

Boxbergerweg 62

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	4
Hoofdstuk 3	Beleidskader	5
Hoofdstuk 4	Planologische en landschappelijke inpasbaarheid	10
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden	12
Hoofdstuk 6	Planopzet en juridische aspecten	18
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Algemeen

Voor het perceel 02184, sectie B te Deventer, met als adres: Boxbergerweg 62 is op 17-06-2010 een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ingediend. Het gaat hier om de restauratie van een woonboerderij en een uitbreiding van de woonfunctie. De voormalige agrarische functie komt hiermee in zijn geheel te vervallen.

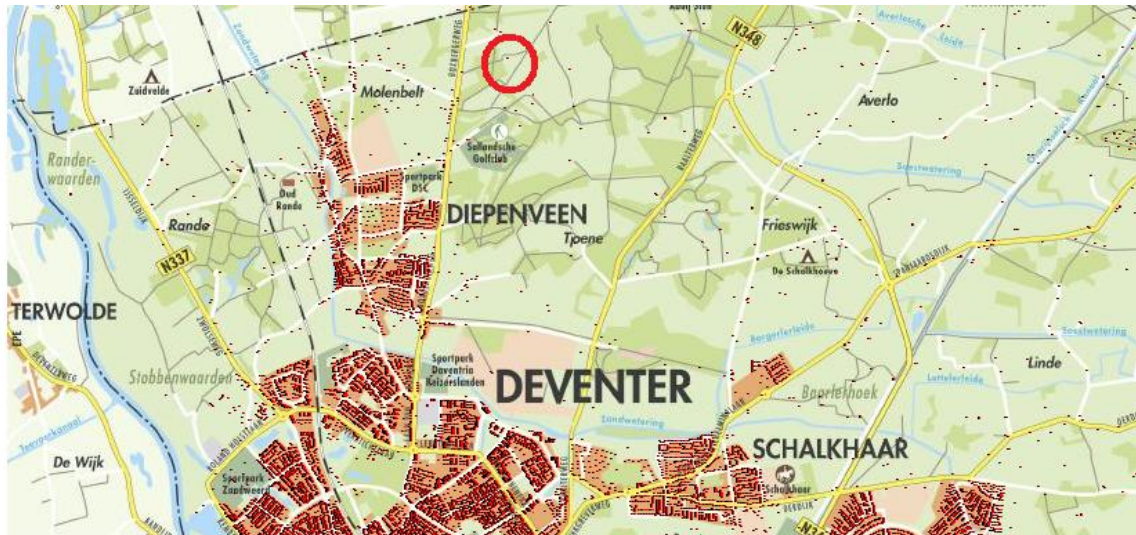
Binnen het vigerende bestemmingsplan is er op dit moment nog sprake van een agrarische functie. In het nieuwe bestemmingsplan buitengebied wordt dit perceel reeds voorzien van een woonbestemming. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt met behulp van een projectbesluit het mogelijk om in afwijking van het nu nog vigerende bestemmingsplan het bouwplan te realiseren.

De bouwaanvraag past wel binnen de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Tevens past de bouwvergunning binnen het voorontwerp Bestemmingsplan buitengebied dat op 19 januari 2010 door het college van B en W is vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Voorliggend projectbesluit beoogt de toekenning van een woonfunctie op het perceel Boxbergerweg 62 te Diepenveen, vooruitlopend op het actualiseren van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994 (Diepenveen)" toe te staan.

1.2. Ligging plangebied

Het voorliggende projectbesluit betreft een perceel globaal gelegen ten noorden van Diepenveen en ten oosten van de Boxbergerweg.

In de volgende figuur is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



De globale begrenzing van het perceel is in de volgende figuur weergegeven



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie op het perceel aan de Boxbergerweg 62 is een monumentale woonboerderij gevestigd. Het perceel heeft een agrarische bestemming.

2.2 Nieuwe situatie

Het plan betreft de verbouwing en restauratie van de woonboerderij. De boerderij heeft de status van Rijksmonument. De deel zal worden betrokken bij de woning. De bestaande afmetingen worden niet vergroot. Er komen alleen extra dakramen in.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Overijssel. Het vizier is hierbij gericht op het jaar 2030. De Omgevingsvisie heeft onder andere de status van structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en van provinciaal waterhuishoudingsplan onder de Wet op de Waterhuishouding dan wel van regionaal waterplan onder de toekomstige Waterwet.

Ruimtelijke ordening

Buitengebied

Het gebied rond Deventer is bijzonder. De Provincie Overijssel heeft zich tot doel gesteld dit bijzondere gebied te versterken.

Om dit doel te bereiken zijn ontwikkelingsperspectieven opgesteld waarbij als algemeen uitgangspunt is gesteld dat het landschap behouden en versterkt moet worden en het realiseren van de zogenaamde groen-blauwe hoofdstructuur samen gaat met de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

Zowel gespecialiseerde als verbrede landbouwbedrijven hebben in de toekomst grotere bouwpercelen nodig voor een toekomstvaste continuering van de bedrijfsvoering. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wil de provincie dit in combinatie met versterking van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk maken.

Conform de sturingsfilosofie van de provincie Overijssel is ontwikkeling van de Groene Omgeving niet langer gebonden aan strikte voorschriften van welke functie op welke plek moet plaatsvinden. De provincie biedt ruimte aan economische dynamiek en bevordert de ruimtelijke kwaliteit. Meervoudig ruimtegebruik wordt dan ook gestimuleerd met creatieve 'en-en'-oplossingen. Naast de bescherming van kwaliteiten staat de provincie voor het benutten van ontwikkeling en dynamiek voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat voor elke ontwikkeling (dus boerenbedrijf, recreatieonderneming, knooperf, etc.) de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de speciaal opgestelde Catalogus Gebiedskenmerken bepalend zijn. De gemeente Deventer krijgt handelingsvrijheid als deze benadering wordt doorvertaald naar gemeentelijke structuurvisie en bestemmingsplannen.

Waterhuishouding

Het waterbeleid is in de Omgevingsvisie beschreven vanuit diverse thema's. Deze worden hierna per thema besproken.

Veiligheid

Bij veiligheid worden onderscheiden: bescherming tegen overstroming en tegen wateroverlast.

Bij de bescherming tegen overstroming gaat het om het geven van ruimte aan het hoofdafvoersysteem, om het in stand houden van veilige waterkeringen en om inrichtingsmaatregelen in laaggelegen gebieden.

Watercondities voor mens, landbouw, natuur en landschap

In de hieronder aangegeven gebieden wordt het waterbeheer afgestemd op het grondgebruik. Meer specifiek geldt voor watercondities het volgende:

- Groen-blauwe hoofdstructuur (EHS en ecologische verbindingzones)
In grote delen van de EHS spelen goede watercondities een belangrijke rol. In samenhang met de realisatie van de EHS worden hiervoor ook de nodige maatregelen genomen binnen de grenzen van de EHS.
- Oppervlaktewaterlichamen
De ecologische doelen die gesteld zijn voor de oppervlaktewaterlichamen (KRW) mogen door ruimtelijke ontwikkelingen of nieuwe functies niet onmogelijk worden gemaakt en de aanwezige situatie mag niet zodanig verslechteren dat het betreffende water in een lagere beoordelingsklasse terecht komt (stand still vereiste).

Betrouwbare en continue drinkwatervoorziening en bescherming industriële winningen

- Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden
Op 26 locaties in Overijssel wordt grondwater voor drinkwatervoorziening aan de bodem onttrokken. Deze moeten afdoende worden beschermd. Het diepe watervoerende pakket in Salland
- Het diepe watervoerende pakket in Salland

Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen

toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen.

3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. Andere onderdelen kunnen beter gewaarborgd worden door middel van bijvoorbeeld subsidies of samenwerkingsverbanden. De Omgevingsverordening telt daarnaast ook als Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn rode draden in de verordening. De sturing daarop is vertaald in generieke regels. Dit betekent dat alle andere onderdelen in de verordening altijd in combinatie met de bepalingen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid toegepast moeten worden.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. Deze onderbouwing wordt in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

3.3 Pioniersbeleid bouwplanprocedures(2009)

In het "Pioniersbeleid" heeft de gemeente besloten om soepel om te gaan met alle onomstreden bouwplannen welke niet passen binnen een geldend bestemmingsplan, maar die naar redelijke verwachting wel passen in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplanwijziging.

De wens om coulance te betrachten moet vooral worden gezien tegen de achtergrond dat:

- het onredelijk wordt geacht om de beslissing op bouwplannen welke geheel binnen het toekomstige planologische kader passen ("bij recht¹ zijn toegestaan") te frustreren door deze aan te houden, te weigeren of door omslachtige procedures te laten volgen; dat kost "onnodig" kostbare tijd en brengt "onnodig" hoge kosten met zich mee. Het maatschappelijk belang is daarmee niet gediend.
- de nieuwe Wet ruimtelijke ordening minder stroomlijning en minder souplesse heeft opgeleverd dan werd gehoopt.
- conform landelijk beleid en collegeprogramma de wens bestaat verder te dereguleren (met oog op vermindering van lasten voor burger, bedrijfsleven en overheid).
- juist in deze periode van economische recessie de aandacht gericht moet zijn op het keren van de neerwaartse spiraal, het wegnemen van belemmeringen die particuliere initiatieven ontmoedigen.

Er wordt pioniersbeleid toegepast, indien:

- a. hetzij een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd (na afloop inzage termijn);
- b. hetzij een ander daarmee te vergelijken planologisch kader waarbij een vergelijkbare afweging van ruimtelijke belangen door de gemeenteraad is gemaakt, zoals bijvoorbeeld de "Nota van Uitgangspunten" zoals die op 19 november 2008 voor het gehele buitengebied door de gemeenteraad

¹ Bij "recht toegestaan" wil zeggen dat het plan geheel past binnen de bestemmingsplanvoorschriften, zonder dat gebruik hoeft te worden gemaakt van een in het bestemmingsplan op te nemen ontheffing dan wel van een buitenplanse ontheffingsmogelijkheid; oftewel een plan waarvoor uitgaande van de rechtskracht van het toekomstige bestemmingsplan geen bijzondere planologische procedure hoeft te worden gevolgd

is vastgesteld. Hierin staan gedetailleerde beleidsuitgangspunten, waarvan in de nieuwe bestemmingsplanregeling in beginsel niet meer zal worden afgeweken. Ook een voorontwerp bestemmingsplan dat in een voorkomend geval gedragen wordt door de raad en externe partners zou zelfs als basis kunnen dienen.

3.4. Nota van Uitgangspunten Buitengebied

Het perceel heeft de bestemming Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden en wordt gewijzigd in een Woonbestemming . Op 19 november 2008 is door de gemeenteraad van Deventer een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, welke de basis vormt voor het bestemmingsplan Buitengebied. In de Nota van Uitgangspunten is voor de bestemming Wonen het volgende aangegeven:

“ Bij mensen die in karakteristieke boerderijen wonen kan de behoefte bestaan om het woongedeelte van de boerderij te vergroten. Om de karakteristieke boerderijen te behouden is het mogelijk de deel bij de woning te betrekken. Dit betekent dat er een woning kan ontstaan die groter is dan de norm van 750 m³. Dit wordt mogelijk gemaakt wanneer het karakteristieke gebouw hierdoor gehandhaafd blijft. De vergroting van een bestaande woning tot meer dan 750 m³ is dus onder voorwaarden mogelijk.

Het plan betreffende het perceel Boxbergerweg 62 is een monumentale woning. Het karakteristieke gebouw blijft gehandhaafd.

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

Het voorontwerp voor het bestemmingsplan Buitengebied is op 19 januari 2010 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerp heeft vanaf 12 februari 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied is het volgende geregeld over de bestemming “Wonen” met betrekking tot een woning met cultuurhistorische waarde:

Om het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en erven te kunnen waarborgen en te stimuleren worden in het bestemmingsplan de volgende ontheffingsbepalingen opgenomen:

- cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden mogen alleen via ontheffing doorgroeien naar 750 m³;
- de maximale inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen in cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden kan worden vergroot. Voorwaarden zijn:
 - de woning/wooneenheden moeten deel uitmaken van een cultuurhistorisch waardevol of beeldbepalende pand;
 - de bestaande afmetingen van dat gebouw mogen niet worden uitgebreid en het karakter van het gebouw in stand blijft;
 - indien het betreffende pand wordt gesloopt, is de maximale inhoud na terugbouw weer 750 m³;
 - in cultuurhistorisch waardevolle- of beeldbepalende panden kunnen één of meerdere wooneenheden mogelijk worden gemaakt

De boerderij aan de Boxbergerweg 62 is een cultuurhistorisch waardevol en beeldbepalend pand.

Hoofdstuk 4 Planologisch en landschappelijke inpasbaarheid

4.1 Inleiding

Zoals aangegeven in de Omgevingsverordening (zie paragraaf 3.4.2) dient in het bestemmingsplan te worden onderbouwd op welke wijze de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. In dit hoofdstuk zal nader worden ingegaan op de planologische en landschappelijk inpassing. Naast het provinciaal beleid zal ook worden ingegaan de inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in het gemeentelijk beleid en dan met name in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.2 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij het plan aan de Boxbergerweg 62 is rekening gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik. Uitgangspunt in het beleid is dat ontwikkelingen die door bouwen en verharderen een extra ruimtebeslag leggen op de groene omgeving alleen mogelijk zijn wanneer aannemelijk is gemaakt dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is en dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

In dit geval is er sprake van het betrekken van de deel bij de woning. De bestaande afmeting van de boerderij wordt niet vergroot.

4.3 Landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit

Naast het principe 'zuinig en zorgvuldig ruimte gebruik' speelt ook landschappelijk inpassing en ruimtelijke kwaliteit een belangrijke rol. Indien aan de gewenste ontwikkeling behoefte bestaat, is de vraag waar deze ontwikkeling het beste kan plaats te vinden en op welke wijze de ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

In het provinciaal beleid is het grondgebied van de provincie opgedeeld op basis van zes ontwikkelingsperspectieven, drie ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en drie voor de stedelijke omgeving. Deze ontwikkelingsperspectieven geven aan in welke richting het gebied zich dient te ontwikkelen en biedt een (ruimtelijk) kader voor ontwikkelingen binnen het gebied.

Ontwikkelingsperspectief: Groene omgeving – realisatie groene en blauwe hoofdstructuur

Het perceel Boxbergerweg 62 is gelegen binnen het ontwikkelingsperspectief *Groene omgeving – realisatie groene en blauw hoofdstructuur*, zoekgebied EHS. Dit zijn de gebieden binnen de provincie voor bestaande natuur en nieuwe natuur (EHS, Natura 2000) en de gebieden waar water de bepalende functie is (het watersysteem van brongebieden tot hoofdsysteem) met het doel deze te combineren tot een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit.

Gebiedskenmerken

In het landschapontwikkelingsplan (LOP) is het gebied rond de Boxbergerweg 62 aangewezen als 'dekzandrug'. Kenmerkend voor dit landschap is o.a. het reliëf dat is ontstaan door de aanwezige essen en kampen, de aanwezige landschapselementen zoals bosjes, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen, de afwisseling van verdichte en open ruimtes, de onbeplante, maar deels met houtwallen omzoomde essen en de vloeiende overgang tussen de erven en het landschap.

Deze gebiedskenmerken zijn in de Provinciale Omgevingsvisie eveneens benoemd. Op basis van de Provinciale gebiedskenmerken is het perceel gelegen op een 'dekzandvlakte' (natuurlijke laag en is het kenmerk van de lust en leisurelaag 'landgoederen en buitenplaatsen'. Belangrijke 'normen' uit het provinciaal beleid zijn behoud en bescherming van de essen met hun openheid, reliëf en bodemkwaliteit en het vermijden van lichtvervuiling door onnodig gebruik van kunstlicht.

Het bouwplan doet geen afbreuk aan de in deze gebiedskenmerken opgenomen inpassingprincipes, aangezien het interne verbouwingen betreft.

Conclusie

Voorliggend projectbesluit voorziet in de verbouw van een boerderij, waarbij de voormalige deel een woonfunctie krijgt. Het object betreft een monument. De historische boerderij wordt gerenoveerd en krijgt een woonbestemming in plaats van een agrarische bestemming. De gewenste ontwikkelingen en schaalvergroting op de huidige locatie zijn gezien bovenstaande planologisch en landschappelijk aanvaardbaar.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1. Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

5.1.1. Archeologie

Het gaat in dit plan om een interne verbouwing. Er zal dus geen onaangetaste grond geroerd worden. Archeologie is derhalve niet van toepassing.

5.1.2. Rijks- en Gemeentelijke monumenten

Het pand aan de Boxbergerweg 62 is een Monument. Op 27 juli 2010 heeft de adviesraad welstand planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht geconcludeerd dat het bouwplan niet leidt tot onaanvaardbare aantasting van de monumentale waarde en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Tevens is op 12 oktober 2010 een vergunning ex artikel 11 van de Monumentenwet verleend.

5.2. Milieuaspecten

Ten behoeve van dit projectbesluit zijn de volgende milieukundige aspecten beoordeeld, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodem;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;

5.2.1. Wet milieubeheer

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van de RvR regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 m buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand.

5.2.2. Bodem

Op basis van informatie uit het historisch bodembestand (HBB) en milieubestand (MPM) blijkt dat op de locatie twee voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden:

- Vml. bovengrondse dieseltank (1.200 liter)
- Bovengrondse HBO-tank (1.200 liter)

Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie is sprake van de nagenoeg voortdurende aanwezigheid (> 2 uur enkele dagen per week) van mensen. Een bodemonderzoek volgens de NEN-5740 is noodzakelijk. Op de locatie is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd: Verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie Boxbergerweg 62 te Diepenveen, uitgevoerd door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, rapportnummer 2009806/dh/sh, rapportagedatum oktober 2009 (BIScode 14603-02). De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Ter plaatse van het puinpad is tot een diepte van 0,4 m-mv puin aangetroffen. Zintuiglijk zijn in diverse boringen lichte puinbijnemingen aangetroffen.
- Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetroffen.
- In de vaste bodem, ter plaatse van de bestaande bovengrondse HBO-tank en de ter plaatse van de vml. dieselolietank zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond.
- In de boven- en ondergrondmonsters van het overige terrein overschrijdt geen van de geanalyseerde stoffen de achtergrondwaarde en/of de detectielimiet.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium, koper en minerale olie. De tussenwaarde wordt niet overschreden. De uitvoering van een nader onderzoek is niet nodig.

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken bestaat er vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor de restauratie van een woonboerderij en uitbreiden van de woonfunctie.

5.2.3. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen. De geluidsnormen gelden voor woningen binnen de geluidszone van een weg. De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde 48 dB. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is onder voorwaarden mogelijk. Het Bouwbesluit stelt eisen aan de geluidwering van de gevel. Bij een geluidsbelasting van meer dan 53 dB (excl. aftrek 110g Wgh) moet onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidwering van de gevel.

beoordeling

Op basis van de verkeersmilieukaart, prognosejaar 2020, is de geluidsbelasting Lden ten gevolge van wegverkeerslawaai gelijk of lager dan 53 dB. Met deze geluidbelasting zal het wettelijk toegestane binnenniveau niet overschreden worden, wanneer wordt uitgegaan van de minimum eisen aan de geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit 2003. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

5.2.4. Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 1500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het plan heeft betrekking op een vm. bedrijfswoning, welke omgevormd wordt naar een reguliere woning. Door het vervallen van bedrijfsgebonden verkeer van landbouwvoertuigen en vrachtverkeer, zal dit plan een verbetering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. De huidige wetgeving over luchtkwaliteit stelt (de toename van) de concentraties van NO₂ en fijn stof centraal. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

5.2.5. Externe veiligheid

Gezien de ligging van het plangebied t.o.v. relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984' en het ontwerp Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

5.2.6. Ecologie

De locatie ligt midden in de Ecologische Hoofdstructuur (bestaande natuur en kwetsbaar gebied in het kader van de WAV). Naar verwachting zullen de voorgenomen activiteiten geen negatieve gevolgen hebben op de instandhoudingdoelstellingen van EHS. Bij de geplande werkzaamheden is het echter mogelijk dat beschermde soorten worden geschaad. Aangezien de te verbouwen bebouwing van agrarische aard is, bestaat er een kans dat vogelsoorten met een jaarrond beschermde nestplaats (bijv. uilen en huismus), steenmarter en vleermuizen aanwezig zijn. Het is noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te laten voeren. Geadviseerd wordt deze quickscan uit te voeren voordat gestart wordt met de restauratie o.b.v. gedoogbeschikking (RS/VT/VG/451499 d.d. 10-11-2010). Indien uit de quickscan blijkt dat geen beschermde waarden zijn te verwachten kan gestart worden met de werkzaamheden. Inmiddels is een quick scan uitgevoerd. Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

Extra advies wat in het kader van de Rood voor roodregeling altijd wordt gegeven maar in dit geval wellicht ook goed is: Een belangrijke voorwaarde binnen de genoemde regeling is dat de eigenaar die gebruik maakt van de regeling een maatschappelijke tegenprestatie moet leveren. Dit kan in de vorm van landschappelijke aankleding van zijn erf of directe omgeving. Vaste verblijfplaatsen van een aantal vogelsoorten zijn op grond van de Flora- en faunawet beschermd en gemeenten en initiatiefnemers hebben extra verantwoordelijkheid jegens vogels en andere dieren die een bedreigde status hebben op de landelijke Rode Lijst. Door Landschap Overijssel en de Overijsselse steenuilenwerkgroepen samenwerkend met STONE (STeenuil Overleg NEderland) is de brochure 'Rood voor rood met veren' opgesteld. Bij deze groeperingen is de praktische kennis aanwezig om binnen de uitvoering van de Rood voor Rood-regeling, de aanwezige vogelsoorten te behouden c.q. te stimuleren tijdens en na afloop van het proces van sloop- en bouwwerkzaamheden. Om concreet invulling te geven aan de maatschappelijke tegenprestatie wordt geadviseerd voor een vogelvriendelijke invulling van de 'nieuwe' boerenerven waarop de Rood voor Rood-regeling van toepassing is. Het betreft veelal simpele, goedkope en praktische oplossingen bijvoorbeeld in de vorm van bieden van nestgelegenheid en biotoopverbetering. Wellicht is het in dit geval ook mogelijk om via bovengenoemde weg op een simpele wijze iets extra's voor de natuur te doen.

5.3. Waterhuishouding

Aangezien het plan een interne verbouwing betreft, is er geen toename van verhard oppervlak, en is vooroverleg met het waterschap niet nodig.

5.4 .Verkeer en parkeren

Het onderhavige bouwplan heeft geen grotere verkeersaantrekkende werking dan voorheen, aangezien er geen extra functie bijkomt. Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein. De verkeerstechnische aspecten leveren derhalve geen problemen op.

Hoofdstuk 6 Planopzet en juridische aspecten

6.1.Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ten behoeve van een project één of meerdere geldende bestemmingsplanbepalingen buiten toepassing blijven. In plaats daarvan worden in het projectbesluit voorschriften gesteld die nodig zijn om het betreffende project planologisch mogelijk te maken. Hiertoe is in het vaststellingsbesluit bepaald dat de op de bouwtekening aangegeven locatie en maatvoering van het bouwplan, waar deze strijdig zijn met de (bouw) voorschriften van het bestemmingsplan, gelden als voorschriften ten behoeve van het projectbesluit. Voor zover strijdig blijven de voorschriften van het bestemmingsplan buiten toepassing. De bouwtekening is als bijlage gekoppeld aan het projectbesluit.

Dit projectbesluit loopt vooruit op de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied en is gebaseerd op de uitgangspunten voor dat bestemmingsplan zoals deze zijn verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied.

Het juridisch bindende gedeelte van het projectbesluit bestaat uit de verbeelding en het vaststellingsbesluit inclusief voorschriften. Daarnaast bevat het projectbesluit een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt ingegaan op de beweegredenen, onderzoeksresultaten en beleidsuitgangspunten die aan het projectbesluit ten grondslag liggen.

Verbeelding

Voor dit projectbesluit "Boxbergerweg 62" is op de verbeelding slechts het besluitgebied aangegeven, waarbinnen de in het vaststellingsbesluit opgenomen voorschriften gelden. De bouwtekening is als bijlage gekoppeld aan het besluitgebied.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1. Planologische uitvoerbaarheid

De bouwaanvraag past binnen het gemeentelijk beleid als geformuleerd in hoofdstuk 3. Vanuit ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aspecten bestaan er geen bezwaren ten aanzien van het plan, die inpassing in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied in de weg staan.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van dit projectbesluit, met uitzondering van de begroote kosten voor de (bouw)plantoetsing en het opstellen van het projectbesluit, geen kosten verbonden. De kosten van de (bouw)plantoetsing en het opstellen van het projectbesluit worden conform de legesverordening bij initiatiefnemer in rekening gebracht.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen tot het afgeven van onderhavig projectbesluit is op <datum> gepubliceerd in de Deventer Post en op de gemeentelijke website. Het projectbesluit heeft van <datum> tot en met <datum> ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen binnen gekomen.