de Kappertsteeg 4. De opstallen aan de Kappertsteeg 4 worden betrokken bij dit plan om te voldoen aan de minimale oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> aan opstallen die gesloopt moet worden volgens de regeling. In totaal worden er met voorliggend plan circa 1.200 m<sup>2</sup> agrarische opstallen gesloopt, waarvan het grootste deel gelegen is aan de Kappertsteeg 4. Er worden twee opstallen aan de Woertmansweg 13-13a gesloopt. Aan de Kappertsteeg 4 worden 3 opstallen geheel gesloopt en 1 opstal, de wagenloods en

deels varkensschuur, wordt verkleind door een deel te slopen. Onderstaande afbeeldingen geven weer welke opstallen worden gesloopt.



*Aanduiding te slopen opstallen Woertmansweg 13-13a*



*Aanduiding te slopen opstallen Kappertsteeg 4. Het middelste gebouw op het erf, de wagenloods en deels varkensschuur, wordt deels gesloopt en verkleind.*



### 2.2.3 Toekomstige situatie

In deze paragraaf wordt per deelgebied de toekomstige situatie beschreven.



#### 2.2.3.1 Woertmansweg 13-13a

Voorliggend plan voorziet, naast herbestemming van de bestaande bedrijfswoningen, in de toevoeging van een nieuwe woning op het (achter)erf aan de Woertmansweg 13-13a. Daartoe is een inpassingsplan<sup>1</sup> opgesteld dat is bijgevoegd in de bijlagen van deze toelichting. Deze ligt ten grondslag aan de toekomstige invulling van het terrein. Het inpassingsplan bevat een (landschappelijke) analyse van de locatie en een beschrijving van de nieuwe erfindeling. In deze paragraaf wordt de ontwikkeling en de ruimtelijke en functionele inpassing toegelicht.

#### Ontwikkeling

De agrarische opstallen in het achtererf worden gesloopt. De boerderij met daarin de bedrijfswoningen en het aangrenzende bijgebouw blijft behouden, waarbij de bedrijfswoningen worden herbestemd tot burgerwoningen. Ten zuidwesten van de bedrijfs-

<sup>1</sup> Inpassingsplan Woertmansweg 13 en 13 a, Bathmen. 24 januari 2018. Auteur: Het Ruiterpad.

woning wordt op circa 25 meter afstand daarvan een nieuwe woning gerealiseerd. De woning ligt op het achtererf en tegen de westelijke rand van het nieuwe erf. Ten noordoosten van de nieuwe woning wordt een bijgebouw gerealiseerd die aansluit op de bestaande erfontsluiting. De nieuwe woning maakt gebruik van de bestaande inrit.

Met de nieuwe invulling wordt voldoende ruimte geboden tussen de nieuwe en de bestaande woning terwijl het aanzicht van het gebied als één erf blijft gewaarborgd. De beeldbepalende inheemse loofbomen op het erf blijven behouden. De heggen rondom de tuin van de bestaande woning blijven eveneens zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast worden er bomen toegevoegd. Ten zuidwesten van de nieuwbouwwoning worden bomen aangeplant in de vorm van streekeigen soorten. Aan de zuidoostzijde, grotendeels op de locatie van de daar te slopen schuur, wordt een hoogstamboomgaard aangeplant.

Onderstaande afbeelding toont de nieuwe situatie.



*Nieuwe situatie Woertmansweg 13-13a (bron: Het Ruiterpad)*

#### Ruimtelijke en functionele inpassing

Met de herinrichting van het erf is rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. De bebouwing in de omgeving typeert zich door bebouwing op erven voor agrarische doeleinden en vrijstaande woningen (al dan niet opgesplitst tot twee wooneenheden). De voormalige dienstwoning bestaat reeds uit twee wooneenheden, welke blijven gehandhaafd na de herbestemming. De nieuwbouwwoning wordt op voldoende afstand gerealiseerd van de herbestemde woningen waardoor het erfkarakter

blijft gewaarborgd. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de bebouwing in de omgeving bij de keuze voor materialen, de omvang en de situering.

In de directe nabijheid van het plangebied, aan de overzijde van de Woertmansweg, zijn reeds voormalige agrarische bedrijfswoningen herbestemd als burgerwoningen. Voorliggend plan sluit daarom aan bij de bebouwing in de directe omgeving. De nieuwe erfinrichting biedt veel ruimte voor groen. De nieuwbouwwoning beslaat een kleine oppervlakte dan de te slopen opstallen. De onbebouwde ruimte die vrij komt wordt, naast de nieuwbouwwoning, ingevuld door groen waaronder de boomgaard en bomen rondom de nieuwe woning. Daarmee voegt dit plan groene kwaliteiten toe aan het buitengebied.



*Gevelaanzichten nieuw te bouwen woning op erf Woertmansweg 13-13a (bron: WRS architecten, 20 december 2018)*

#### 2.2.3.2 Kappertsteeg 4

In voorliggend plan wordt een groot deel van de opstallen aan de Kappertsteeg 4 gesloopt, zoals beschreven in paragraaf 2.2.2. De bedrijfswoning wordt herbestemd als burgerwoning. Daartoe worden er geen wijzigingen aangebracht aan de bedrijfswoning. De opstallen die in de nieuwe situatie behouden blijven worden eveneens niet gewijzigd, met uitzondering van de opstal die fungeert als wagenloods en deels is ingericht als varkensstal. Deze opstal wordt verkleind, waarbij een deel dat in het verleden dienst deed als varkensstal wordt geamoveerd. Daarbij wordt de dakbedekking, bestaande uit asbesthoudende golfplaten, vervangen door nieuwe golfplaten zonder asbest. Ook wordt het dak aan de open zijde verhoogd tot circa 4 meter en wordt er aan de oostzijde een nieuwe gevel opgetrokken in steens metselwerk. Daarnaast wordt er een moestuin aangelegd op het erf. Onderstaande verbeelding toont een globale weergave van de nieuwe situatie.



*Toekomstige indeling aan de Kappertsteeg 4 te Schalkhaar*

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een weergave van het relevante beleid op rijks-, provinciaal -, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. Aangegeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot de diverse beleidskaders.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### **Toetsing**

Onderhavig plan raakt geen van de nationale belangen en is daarom niet in strijd met de SVIR en het Barro.

### 3.2.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6. Bro vastgelegd en luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreeft. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

#### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie<sup>2</sup> blijkt dat een plan dat voorziet in de realisatie van vier woningen in het buitengebied niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Bovendien worden er met voorliggend plan drie bedrijfswoningen herbestemd. De bedrijfswoning aan de Woertmansweg 13-13a bestaat reeds uit twee wooneenheden welke worden herbestemd tot twee particuliere wooneenheden. De bedrijfswoning aan de Kappertsteeg wordt herbestemd tot één particuliere wooneenheid. De bestaande wooneenheden worden reeds bewoond waarmee de behoefte is aangetoond.

Met dit plan wordt er één nieuwe wooneenheid toegevoegd, te weten in de vorm van een nieuw te bouwen woning op het terrein behorend bij de Woertmansweg 13-13a.

---

<sup>2</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

### 3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

#### 3.3.1 Omgevingsvisie en –verordening Overijssel 2017

In de omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. De Omgevingsvisie heeft de status van structuurvisie onder de Wro. De omgevingsvisie bevat de visie, beleidskeuzes en de uitvoeringsstrategie op het hele ruimtelijk-fysieke domein en is opgesteld met een doorkijk tot 2030.

De hoofdamijsie van de provincie is om een vitale samenleving tot ontplooiing te laten komen in een mooi en vitaal landschap (ruimtelijke kwaliteit). De centrale beleidsambitie hierbij is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn (sociale kwaliteit) met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke voorraden (duurzaamheid). Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel. Duurzaamheid wil de provincie realiseren door een transparante en evenwichtige afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door naast bescherming in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zet de provincie Overijssel in op de sociale kwaliteit. Dit gaat over het welzijn of 'goed voelen' van de mens. In de Omgevingsvisie ligt de focus ten aanzien van sociale kwaliteit op het welzijn van de mens in relatie tot de fysieke leefomgeving.

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

De volgende niveaus komen aan de orde:

1. Generieke beleidskeuzes (of);
2. Ontwikkelingsperspectieven (waar);
3. Gebiedskenmerken (hoe).

#### **Toetsing**

##### Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Hieronder wordt getoetst aan elk van de 3 niveaus van het uitvoeringsmodel.

1. Generieke beleidskeuzes (of)

De generieke beleidskeuzes zijn opgedeeld in beleidskeuzes die gelden voor nage-nog alle thema's en locaties en gebiedsspecifieke beleidskeuzes. De gebiedsspecifieke beleidskeuzes hebben betrekking op waterbelangen, het Natuurnetwerk Nederland, Nationale Landschappen en het Provinciaal routenetwerk. Aan deze aspecten wordt nader getoetst bij niveau 2 en 3 van het uitvoeringsmodel, verderop in deze toetsingsparagraaf.

Hieronder wordt getoetst aan de generieke beleidskeuzes. De provincie hanteert een aantal beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavig plan wordt hieronder per thema getoetst.

- Integraliteit:  
Dit plan betreft het amoveren van ongewenste agrarische opstallen die geen agrarische functie meer vervullen. Middels dit plan neemt het aantal m<sup>2</sup> bebouwd oppervlak af en ontstaat in beide delen van het plangebied een wenselijke situatie; enkel de karakteristieke bebouwing blijft behouden en de nieuwe woning aan de Woertmansweg 13-13a wordt ruimtelijke ingepast in de omgeving waar transformatie van agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoning veelvoorkomend is.
- Toekomstbestendigheid:  
Dit plan speelt in op de wens en noodzaak om agrarische gronden, inclusief opstallen, die niet meer voor agrarische doeleinden worden gebruikt in te zetten voor functies met een actuele behoefte zoals woningbouw. Bovendien is het buitengebied van landschappelijke waarde, en blijft deze behouden door verloederende tegen te gaan terwijl de typerende (agrarische) woningen blijven behouden.
- Concentratiebeleid:  
Woningbouw dient zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in stedelijke netwerken zoals Deventer Stedendriehoek. Voorliggend plan ligt nabij de bebouwde kern van Bathmen, gemeente Deventer. In de directe omgeving van de Woertmansweg 13-13a zijn voormalige agrarische woningen reeds herbestemd voor reguliere bewoning. Voorliggend plan sluit hierbij aan en versterkt de leefbaarheid van het gebied door agrarische opstallen te slopen en een nieuwe woning te realiseren.
- (Boven)regionale afstemming:  
Dit plan maakt gebruik van de Rood voor Rood regeling met als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. De provincie stimuleert deze regeling voor gemeenten als Deventer en omliggende gemeenten.
- Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik:  
Nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats te vinden, zoals op bestaande erven. Met dit bestemmingsplan wordt daaraan voldaan door de woning op het erf bij de bestaande woning te realiseren aan de Woertmansweg 13-13a. Bovendien neemt het aantal m<sup>2</sup> bebouwing af.

## 2. Ontwikkelingsperspectieven (waar)

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat beide locaties behorend tot het plangebied zijn aangewezen voor het 'ontwikkelingsperspectief wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om voort te bouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. Daarnaast zet men in op een aantal ruimtelijke kwaliteitsambities:

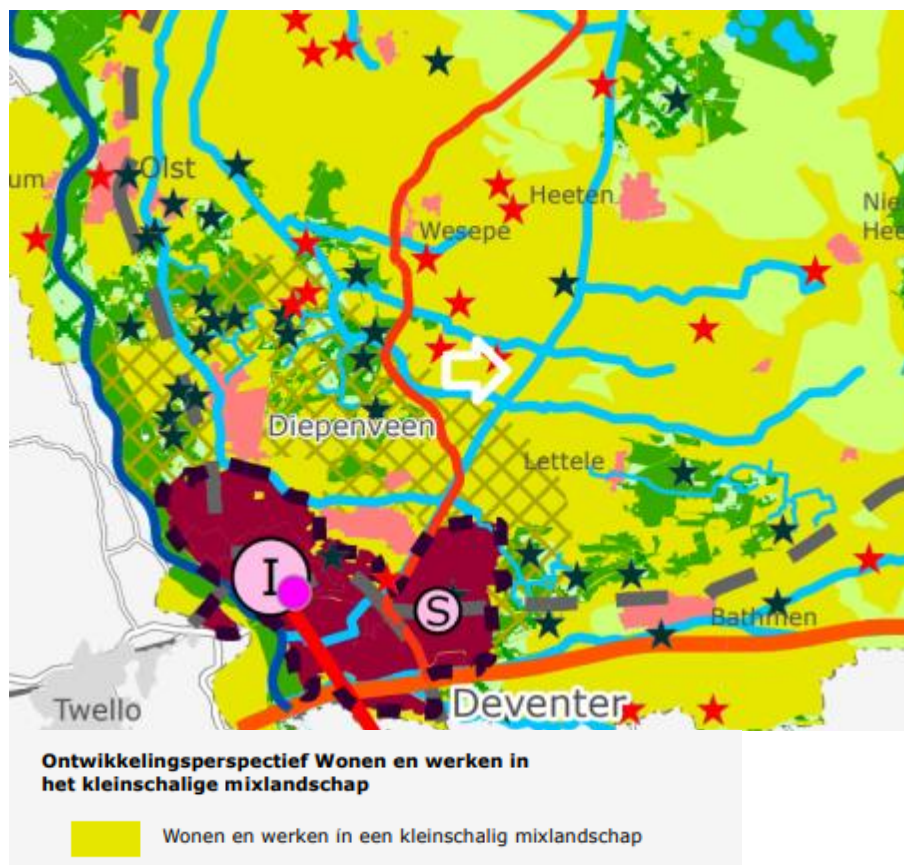
- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.



In deze gebieden wordt ingezet op harmonie tussen diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

De gronden van beide locaties zijn tevens aangewezen als gebied voor 'Wonen in de Groene Omgeving'. Het grondgebied aan de Woertmansweg 13-13a valt onder de nadere gebiedsaanduiding 'Essenlandschap', de gronden aan de Kappertsteeg 4 vallen onder het 'Oude Hoevenlandschap'. Gebieden met voornoemde aanduidingen hebben overeenkomstige ambities; er is ruimte is voor woningbouwontwikkelingen mits het kleinschalige karakter van de omgeving met de afwisseling van erven behouden blijft. De openheid van beide gebieden dient behouden te blijven met aandacht voor de groenstructuur. Voormalige agrarische erven lenen zich voor aanvullende woonmilieus mits aansluitend bij het karakter van het landschap. Daarbij dient de ontwikkeling te voldoen aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking en dienen zij bij te dragen aan de kwaliteit van de (groene) omgeving. Aan de provinciale ladder is getoetst bij onderdeel 1 van het uitvoeringsmodel.





*Uitsnede provinciale kaart 'Ontwikkelingsperspectieven Overzichtskaart' met aanduiding plan-gebied Woertmansweg 13-13a (boven) en Kappertsteeg 4 (beneden) middels witte pijl (bron: Provincie Overijssel, bewerking: SAB).*

Voorliggend plan voorziet in de herbestemming van twee agrarische locaties en de daarbij behorende bedrijfswoningen naar wonen. Daarnaast wordt er een woning toegevoegd aan de Woertmansweg 13-13a. De bedrijfswoningen blijven behouden waardoor de ruimtelijke kwaliteiten daarvan voor de omgeving niet verloren gaan. Bij het ontwerp van de toe te voegen woning is qua aard en omvang rekening gehouden met de aansluiting op de bebouwing in de omgeving. Daarnaast neemt het aantal m<sup>2</sup> bebouwing af door de sloop van de voormalige agrarische opstallen voor beide locaties, hetgeen de zichtbaarheid op omgevingskwaliteiten verbetert. De grond die vrij komt na de sloop van de opstallen wordt grotendeels ingevuld door verschillende soorten groen waaronder een boomgaard aan de Woertmansweg 13-13a.

Bovendien is voorliggend plan een passende oplossing om verloedering tegen te gaan van agrarische opstallen die deze functie als dusdanig zijn verloren. Daarmee past het plan binnen het geschetste ontwikkelingsperspectief.

### 3. Gebiedskenmerken (hoe)

Zowel de locatie aan de Kappertsteeg 4 als aan de Woertmansweg 13-13a behoren tot gebieden met meerdere aanduidingen rondom (grond)water. Beide gebieden liggen in grondwaterbeschermingsgebieden. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het kaderstellende beleid. In paragraaf 4.2.3 wordt middels een watertoets nader ingegaan op de effecten van voorliggend plan op de waterhuishouding op beide locaties.

Voor beide locaties gelden aanduidingen voor het type landschap en grondsoorten. Met voorliggend plan wordt de sloop van opstallen mogelijk gemaakt waarbij er een nieuwbouwwoning wordt gerealiseerd op een deel van de gronden die als gevolg van de sloop vrijkomen. Het aandeel onbebouwde grond neemt toe. Het landschap wordt niet aangetast door een toename van bebouwd oppervlak. De effecten van dit plan op de bodem worden in paragraaf 4.1.4 nader toegelicht.

In paragraaf 4.1.7 wordt nader getoetst aan natuurbelangen waaronder het natuurnetwerk Nederland.

#### Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader, zoals o.a. 'Rood voor Rood', 'Rood voor Groen' en 'Nieuwe landgoederen' vervallen en is er een nieuw document opgesteld: de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). KGO is vastgelegd in de provinciale verordening (artikel 2.1.6). De KGO gaat er vanuit dat er ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe functies in het buitengebied, uitsluitend indien hier sociaal economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Met onderhavig plan worden gedateerde agrarische opstallen gesloopt waar geen behoefte meer aan is. Op beide erven, aan de Kappertsteeg 4 en de Woertmansweg 13-13a, blijven de typerende agrarische bedrijfswoningen behouden alsmede de bijgebouwen ten dienste van de woningen. De nieuw toe te voegen woning aan de Woertmansweg 13-13a wordt landschappelijk ingepast en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving zoals in hoofdstuk 2 omschreven. Het plan voldoet aan de Rood voor Rood kaders van gemeente Deventer zoals toegelicht in paragraaf 3.5.4. Hiermee past het plan ook binnen het KGO-beleid.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Omgevingsvisie en –verordening Overijssel 2017.

### **3.3.2 Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 - Visie op het niet-bundelingsgebied**

In mei 2007 heeft de regio Stedendriehoek de Regionale Structuurvisie voor het Bundelingsgebied vastgesteld. Dit Bundelingsgebied omvat het centrale deel van de regio met de grote stedelijke kernen Zutphen, Deventer en Apeldoorn en het landelijke gebied daartussen. Deze Regionale Structuurvisie De Voorlanden completeert het beeld. De regio heeft, nu deze visie klaar is, een geïntegreerde en samenhangende visie voor het hele grondgebied van zeven gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. De structuurvisie is voor deze gemeenten een richtinggevend kader voor beleid en uitvoering. De sleutelbegrippen uit de visie zijn: ruimtelijke samenhang, een ontwikkelingsgerichte en integrale benadering en aandacht voor lokale kwaliteiten.

De visie voor De Voorlanden zet in op kernkwaliteiten die zijn op te delen in rode kernkwaliteiten en kernkwaliteiten voor het landelijk gebied. De rode kernkwaliteiten richten zich op het verbeteren van de leefbaarheid tegen de achtergrond van toeneemende ontgroening en vergrijzing en van een verminderde groei en lokaal zelfs krimp

van de bevolking. Ondanks de vergrijzing wordt er nog steeds een toenemende behoefte aan woningen verwacht en dient de woningvoorraad afgestemd te zijn op alle leeftijdsgroepen. Het toevoegen van landelijke woonmilieus vormt daarbij een speerpunt.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing is de grondgedachte om door hergebruik, sloop en nieuwbouw een kwaliteitsverbetering op te leveren en verrommeling tegen wordt gegaan. Zowel economisch hergebruik als woonbestemmingen zijn passende oplossingen. Daarbij is het mogelijk om een deel van de hergebruiksruimte buiten het oorspronkelijke kavel te laten ontwikkelen.

De Voorlanden hebben cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle kwaliteiten die een belangrijke rol spelen voor de aantrekkingskracht van de regio. In landelijke gebieden wordt ingezet op behoud en versterking van groene kwaliteiten en een groene leefomgeving. Bij nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de waterkwaliteit. Het aspect water wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2.3.

#### ***Toetsing***

Beide locaties in het plangebied zijn aan te merken als landelijk gebied. Door de agrarische opstallen, die hun functie als dusdanig zijn verloren, te slopen wordt verloederding in het landelijk gebied tegengegaan. Het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen, te samen met de sloop van agrarische opstallen, sluit aan bij de voorgedragen oplossing in de regionale structuurvisie voor vrijkomende agrarische gronden. Herbestemde woningen en de toevoeging van een nieuwe burgerwoning dragen bij aan de woningvoorraad in landelijke woonmilieus. Daarnaast sluit deze invulling aan bij de directe omgeving, waarin soortgelijke herbestemde woningen een bekend beeld zijn.

Door de vrijkomende gronden na sloop grotendeels een groene invulling te geven draagt dit plan bij aan de groene kwaliteiten van het buitengebied.

### **3.4 Landschapsonwikkelingsplan Salland**

In 2006 is er voor het grondgebied van de gemeenten Raalte, Olst-Wijhe en Deventer een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld. Dit plan heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan voor het buitengebied van Deventer.

Het LOP hanteert een indeling in landschappelijke eenheden waarop de ambities zijn gestoeld. Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de versterking van het landschap. Nieuwe economische functies als landelijk wonen zijn steeds belangrijker. Dergelijke ontwikkelingen worden in de visie ingezet voor de ruimtelijke ambities.

#### ***Toetsing***

Beide locaties in dit plan behoren tot het zandlandschap. De gronden aan de Woertmansweg 13-13a behoren tot de nadere landschapsaanduiding 'weteringenslandschap'. Voor deze gronden wordt wonen niet centraal gesteld als motor voor ontwikkeling. Desondanks benadrukt de visie dat dit niet betekent dat wonen geen passende oplossing kan zijn. De nieuwe ontwikkeling dient wel aan te sluiten bij de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten, waaronder de groen- en waterkwaliteiten, die typerend zijn voor het gebied. Op de locatie wordt de nieuwe woning ingepast op de

gronden die vrijkomen na de sloop van de agrarische opstallen. Door de agrarische stallen, die hun functie zijn verloren, te slopen wordt verloedering tegengegaan. Het bebouwd oppervlak op het erf neemt af door voorliggend plan en de groene kwaliteiten worden verbeterd door voornamelijk een groene invulling te geven aan de gronden die onbebouwd blijven. Door een afname van het bebouwd oppervlak vormt het plan geen problemen voor de waterhuiskundige situatie.

De locatie aan de Kappertsteeg 4 behoort tot het dekzandruggenlandschap. Voor de locatie wordt woningbouwontwikkeling wel als motor voor ontwikkeling aangedragen. Daarbij wordt specifiek de Rood voor Rood-regeling als oplossing aangedragen. Dit plan maakt gebruik van deze regeling.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is in lijn met het provinciaal en regionaal beleid.

## **3.5 Gemeentelijk beleid**

### **3.5.1 Structuurvisie Deventer & Dorpsvisie Bathmen**

#### Structuurvisie Deventer

De gemeente Deventer is bezig met het opstellen van een gemeentebrede structuurvisie die de opvolger wordt van het Structuurplan Deventer 2025. Vooruitlopend op deze structuurvisie is een koersnotitie opgesteld die een kenschets bevat van de vaste koers voor Deventer en de dilemma's beschrijft voor de nieuwe structuurvisie. Het structuurplan Deventer 2025 is als bijlage bij de koersnotitie gevoegd.

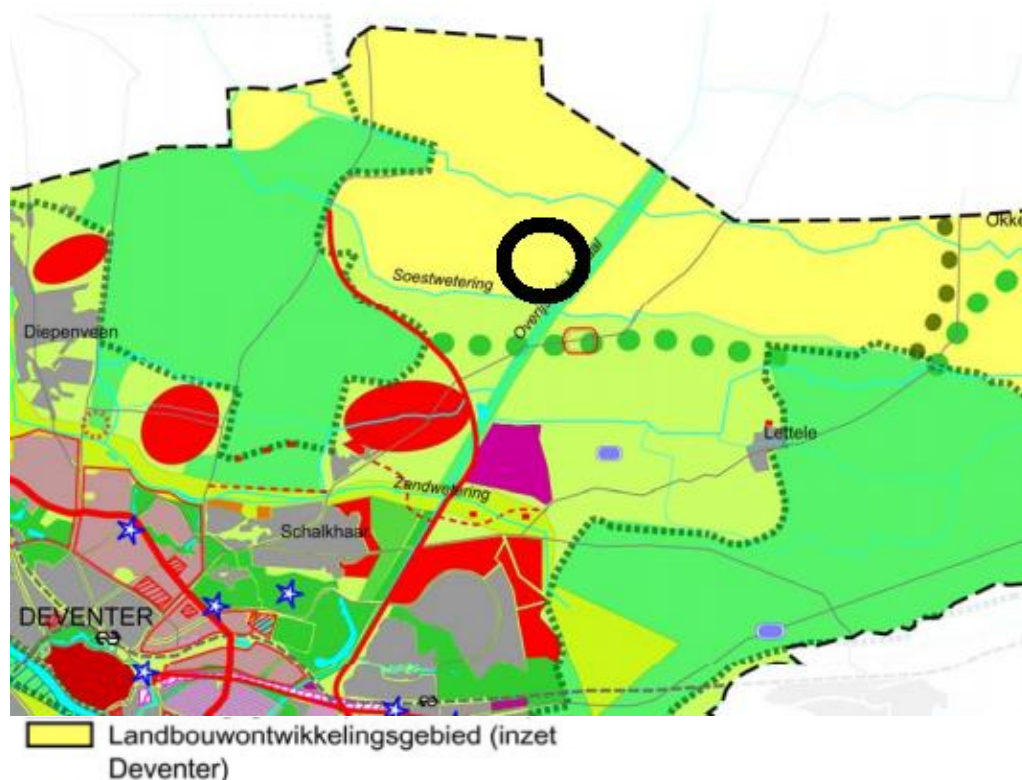
In het structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Deventer wil ruimte bieden aan voldoende en kwalitatief goede woningen in de nieuwbouw en het bevorderen van de aantrekkelijkheid en gevarieerdheid van de bestaande wijken. De centrale doelstelling van het structuurplan is een evenwichtige en kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van Deventer, waarbij ruimte is voor individuele behoeften en ontplooiing en waarbij de collectieve kwaliteiten voldoende zijn gewaarborgd. Het structuurplan richt zich daarbij op zeven speerpunten van beleid waarvan het landelijk gebied één speerpunt vormt. Woningen liggen verspreid in het landelijk gebied. Door vrijkomende agrarische bebouwing zijn woon- of werkfuncties een passende nieuwe invulling.

#### **Toetsing**

De gronden aan de Woertmansweg 13-13a vallen niet onder de structuurvisie aangezien deze ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie onder de toenmalige zelfstandige gemeente Bathmen vielen. Voor deze gronden is het landschapsontwikkelingsplan voor het buitengebied van Deventer van toepassing zoals nader omschreven in paragraaf 3.4.

Zoals op de structuurplankaart, zie onderstaande afbeelding, te zien is vallen de gronden aan de Kappertsteeg 4 onder het 'Landbouwontwikkelingsgebied'. Hierin wordt hoofdzakelijk ingezet op de ontwikkeling van landbouw, woningbouw is in principe niet wenselijk. Met voorliggend plan wordt er geen nieuwbouw gerealiseerd aan de Kappertsteeg 4. Er worden slechts niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen gesloopt, in het kader van de Rood voor Rood-regeling, ten behoeve van de woning-

bouw aan de Woertmansweg 13-13a. De bedrijfswoning aan de Kappertsteeg 4 wordt herbestemd als burgerwoning en is al als zodanig in gebruik.



*Uitsnede structuurplankaart met globale aanduiding Woertmansweg 13-13a middels zwarte cirkel.*

### **3.5.2 Woonvisie Deventer 2018**

In 2018 is er een nieuwe woonvisie vastgesteld voor de gronden van de gemeente Deventer. In de woonvisie wordt beschreven waar het woonbeleid zich de komende jaren op richt. Het geeft de ambities en de belangrijkste opgaven weer.

In de visie wordt ingezet op een goed woon- en leefklimaat in wijken en dorpen. Er wordt ruimte geboden aan het benutten van inbreidingslocaties en hergebruik van bestaande panden in de kernen en transformatie van karakteristieke, leegstaande of leegkomende panden en erven in het buitengebied. De gemeente stelt zich open op tegenover kleinschalige burgerinitiatieven en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Daarnaast wordt duurzaam bouwen centraal gesteld. Daarbij wordt naast energiebesparende maatregelen en transitie van fossiele energiebronnen naar duurzamere varianten, ecologische kernkwaliteiten geborgd bij nieuwe ontwikkelingen.

#### **Toetsing**

Voorliggend plan sluit aan bij de woonvisie door leegkomende agrarische bebouwing te slopen en de erven in te zetten voor burgerwoningen. De duurzaamheidsmaatregelen worden in paragraaf 4.2.6 nader omschreven. De voorgenomen ontwikkelingen staan de ambities uit de woonvisie niet in de weg.



### 3.5.3 *Welstandsnota Deventer*

De gemeente Deventer heeft een welstandsnota opgesteld. Hierin staat kort en bondig aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De volgende beeldkwaliteitseisen zijn van toepassing voor de nieuwe woning aan de Woertmansweg 13-13a:

- Eenvoudig volume met een zadeldak;
- De gevels die zichtbaar zijn vanaf het erf of vanaf de weg in het beeld gesloten houden;
- Rondom geen overstekken;
- Aan de kant van het landschap zijn insnijdingen in het volume geen bezwaar mits de helft van de gevel doorloopt tot aan de daklijn. Zo kan een overkapte buitenruimte gerealiseerd worden;
- Gevel rondom bij voorkeur van hout in de kleur zwart (liever geen baksteen in verband met de gewenste hiërarchie op het erf).
- Dak voorzien van dakpannen.
- Bij voorkeur een abstracte en moderne architectuur passend bij het erf en de opstallen.

Bij het indienen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal worden getoetst aan de welstandscriteria die van toepassing zijn voor het plangebied.

### 3.5.4 *Beleid Rood voor Rood*

De gemeenteraad van Deventer heeft in maart 2006 kaders vastgesteld aangaande het Rood voor Rood-beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing. De kaders zijn afgeleid van de provinciale kaders (Partiële streekplanherziening Rood voor Rood met gesloten beurs). Tevens is het ontwikkelingskader onderdeel van het 'Actieplan plattelandsontwikkeling' van de gemeente en is de voorloper van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Op 25 maart 2009 heeft de Raad het bovengenoemde beleid geactualiseerd naar aanleiding van de evaluatie 'ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer'. Met het vaststellen van het evaluatierapport zijn nieuwe uitgangspunten vastgesteld. In deze paragraaf wordt het voornoemde beleid inhoudelijk beschreven en wordt het initiatief hieraan getoetst. Onderhavig plan is hieronder getoetst aan deze uitgangspunten.<sup>3</sup>

#### *Inhoud beleid*

Het landelijk gebied is continu in beweging. Ook in de agrarische sector zijn veranderingen zichtbaar. Bedrijfsgebouwen, zoals stallen, schuren en woningen komen bij het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering vrij. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen neemt de komende jaren sterk toe. Dit kan leiden tot verpaupering, verval en leegstand. De ontwikkelingen bieden echter ook kansen. De blijvende boeren krijgen meer ruimte voor hun bedrijfsvoering en goed bruikbare gebouwen kunnen prima op een andere manier worden benut. Nieuwe functies worden toegevoegd aan het landelijk gebied en de vitaliteit krijgt daarmee een impuls. Om de landschappelijke kwaliteiten en de vitaliteit te behouden en te versterken is door de provincie een regeling opgesteld aangaande de mogelijkheden voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbe-

---

<sup>3</sup> Uit: Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 52. Vastgesteld op 5 oktober 2016.

bouwing en het principe Rood voor Rood. De kaders geven duidelijkheid over wat wel en niet is toegestaan, welke stappen moeten worden genomen om te komen tot een geschikte aanvraag en waar de initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning.

Deventer heeft gekozen voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt ook een adviserende en begeleidende rol op zich. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de realisatie van twee 'Rood voor Rood-woningbouwkavels' mogelijk maakt. Op 25 maart 2009 heeft de Raad het beleid geactualiseerd naar aanleiding van de evaluatie 'ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer'.<sup>4</sup> Voorliggend plan is getoetst aan de gemeentelijke Rood voor Rood regeling zoals hieronder omschreven.

### **Toetsing**

De Rood voor Rood regeling omvat 6 punten. Deze punten worden in de paragraaf beknopt toegelicht. Vervolgens is voorliggend plan aan deze punten getoetst.

1. *Agrariërs en niet-agrariërs.*  
*Bij de behandeling van de aanvraag wordt geen onderscheid gemaakt tussen agrariërs en niet-agrariërs.*  
Voorliggend plan heeft betrekking op agrarische bestemmingen waarbij de gronden en opstallen op de gronden niet meer voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. De bedrijfswoningen worden nog altijd bewoond.
2. *Compensatiekavel vanaf 850 m<sup>2</sup>.*  
*Voorwaarde van de provinciale RvR-regeling is dat er minimaal 850 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen gesloopt moeten worden. Indien dit niet aanwezig is op de gronden van de aanvrager dan dienen er opstallen op andere locaties betrokken te worden bij de aanvraag.*  
Onderhavig plan voorziet in de sloop van circa 1.200 m<sup>2</sup> aan opstallen. Hier toe zijn de opstallen aan de Kappertsteeg 4 betrokken aangezien er minder dan 850 m<sup>2</sup> aan te slopen opstallen aanwezig is op het erf aan de Woertmansweg 13-13a.
3. *Sloop van bedrijfsgebouwen onder de 100 m<sup>2</sup>*  
*Bedrijfsopstallen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> tellen niet mee voor de regeling.*  
Voorliggend plan voldoet aan de minimale oppervlakte waarbij de sloop van opstallen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> niet is meegenomen in de berekening van de minimale oppervlakte die gesloopt dient te worden.
4. *Terugbouw in principe op eigen kavel.*  
*De bouwkavel komt in principe op de plaats van de gesloopte schu(u)r(en)*  
Het bouwkavel wordt (grotendeels) gerealiseerd op de gronden die vrijkomen als gevolg van de sloop van agrarische opstallen aan de Woertmansweg 13-13a.
5. *Geen nieuwbouw in Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's)*  
De gronden aan de Woertmansweg 13-13a waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd is in het landschapontwikkelingsplan niet aangeduid als LOG.

---

<sup>4</sup> Uit: Bestemmingsplan Spanjaardsdijk 52. Vastgesteld op 5 oktober 2016.



6. *Bepaling omtrent overige stallen.*

*Het uitgangspunt is, dat alle stallen op een kavel van iemand die deelneemt aan de RvRregeling, worden gesloopt. Er zijn evenwel situaties denkbaar, waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend is bij het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen. Dit kan het geval zijn bij karakteristieke gebouwen of bij een gebouw of deel van de gebouwen met een nieuwe of belangrijke functie. De ambtelijke adviescommissie kan dit in haar advies richting college meenemen.*

Alle agrarische opstallen die niet in gebruik worden genomen voor de herbestemde woningen aan de Woertmansweg 13-13a worden gesloopt. De opstallen aan de Kappertsteeg 4 worden grotendeels gesloopt. De schuren die overblijven dienen een functie ten behoeve van de nieuwe woonbestemming. Bovendien sluit de hoeveelheid bebouwing inclusief schuren in de nieuwe situatie aan bij de invulling van omliggende agrarische of woonerven.

**Conclusie**

Voorliggend plan voldoet aan de Rood voor Rood-regeling zoals geldend voor gronden van de gemeente Deventer. Door de erftransformatie aan de Woertmansweg 13-13a ontstaat een toekomstbestendig en duurzaam erf met een landschappelijke uitstraling die past bij de omliggende agrarische omgeving. De woning wordt landschappelijk ingepast zoals omschreven in paragraaf 2.2.3. Overige delen van de gronden die vrijkomen na de sloop van de agrarische opstallen worden ingevuld met groen, onder meer in de vorm van een boomgaard.

## 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Milieuaspecten

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

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

#### 4.1.1 *Bedrijven en milieuzonering*

##### *Algemeen*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Wat betreft de aanbevolen afstand tussen de te realiseren woningen en omliggende bedrijven, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>7</sup> geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woningbouwlocatie' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woningbouwlocatie en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig woongebied'. De VNG-uitgave biedt overigens de mogelijkheid om gemotiveerd van deze indicatieve afstanden af te wijken.

### *Toetsing*

Dit plan voorziet in de herbestemming van een agrarische functie naar wonen. De voormalige bedrijfswoning aan de Woertmansweg 13-13a is reeds een milieugevoelig object voor omliggende bedrijven. Door de nieuwe woning neemt het aantal milieugevoelige objecten toe.

Ten oosten van het plangebied aan de Woertmansweg ligt een veehouderij op circa 130 meter afstand. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden, enkel het aspect geur behoeft een nadere onderbouwing welke is opgenomen in de volgende paragraaf.

### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

## **4.1.2 Geur**

### *Algemeen*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### *Toetsing*

Het buitengebied van de gemeente Deventer typeert zich door de afwisseling van woon- en agrarische bestemmingen. De voormalige bedrijfswoningen binnen het plangebied, op beide locaties, zijn reeds geurgevoelige objecten voor omliggende veehouderijen. Met voorliggende herbestemming wijzigt deze situatie niet. De positie van de toe te voegen woning aan de Woertmansweg 13-13a leidt niet tot een toenemende beperking voor omliggende agrarische bedrijven. De bestaande wooneenheden, zowel binnen het plangebied als ook in de nabijheid daarvan, liggen namelijk dicht bij agrarische bedrijven in de directe omgeving. De voorgenomen ontwikkelingen leiden daarom niet voor een toenemende beperking in de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen.

### *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### 4.1.3 Geluid

#### *Algemeen*

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

#### *Toetsing*

In december 2018 is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï<sup>5</sup> uitgevoerd voor de te bouwen woning aan de Woertmansweg 13-13a. Daarbij is de geluidbelasting onderzocht van de Rijksweg A1 en de Woertmansweg 13-13a. Door de verbreding zal de geluidszone van de A1 wijzigen van 400 naar 600 meter. De nieuwe woning zal hierdoor binnen de geluidszone van de A1 komen te liggen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het onderzoek besproken, de volledige onderzoeksrapportage is te vinden in de bijlagen van deze toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de A1 bedraagt ten hoogste 50 dB inclusief 2 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet. Vanwege de Woertmansweg wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt bij de woning ten hoogste 53 dB exclusief correctie artikel 110g Wgh.

Overwogen wordt dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet mogelijk of voldoende doeltreffend zijn. Daarom zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld van ten hoogste 50 dB. Bij vaststelling van een hogere grenswaarde, moet worden aangetoond te worden dat karakteristieke geluidswering van de woning voldoet aan de eisen conform afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. Hiertoe is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek van bepaling van de geluidswering van de gevels blijkt dat in de woning geen aanvullende geluidswerende voorzieningen noodzakelijk zijn om aan het Bouwbesluit te voldoen. Met de in tabel 1 van het onderzoek beschreven constructies en materialen, wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot de karakteristieke geluidswering van de gevels.

#### *Conclusie*

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moeten een besluit Hogere waarden worden vastgesteld. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

---

<sup>5</sup> Nieuwe woning aan de Woertmansweg 13a te Bathmen. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en de geluidswering van gevels. 3 december 2018. Alcedo B.V.

#### 4.1.4 Bodemkwaliteit

##### *Algemeen*

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

##### *Toetsing*

In juli 2018 is er een verkennend bodem- en asbestonderzoek<sup>6</sup> uitgevoerd voor het plangebied aan de Woertmansweg 13-13a in verband met voorgenomen ontwikkeling aldaar. In deze paragraaf worden de conclusies hiervan besproken. De volledige rapportage is te vinden in de bijlagen van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Tijdens de veldwerkzaamheden is in een aantal boringen/graafgaten een matige bijmenging met puin waargenomen. Op het maaiveld, in de opgeboorde grond en tussen het aangetroffen puin uit de graafgaten zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In het matig puinhoudende mengmonster van de bovengrond is een licht verhoogd gehalte met PAK aangetoond. In het puinsporenhoudende mengmonster van de bovengrond zijn van de geanalyseerde parameters geen gehalten aangetoond boven de geldende achtergrondwaarden.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties met barium en nikkel aangetoond. Naar verwachting hebben de aangetoonde gehalten met barium en nikkel een natuurlijke oorsprong.

In de grond is analytisch asbest (45 mg/kg.ds) aangetoond. De aangetoonde concentratie ligt beneden de grenswaarde (100 mg.kg d.s.).

Aangezien maximaal licht verhoogde gehalten c.q. concentraties zijn gemeten en de aangetoonde concentratie met asbest ruimschoots beneden de grenswaarde ligt, wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien de geplande nieuwbouw. Wel dient er rekening te worden gehouden met eventueel af te voeren gronden wanneer deze buiten de locatie worden toegepast. In dit laatste geval worden er mogelijk aanvullende analyses noodzakelijk geacht.

##### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering voor voorliggend plan. Indien er gronden uit het plangebied elders worden toegepast zullen eventueel benodigde aanvullende analyses worden uitgevoerd.

---

<sup>6</sup> Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Woertmansweg 13a te Bathmen. 16 juli 2018. Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV.

#### 4.1.5 Luchtkwaliteit

##### *Algemeen*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

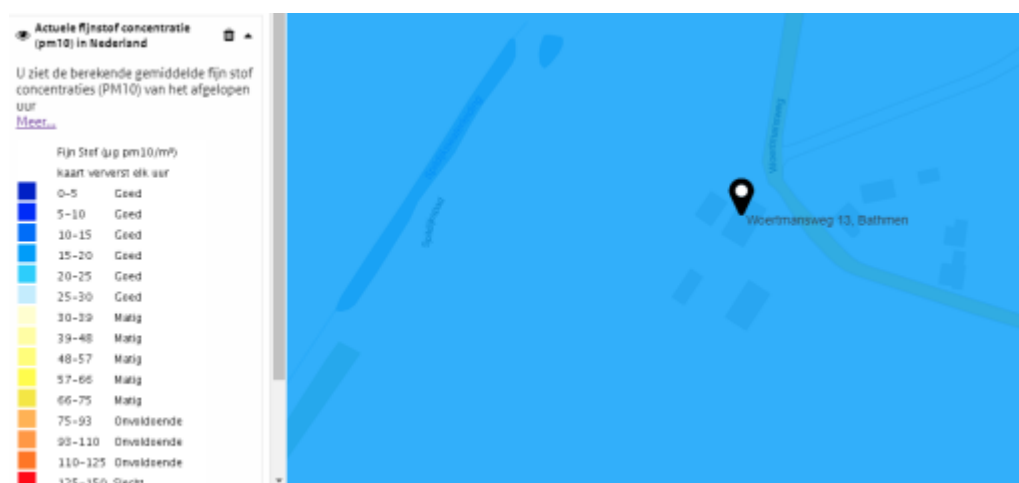
Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### Toetsing

Onderliggend project voorziet in de realisatie van één nieuwe woning en de herbestemming van drie voormalige bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Het project draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiernaast gekeken naar de blootstelling. Hierbij is de blootstelling aan achtergrondconcentraties van belang. In dit kader zijn de meest actuele luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas Leefomgeving bestudeerd. Voor de concentraties  $PM_{2,5}$  dateren de meest recent beschikbare gegevens uit 2016.

Hieronder is de luchtkwaliteit weergegeven voor de twee locaties.

#### Woertmansweg 13-13a Bathmen



Concentraties  $PM_{10}$  met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB)

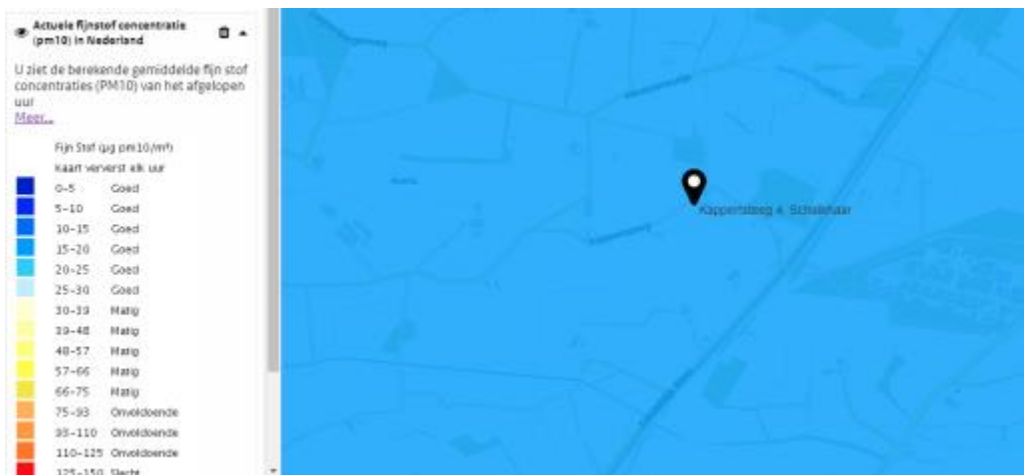


Concentraties  $PM_{2,5}$  met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB)

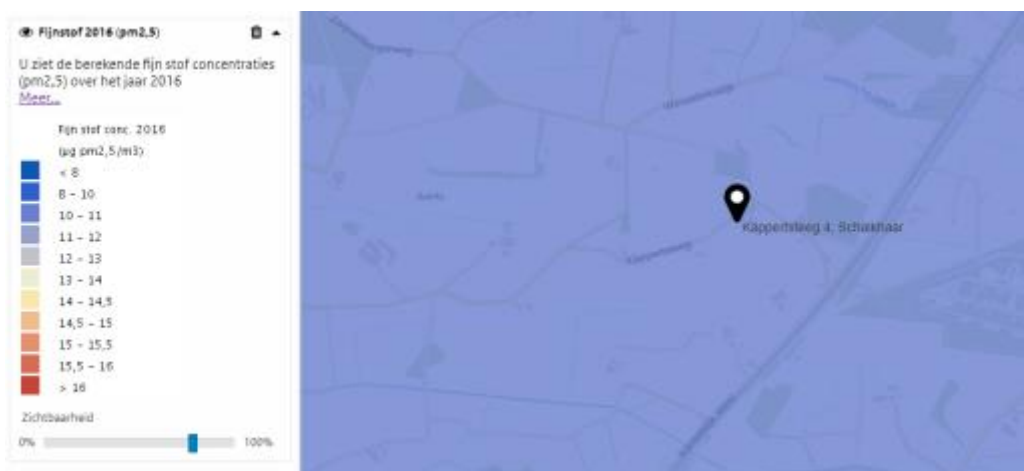


Concentraties NO<sub>2</sub> met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB)

### Kappertsteeg 4 Schalkhaar

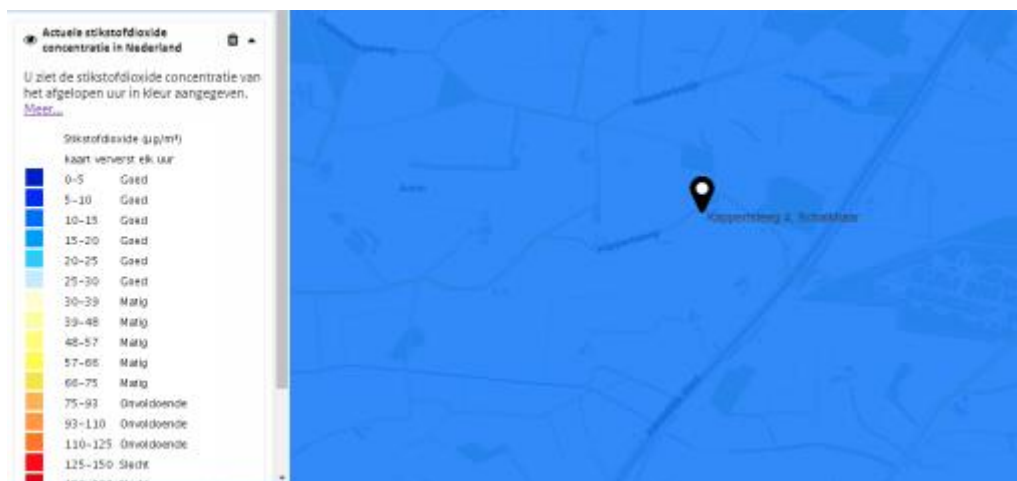


Concentraties PM<sub>10</sub> met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB)



Concentraties PM<sub>2,5</sub> met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB)





Concentraties NO<sub>2</sub> met globale aanduiding plangebied (bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB)

### Conclusie

Beide locaties zijn gelegen in een gebied met over het geheel goede tot gemiddelde achtergrondconcentraties. Aangezien de achtergrondconcentraties ver onder de grenswaarden blijven, kan worden geconcludeerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

##### Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### Toetsing

Vanuit externe veiligheid zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor en de A1 relevant voor de gronden aan de Woertmansweg 13-13a. Er zijn geen bedrijven of buisleidingen in de nabijheid van deze locatie die invloed kunnen hebben op de veiligheid op de woningen. In de nabijheid van de Kappertsteeg 4 zijn geen risicobronnen aanwezig. Onderstaande verbeeldingen tonen uitsneden van de risicokaart en de ligging van de gronden aan de Woertmansweg 13-13a en de Kappertsteeg behorend tot het plangebied.



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied Woertmansweg 13-13a (rode cirkel)*



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied Kappertsteeg 4 (rode cirkel)*

Hieronder worden de risicobronnen in de nabijheid van de Woertmansweg 13-13a nader beschouwd.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor

Over het traject Deventer-Almelo worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Relevant is de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Deze circulaire bepaalt dat binnen een zone van 200 meter van het spoor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) moet worden onderzocht. Het plangebied aan de Woertmansweg 13-13a ligt meer dan 500 meter van het spoor verwijderd. Verder onderzoek is niet nodig.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Over de snelweg A1 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aangezien het plangebied aan de Woertmansweg 13-13a op meer dan 500 meter afstand van de A1 ligt, hoeft formeel niet aan de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen te worden getoetst.

#### *Gemeentelijk beleid*

Op 30 september 2015 is door de gemeenteraad de "Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor de gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft geldt in de omgevingsvisie het ambitieniveau voor het buitengebied. Aan dit ambitieniveau wordt voldaan.

Het ambitieniveau is samengevat in de onderstaande tabel:

	<b>Overschrijding grenswaarde PR (10-6) voor kwetsbare objecten</b>	<b>Overschrijding richtwaarde PR (10-6) voor beperkt kwetsbare objecten</b>	<b>Overschrijding oriënterende waarde (OW) groepsrisico</b>	<b>Toename groepsrisico</b>
<b>Buitengebied</b>	Niet acceptabel	Nieuw: Niet acceptabel Bestaand: Niet wenselijk, indien mogelijk verbeteren	Niet acceptabel	Acceptabel onder optimaal planontwerp

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

#### 4.1.7 Ecologie

##### *Algemeen*

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en rond het besluitgebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming (Wnb) en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wnb. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

##### *Toetsing*

In juli 2018 is een quickscan flora en fauna<sup>7</sup> uitgevoerd voor beide locaties behorend tot het plangebied. In deze paragraaf zijn de conclusies hiervan weergegeven. De volledige rapportage is te vinden in de bijlagen van de toelichting van dit bestemmingsplan.

##### Conclusies quick scan flora en fauna

Uit de quickscan blijkt dat de volgende vervolgstappen genomen dienen te worden;

- Er dient een vervolgonderzoek naar de huismus en steenuil plaats te vinden;
- Mogelijk dient er een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) aangevraagd te worden en/of dienen mitigerende maatregelen genomen te worden;
- De sloop- en overige versturende ingrepen dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden of aan te vangen voor de start van het broedseizoen;
- De zorgplicht is van toepassing.

##### *Conclusie*

Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat er vervolgonderzoek benodigd is naar de eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen van één of meerdere beschermde soorten (huismus en de steenuil). Dit nader onderzoek zal worden uitgevoerd.

In overleg met de gemeentelijk ecooloog treft de initiatiefnemer reeds enkele maatregelen voorafgaand aan de uitvoering van het nader onderzoek. Het gaat om de volgende maatregelen:

- op beide locaties worden voor 1 maart 2019 twee voor de huismus geschikte vogelkasten aangebracht;
- op beide locaties worden voor 1 maart 2019 twee voor de steenuil geschikte vogelkasten aangebracht;
- door middel van foto's en een situatietekening wordt aangetoond dat en waar de nestkasten zijn aangebracht.

---

<sup>7</sup> Woertmansweg 13-13a te Bathmen en Kappertsteeg 4 te Schalkhaar. Quickscan flora en fauna. 18 juli 2018. EcoTierra-ecologisch adviesbureau.

Als uit het nog uit te voeren nader onderzoek zou blijken dat de huismus en de steenuil op de locaties aanwezig zijn, zouden de bovengenoemde maatregelen worden verbonden aan een ontheffing op grond van de Wnb. Door deze maatregelen reeds voorafgaand te treffen, worden eventuele nadelige gevolgen van het plan voor de genoemde soorten gemitigeerd.

Onder deze omstandigheden kan op voorhand gesteld worden dat ecologie verder geen belemmering is voor de start van de procedure van het bestemmingsplan en de mogelijke vaststelling daarvan op grond van deze procedure.

#### **4.1.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

##### *Algemeen*

De beoogde ontwikkeling is aan te merken als een activiteit als bedoeld in categorie D.11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r, namelijk 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarde is als volgt geformuleerd: "in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer."

##### *Toetsing*

Het project voorziet in de ontwikkeling van 1 vrijstaande woning, de herbestemming van 3 voormalige bedrijfswoningen. Gelet op de geringe omvang van het project, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het project worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang, inclusief de sloop van opstallen, wordt in navolgende paragrafen in deze toelichting in voldoende mate afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit project op Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het project om die reden geen m.e.r-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

##### *Conclusie*

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

## **4.2 Omgevingsaspecten**

### **4.2.1 Archeologie**

##### *Algemeen*

Door ondertekening van het verdrag van Valletta heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### *Toetsing*

Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' in 2017 zijn de archeologische dubbelbestemmingen aangepast naar aanleiding van de nieuwe archeologische verwachtingskaart. De nieuwe archeologische waardenkaart is nauwkeuriger met onder meer als gevolg dat er voor meer locaties geen archeologisch onderzoek nodig is voor werkzaamheden. De verschillen tussen deze nieuwe kaart en het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' in 2012 waren namelijk substantieel. Hieronder zijn beide locaties afzonderlijk getoetst aan het aspect archeologie in relatie tot het 'Bestemmingsplan Deventer, 1<sup>e</sup> herziening'.

#### Woertmansweg 13

Voor de Woertmansweg geldt er geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van de archeologische beleidskaart ligt het gehele plangebied in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Bij een verstoringsoppervlakte boven de 10.000 m<sup>2</sup> dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig aangezien ruimschoots aan deze grenswaarde wordt voldaan.

#### Kappertsteeg 4

Een deel van de gronden behorende bij de Kappertsteeg 4 hebben een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 2), waaronder gronden onder de woning en een klein deel van de gronden met daarop de te slopen opstallen. Op basis van de archeologische beleidskaart liggen een van de gronden in een zone met een 'lage verwachting, beekdallandschap' en een deel in een zone met 'middelhoge verwachting'. Op grond van de dubbelbestemming en de zone met middelhoge verwachting dient er archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer er werkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,50 meter onder het maaiveld en een oppervlakte beslaan groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de gronden met de archeologische dubbelbestemming waarop opstallen worden gesloopt ligt met circa 850 m<sup>2</sup> ruim onder de voornoemde oppervlaktegrens. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.2.2 Cultuurhistorie**

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening' is in de bijlagen een lijst met monumentale panden aangewezen. Daarin is vermeld dat 'diverse objecten' behorend bij de Kappertsteeg 4 aangewezen zijn als gemeentelijk monument. Met voorliggend plan wordt alleen een herbestemming mogelijk gemaakt en wordt er rekening gehouden met de monumentale waarden van het pand.

De woningen aan de Woertmansweg 13 hebben geen monumentale status maar zijn wel aangewezen als karakteristieke bebouwing. Bij voorliggend plan blijven de voormalige bedrijfswoningen behouden. De toevoeging van een woning en de herbestemming van agrarische woning naar burgerwoning gaat niet ten koste van de cultuurhistorische waarde van het erf. De omgeving van het plangebied typeert zich naast erven met een agrarische functie ook door diverse voormalige agrarische bedrijfswoningen die in gebruik zijn als burgerwoning. Dit laatste is ook het geval aan de

overzijde van de Woertmansweg, schuin tegenover het plangebied, waar burgerwoningen zijn gelegen die in het verleden ook als boerderijen hebben gefungeerd.

#### **4.2.3 Waterhuishouding**

##### Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

##### **Provinciaal beleid**

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



## Gemeentelijk waterbeleid

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

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

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

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

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

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

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

## Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Wat betreft regenwater moet een bui van eens per 100 jaar op eigen terrein opgevangen kunnen worden en de gemeente heeft hiervoor afspraken gemaakt met de waterschappen. Dit betreft:

<i>Neerslagstatistiek</i>	<i>Nieuwe statistiek volgens Stowa rapport 2015-10</i>
Klimaatscenario	Huidig klimaat +10%
Afvoer (l/s/ha) T=1	0,8
Afvoer (l/s/ha) T=100	1,6
Maatgevende bui-duur (uur)	48
Totale neerslaghoeveelheid (mm)	111 (100,9*1,1)
Afvoer via oppervlaktewater (mm)	28

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 infiltratiekratten 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. 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.

#### Afvalwater

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet op het bestaande drukrioolstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van de drukriolering en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

### **Waterschappen**

De gronden aan de Woertmansweg 13-13a vallen onder het beheer van het Waterschap Rijn en IJssel. De gronden aan de Kappertsteeg 4 vallen onder het beheer van het waterschap Drents Overijsselse Delta. In deze paragraaf wordt het beleid van beide waterschappen beknopt toegelicht.

#### *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap Rijn en IJssel op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden: het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

### *Beleid Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschrijft in het waterbeheerplan welke taken centraal staan voor de periode 2016-2021 en welke maatregelen daartoe worden genomen. Daarbij gaat het om de zorg voor een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap laat in dit waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en op welke wijze wordt samengewerkt met andere overheden. Voor de planperiode 2016-2021 zijn de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

### **Toetsing**

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding besproken. Daartoe is de digitale watertoets voor de gronden aan de Kappertsteeg 4 doorlopen. Er is geen digitale watertoets beschikbaar voor de gronden aan de Woertmansweg 13-13a, in plaats daarvan wordt de watertoetstabel doorlopen van het waterschap Rijn en IJssel.

### *Kappertsteeg 4*

Voor onderhavig project is de digitale watertoets doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het project onder de korte procedure valt. Dit betekent dat het waterschap akkoord gaat met voorliggend plan voor de Kappertsteeg 4, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven.

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Het plangebied is aangewezen als intrekgebied en is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Intrekgebied' van toepassing. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor nieuwe bouwwerken buiten het bouwvlak. Deze dubbelbestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan en vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan aangezien enkel bebouwing wordt geamoveerd of gewijzigd zonder uitbreiding.

Woertmansweg 13-13a

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt. In de navolgende tabel is deze tabel weergegeven.

Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 m vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Ja	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m <sup>2</sup> ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <sup>2</sup> ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlakte-water geloosd?	Nee	1
Grondwater-Overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-Kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

#### *Waterveiligheid*

Een klein deel van het plangebied valt onder waterbergingsgebied. Deze gronden zijn mede aangewezen voor de bescherming van primaire watergebieden. In dergelijke gebieden gelden beperkingen voor ontwikkelingen, werkzaamheden en de aldaar geldende bestemmingen. Zo mogen er alleen bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd onder voorwaarden.

De plangronden die vallen onder het waterbergingsgebied zijn in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. In voorliggend plan wordt deze bestemming overgenomen voor de betreffende gronden. Er wordt verondersteld dat, ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan voor het buitengebied, reeds is aangetoond dat de planologische mogelijkheden van de agrarische bestemming geen belemmeringen vormen voor de waterhuiskundige belangen die gepaard gaan bij het waterbergingsgebied. Bovendien verdwijnt het agrarische bouwvlak ter plaatse van het waterbergingsgebied en voorziet dit plan niet in de realisatie van gebouwen of bouwwerken op de gronden die zijn aangemerkt als waterbergingsgebied. Daarnaast wordt de dubbelbestemming voor het waterbergingsgebied overgenomen in voorliggend plan.

Gezien het voorgaande wordt verondersteld dat voorliggend plan geen negatieve effecten heeft op het waterbergingsgebied. Daarnaast wordt verondersteld dat het waterbergingsgebied geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling aangezien de toe te voegen woning en de bijgebouwen op voldoende afstand worden gerealiseerd.

#### *Conclusie*

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

#### **4.2.4 Verkeer en parkeren**

##### *Verkeer*

De toename van het verkeer als gevolg van voorliggend plan is minimaal. De bestemmingswijziging naar de Kappertsteeg heeft naar verwachting geen toename van verkeersbewegingen als gevolg. De toevoeging van de woning aan de Woertmansweg en de bestemmingswijziging van de huidige dienstwoning naar twee woningen levert ten hoogste een beperkte verkeerstoename op. Er kan dan ook worden verondersteld dat de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan gemakkelijk opgevangen kunnen worden door het bestaande wegennet.

### *Parkeren*

Voor het grondgebied van de gemeente Deventer zijn er parkeernormen<sup>8</sup> opgesteld. De volgende parkeernormen zijn voor dit plan van toepassing;

#### Woertmansweg 13-13a

4,4 parkeerplaatsen voor de twee woningen in de bestaande boerderij.

2,4 parkeerplaatsen voor de toe te voegen woning.

#### Kappertsteeg 4

2,4 parkeerplaatsen voor de herbestemde woning.

Op het erf aan de Kappertsteeg 4 zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig en met voorliggend plan blijven deze aanwezig. Op het erf aan de Woertmansweg 13-13a blijven de opritconstructie en de bijhorende parkeermogelijkheden ongewijzigd. Dit biedt voldoende ruimte voor de drie woningen in de nieuwe situatie. Het parkeren zal op beide locaties op eigen terrein kunnen worden opgelost en voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

### *Conclusie*

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

#### **4.2.5 Kabels en leidingen**

Er zijn geen planologisch relevante hoofdtransportleidingen aanwezig waarmee in het besluitgebied rekening moet worden gehouden. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling in het besluitgebied.

#### **4.2.6 Duurzaamheid**

##### *Algemeen*

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9e ambitie met betrekking tot mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekoers krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen maatschappelijke organisaties en (mede)overheden. Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

- Deventer aardgasvrije gemeente ('Kom van dat gas af'): Vooruitlopend op de afschaffing van de aansluitingsverplichting per 2018, in kaart te brengen welke locaties (zowel woon- als werklocaties) met nieuwbouw in ontwikkeling komen. Daarbij aan te geven of het inbreidings- of uitbreidingslocaties betreft. Per locatie aan te geven welke warmtevoorziening wordt beoogd. Indien gas; aan te geven of en welk alternatief mogelijk is;

---

<sup>8</sup> Parapluzieking parkeren. Gemeente Deventer.

- Stimuleren duurzame nieuwbouw: Verduurzaming particuliere woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. Bij alle woningbouwlocaties actief in te zetten op de bouw van duurzame woningen.

In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij o.a. de moties leidend zullen zijn. Ook in lopende beleidstrajecten als de nieuwe Woonvisie en de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken 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' ontwikkeld 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. Ook kan er bij de uitwerking aandacht geschonken worden aan klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en bevorderen van een prettige en gezonde leefomgevingskwaliteit door bv toepassing van groenelementen.

#### *Toetsing*

De nieuwe woning wordt gasloos gebouwd. Er zal gebruik worden gemaakt van een (lucht)warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Het streven is om, indien dit haalbaar is, genoeg zonnepanelen toe te passen zodat de nieuwe woning energieneutraal zal zijn.



## 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 RO Standaarden 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur digitaal vervaardigd en op elektronische wijze beschikbaar gesteld moeten worden. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden ontwikkeld.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van onder andere bestemmingsplannen, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. In de digitale verbeelding wordt alle relevante bestemmingsplaninformatie in een interactieve raadpleegomgeving getoond. Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

### 5.3 Planopzet

#### 5.3.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

### **5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

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

#### *Bestemmingsvlak*

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

#### *Bouwvlak*

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

#### *Bouwperceel*

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

worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de grenzen van het erf. Waar die grenzen tevens de eigendomsgrenzen zijn - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen maar over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

#### *Woning*

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

### **5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

#### *Algemeen*

Het plan bevat bestemmingen voor de gronden in het plangebied. Voor dit bestemmingsplan zijn dat de bestemmingen Groen, Verkeer en Wonen.

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

#### *Enkelbestemmingen*

##### Agrarisch met waarden – Landschapswaarden: artikel 3

Een klein deel van de gronden aan de Woertmansweg 13-13a behouden hun bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Hetzelfde geldt voor een groot deel van het achtererf aan de Kappertsteeg 4 waar de opstallen worden gesloopt. Dit is te zien op de verbeelding zoals is te raadplegen op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals nader omschreven in de regels.

#### Bestemming Wonen: artikel 4

De voormalige bedrijfswoningen worden herbestemd als woonbestemming. Bij deze bestemming worden eveneens de bijhorende erven betrokken alsook de gronden waarop de nieuwe woning aan de Woertmansweg wordt ontwikkeld. Voor de bouwvlakken zijn de bestaande bebouwing en de toe te voegen woning leidend in de grensaanduiding. Dit is te zien op de verbeelding van voorliggend plan, in te zien op ruimtelijkeplannen.nl.

#### *Dubbelbestemmingen*

#### Waarde - Archeologie 2: artikel 5

Voor de gronden aan de Kappertsteeg 4 wordt de archeologische dubbelbestemming overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening', vastgesteld op 1 maart 2017.

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Voor het grondgebied geldt een onderzoeksplicht wanneer de ontwikkelingen de grenswaarden overstijgen. Deze grenswaarden zijn te vinden in de regels van dit bestemmingsplan.

#### Waterstaat - Intrekgebied: artikel 6

Deze dubbelbestemming is van toepassing voor de gronden aan de Kappertsteeg 4 en is in dit bestemmingsplan overgenomen uit het 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening', vastgesteld op 1 maart 2017.

De voor 'Waterstaat - Intrekgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor functies die harmoniseren met de functie voor de drinkwatervoorziening. Voor deze gronden gelden beperkte bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak zoals nader omschreven in de regels van dit bestemmingsplan.

#### Waterstaat - Waterbergingsgebied: artikel 7

Voor de gronden aan de Woertmansweg 13-13a geldt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. Deze gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden. Evenals de andere dubbelbestemming met betrekking tot water gelden beperkte bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak zoals nader omschreven in de regels van dit bestemmingsplan.

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

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

#### Artikel 8: Anti-dubbelregel

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

#### Artikel 9: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende maten, het herbouwen van (bedrijfs)woningen, het overschrijven van bouwgrenzen, ondergronds bouwen en het voorzien in voldoende parkeerruimte.

#### Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken als seksinrichting en bijgebouwen niet gebruikt mogen worden voor zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

#### Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in Artikel 10 ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte onder bepaalde voorwaarden zoals genoemd in de regels van dit bestemmingsplan.

#### Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

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

### **5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

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

#### Artikel 14: Overgangsrecht

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

#### Artikel 15: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Inleiding**

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

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemers hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

### **6.3 Resultaten inspraak**

Eventuele zienswijzen worden in een zienswijzennota behandeld.

### **6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Het bestemmingsplan zal in het kader van artikel 3.1.1 Bro worden voorgelegd aan de overleginstaties. Ingediende overlegreacties worden in deze paragraaf, of in een separate bijlage, behandeld.

#### Waterschappen

Ten behoeve van dit plan is een digitale watertoets doorlopen voor de Kappertsteeg 4. Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Vanuit het waterschap zijn geen belemmeringen.

Het plangebied aan de Woertmansweg 13-13a valt onder het beheer van het waterschap Rijn en IJssel. De toetsing aan de watertoetstabel wordt nader besproken in paragraaf 4.2.3.