



# HERZIENING BESTEMMINGSPLAN

Hietbergsweg 6-6a, Schalkhaar

# COLOFON

Dit document is met de groots mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgzaken die worden uitgevoerd op basis van dit document.

**Auteurs:**

Ir. I. klein Teeselink

BiedtRuimte  
Heinoseweg 6a  
7722 JP Dalfsen

**Plannummer:**

NL.IMRO.0150.P412.OW01

**Plannaam:**

Buitengebied Deventer, omgeving  
Hietbergsweg 6-6a

**Status:**

Ontwerp

**Datum:**

Juli 2023



# Inhoud

<b>1</b>	<b><u>INLEIDING</u></b>	<b>4</b>
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.3.1	BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED DEVENTER, 1 <sup>E</sup> HERZIENING	6
1.3.2	STRIJDIGHEDEN	8
1.4	LEESWIJZER	8
<b>2</b>	<b><u>PLANBESCHRIJVING</u></b>	<b>9</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
<b>3</b>	<b><u>BELEIDSKADERS</u></b>	<b>15</b>
3.1	RIJKSBELEID	15
3.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (2020)	15
3.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (2011)	16
3.1.3	BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (2012)	16
3.1.4	CONCLUSIE TOETSING AAN RIJKSBELEID	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL BEKEN KLEUR (2017), ACTUALISATIE SEPTEMBER 2018	17
3.2.2	OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSSSEL (2017)	17
3.2.3	UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL (2017)	17
3.2.4	KWALITEITSIMPULS GROENE OMGEVING	25
3.2.5	CONCLUSIE TOETSING AAN PROVINCIAAL BELEID	28
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
3.3.1	OMGEVINGSVISIE DEVENTER (2019)	28
3.3.2	MILIEU- EN DUURZAAMHEIDSBELEID DEVENTER (2009)	28
3.3.3	KANSEN UIT BUITEN	30
3.3.4	WERKWIJZE ECOLOGIE (2013)	31
3.3.5	BELEIDSNOTA BEROEP EN BEDRIJF AAN HUIS (2007)	32
3.3.6	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (2008)	32
3.3.7	WOONVISIE DEVENTER (2018)	34
3.3.8	GEMEENTELIJK WATERBELEID EN REGIONALE SAMENWERKING	35
3.3.9	NATUURINCLUSIEF BOUWEN	37
3.3.10	CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID	37
3.4	CONCLUSIE	37

<b>4</b>	<b><u>TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN.....</u></b>	<b>38</b>
4.1	ALGEMEEN .....	38
4.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	38
4.2.1	ARCHEOLOGIE .....	38
4.2.2	CULTUURHISTORIE.....	39
4.3	FLORA, FAUNA EN STIKSTOF .....	40
4.4	BODEM .....	41
4.5	GELUID.....	45
4.6	WATERHUISHOUDING.....	46
4.6.1	VIGEREND WATERBELEID.....	46
4.6.2	WATERPARAGRAAF.....	49
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	50
4.8	LUCHTKWALITEIT .....	52
4.9	EXTERNE VEILIGHEID .....	53
4.10	VERKEER EN PARKEREN .....	55
4.10.1	UITGANGSPUNTEN .....	55
4.10.2	PARKEREN .....	55
4.10.3	VERKEER.....	55
4.10.4	CONCLUSIE .....	56
4.11	MER-BEOORDELING.....	56
4.12	CONCLUSIE .....	58
<b>5</b>	<b><u>TOELICHTING OP DE REGELS.....</u></b>	<b>59</b>
5.1	INLEIDING .....	59
5.2	RO STANDAARDEN 2012.....	59
5.3	PLANOPZET .....	59
5.3.1	INLEIDENDE REGELS.....	60
5.3.2	BESTEMMINGSREGELS .....	60
5.3.3	ALGEMENE REGELS.....	61
5.3.4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....	62
5.4	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	63
<b>6</b>	<b><u>UITVOERBAARHEID.....</u></b>	<b>64</b>
6.1	ALGEMEEN .....	64
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	64
6.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	64
6.3.1	INSPRAAK.....	64
6.3.2	ZIENSWIJZEN.....	65
6.3.3	VOOROVERLEG.....	65

6.4 CONCLUSIE.....	66
<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>67</b>
BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INRICHTINGSPLAN.....	67
BIJLAGE 2A NATUURINCLUSIEF BOUWEN.....	67
BIJLAGE 2B PUNTENSYSTEEM NATUURINCLUSIEF BOUWEN .....	67
BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA & FAUNA .....	67
BIJLAGE 3A AANVULLEND ONDERZOEK FLORA EN FAUNA .....	67
BIJLAGE 4 BODEMONDERZOEK .....	67
BIJLAGE 4A AANVULLEND BODEMONDERZOEK .....	67
BIJLAGE 5 WATERTOETS.....	67
BIJLAGE 6A TOELICHTING STIKSTOFBEREKENING, .....	67
BIJLAGE 6B AERIUS BEREKENING BOUWFASE .....	67
BIJLAGE 6C AERIUS BEREKENING GEBRUIKSFASE.....	67

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Deventer, ter plaatse van de Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar, bevindt zich een voormalige boerderij met bijgebouwen. De boerderij is opgesplitst in twee wooneenheden, deze wooneenheden zijn middels een tussenstuk met elkaar verbonden. De initiatiefnemers zijn voornemens om de aaneen gebouwde woningen te wijzigen naar een woning met bijgebouw. Omdat de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandskamers' geldt, in het bijgebouw van de Sallandse boerderij, bestaat de mogelijkheid voor het realiseren van 'plattelandskamers'. Hiervan mogen er maximaal 5 gerealiseerd worden van maximaal 50 m<sup>2</sup> per eenheid. Verder is het plan om een energie neutrale levensloopbestendige woning te realiseren aan de zuidzijde van het erf. Daarbij is het de bedoeling om een nieuw bijgebouw te realiseren (kapschuur en vervangende hooimijt) van ongeveer 250 m<sup>2</sup> groot. Daarbij wordt aangesloten op regel 21.3.1 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening' waarbij een groter bijgebouw mogelijk is, wanneer minimaal 1 ha in beheer is, de schuur landschappelijk wordt ingepast en deze nodig is voor het landschapsbeheer.

Om het plan planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plan valt niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders. Het plan is mogelijk op basis van het provinciale KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) beleid. Daartoe wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt en krijgt het perceel tevens een kwalitatieve impuls. Het voornemen ziet specifiek toe op:

- De sloop van 330m<sup>2</sup> bestaande (landschapontsierende) bijgebouwen, deels met asbestendak;
- Sanering van ondienstige erfverharding, garage, de stapmolen voor paarden en de paardenbak;
- Herstel bestaande Sallandse boerderij als één wooneenheid met bijgebouw;
- Realiseren van plattelandskamers in het bestaande bijgebouw Sallandse boerderij;
- De realisatie van een nieuwe woning op basis van KGO;
- Landschappelijke herinrichting omliggende gronden (ruim 1 hectare) met landschapselementen;
- De realisatie van een nieuwe kapschuur en vervangen hooimijt als bijgebouw met een oppervlak van max 250 m<sup>2</sup> ten behoeve van beheer omliggende gronden;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het nieuwe woonerf.

Al met al resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een aanzienlijke kwaliteitsimpuls ter plaatse. Enerzijds wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt, anderzijds wordt de locatie op adequate wijze landschappelijk ingepast.

Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, verbeelding en onderliggende toelichting. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridische bindende deel van het bestemmingsplan.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Initiatiefnemers zijn eigenaar van de percelen DPV00-K-563 (14.520 m<sup>2</sup>) en DPV00-K-564 (230 m<sup>2</sup>) aan de Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deventer, te noordoosten van de stad Deventer en de kern Schalkhaar, nabij het Overijsselsch Kanaal (Zijkanaal Deventer – Raalte).



**Figuur 1** Globale ligging plangebied Hietbergsweg 6 en 6a (rode cirkel) in relatie tot Deventer (Bron: Google Maps)

Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 1,5 hectare. In de omgeving van het plangebied bevinden zich 2 woningen van derden aan de Hietbergsweg, een agrarisch erf aan de Kanaaldijk Oost en Militair Complex Heeten aan de Spanjaardsdijk, dit betreft een logistiek centrum van Defensie. Nabij het militaire complex liggen percelen natuur, evenals een strook natuur langs het Overijsselsch Kanaal. De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische gronden en enkele verspreid liggende woningen. Ten westen van het plangebied ligt de N348, de provinciale weg van Deventer naar Raalte.





**Figuur 2** Het plangebied bij benadering (rood omlijnd) (Bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening”, de “Parapluperziening parkeereisen” en de “Parapluperziening particuliere zonnepanelen Buitengebied”.

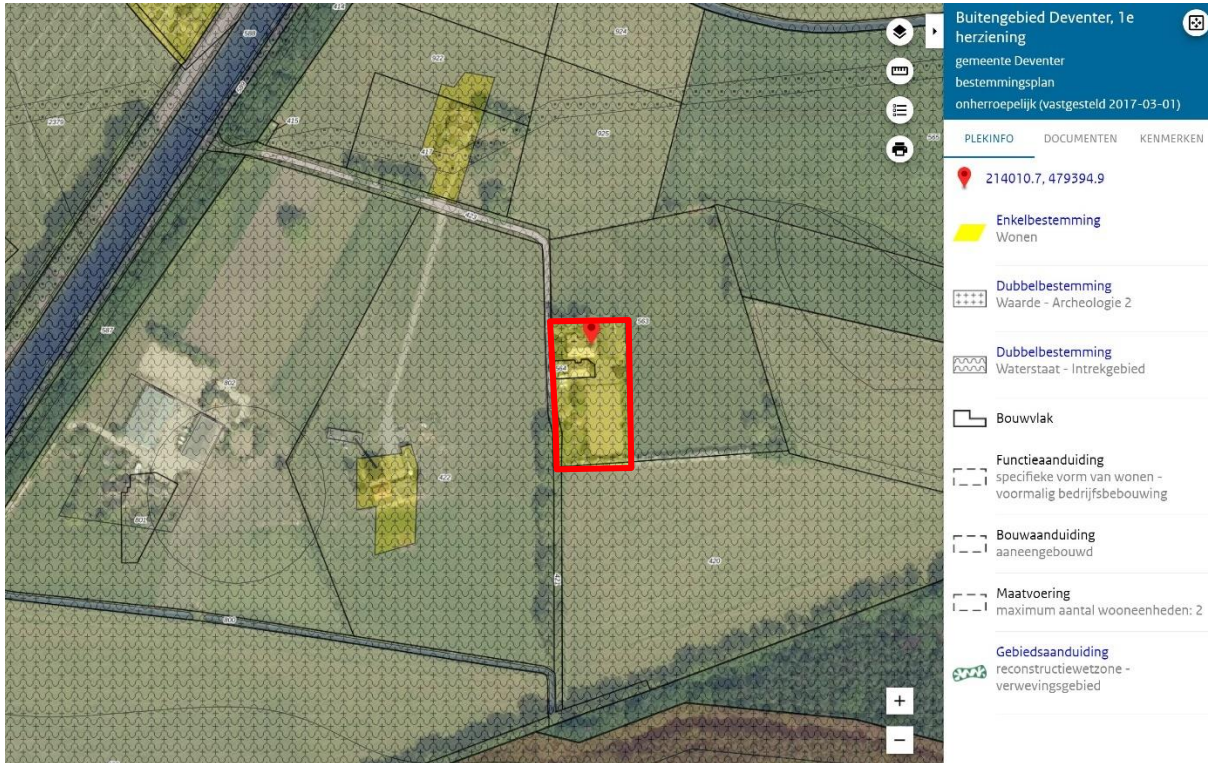
Het bestemmingsplan “Parapluperziening parkeereisen” ziet uitsluitend toe op de planologische verankering van parkeerregels in de gemeente Deventer. Het bestemmingsplan “Parapluperziening particuliere zonnepanelen Buitengebied” betreft grootschalige zonnenvelden in het buitengebied en bevat geen specifieke regeling ter plaatse van het plangebied.

Ten aanzien van het planologisch kader ter plaatse van het plangebied is hoofdzakelijk het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1e herziening” van belang. In figuur 3 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (rode belijning) weergegeven.

#### 1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening

Het bestemmingsplan “Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening” is op 1 maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer. De grond binnen het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' (gelijk het bouwvlak). Tevens gelden voor het gehele plangebied twee dubbelbestemmingen, namelijk dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en dubbelbestemming 'Waterstaat – Intrekgebied'. Ook kent het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied'. Tot slot kent het plangebied de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing', de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

Hierna wordt nader ingegaan op de bij de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen behorende regels.



**Figuur 3** Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening ter hoogte van plangebied (rood omlijnd) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Bestemming 'Wonen'*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' voormalige bedrijfsbebouwing en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en paardenbakken. Deze gronden kennen tevens de functieaanduiding 'Specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing', de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2'.

#### *Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'*

De gronden die zijn voorzien van de archeologische dubbelbestemming zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Binnen de dubbelbestemming is bepaald dat een archeologisch onderzoek in beginsel noodzakelijk is in geval er sprake is van bodeningrepen groter van 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Ingrepen tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> kunnen zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd.

#### *Dubbelbestemming 'Waterstaat – Intrekgebied'*

De voor 'Waterstaat - Intrekgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. Bouwen binnen het bouwvlak is toegestaan.

#### *Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'*

Ter plaatse van de gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' gelden aanvullende regels ingeval sprake is van een agrarische bestemming. Deze aanvullende regels hebben betrekking op de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van agrarische bouwvlakken.

### 1.3.2 Strijdigheden

Op basis van de geldende regels is het ter plaatse van het plangebied niet toegestaan om de gronden te gebruiken voor twee vrijstaande woningen. Aangezien het voornemen al met al toeziet op de realisatie een vrijstaande woning met bijgebouwen naast de bestaande woning, is het voornemen in strijd met het planologisch regime.

## 1.4 Leeswijzer

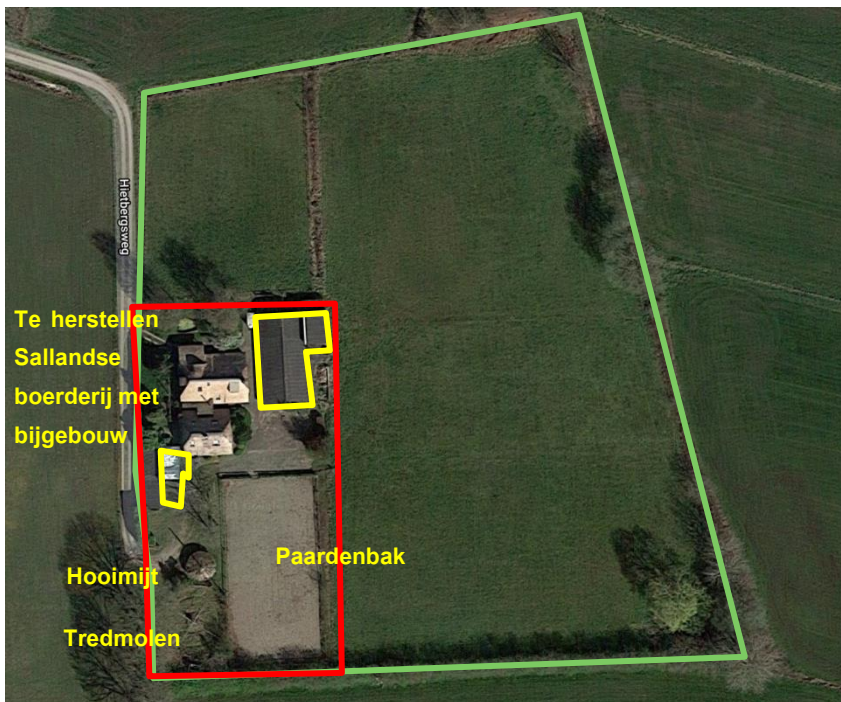
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. In hoofdstuk 2 wordt verder ingezoomd op huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 is de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Op het erf aan de Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar bevindt zich een karakteristieke voormalige Sallandse boerderij. Deze karakteristieke boerderij is in de jaren '80 verbouwd en zijn opgedeeld in twee wooneenheden elk een eigen huisnummer. Naast de boerderij zijn er op het erf diverse schuren aanwezig.

De kavel en het erf zijn ingericht en gebruikt voor het houden van paarden. In één van de bijgebouwen zijn paardenboxen te vinden en het erf is grotendeels verhard. Op het erf staat ook een oude hooimijt, een paardenbak en restanten van een oude tredmolen. Een impressie van het bestaande plangebied is te vinden in figuren 4 t/m 8.



**Figuur 4** Visualisatie plangebied (rood omkaderd) en bijbehorende gronden (groen omkaderd), met geel omlijnd de te slopen bebouwing (Bron: Google Maps)



**Figuur 5** Impressie erf Hietbergsweg 6 en 6a (Bron: Funda.nl)



**Figuur 6** Impressie voorzijde karakteristieke Sallandse boerderij met aangrenzend bijgebouw (Bron: Funda.nl)



**Figuur 7** Impressie plangebied: Sallandse boerderij, landschapontsierende bebouwing, paardenbak, hooimijt, oude grote bomen en weilanden (Bron: Funda.nl)



**Figuur 8** Impressie plangebied vanaf de Hietbergsweg (Bron: Funda.nl)



**Figuur 9** Impressie weides en landschapselementen plangebied

Op het erf zijn ook enkele oude grote bomen te vinden, het perceel wordt omringd door deels vervallen houtwallen: een rij bestaande eiken aan de zuidwestzijde, een meidoornhaag aan de zuidzijde en enkele grote bomen/boschages aan de (noord)oostzijde van het perceel. In de zuidoostelijke hoek van het perceel is een poel gelegen. Langs de noordzijde, de noordwestzijde en midden op het perceel zijn sloten gelegen met begroeiing, zie figuur 9.

## 2.2 Toekomstige situatie

### *Bestaande Sallandse boerderij en bijgebouw*

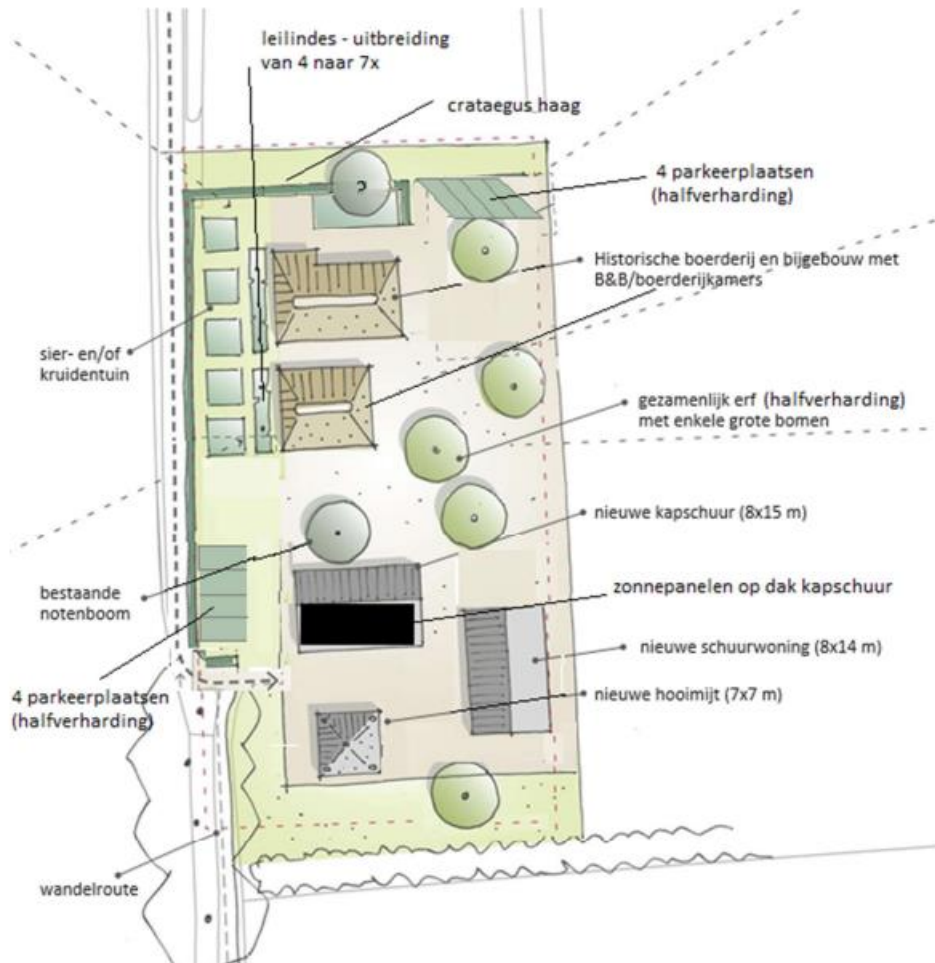
Het plan is om de karakteristieke kenmerken van de bestaande boerderij weer in ere te herstellen. De woningsplitsing wordt teruggedraaid en de tweede wooneenheid wordt weer een bijgebouw. De verbinding tussen de karakteristieke boerderij en het bijgebouw wordt verwijderd, zoals de oorspronkelijke verhouding was. Om het beheer voor de toekomst

rendabel te houden, worden in het bijgebouw van de karakteristieke Sallandse boerderij, maximaal 5 plattelandskamers gerealiseerd.

#### *Nieuwe schuurwoning en bijgebouwen*

Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het plangebied een levensloopbestendige schuurwoning gebouwd. Deze schuurwoning is energieneutraal. De oorspronkelijke hooimijt wordt teruggebouwd als bijgebouw bij de schuurwoning. Tot slot wordt er een kapschuur gebouwd voor gemeenschappelijk gebruik voor de woningen van Hietbergsweg 6 en 6a en deze wordt gebruikt voor het beheer van de omliggende gronden. Er is een landschapsplan opgesteld, waarin dit plan is weergegeven, zie figuren 10 en bijlage 1.

De landschapontsierende schuren, met deels asbestendak, worden gesloopt (circa 330 m<sup>2</sup>) en de oude vervallen hooimijt wordt vernieuwd. De nieuwe schuurwoning en kapschuur worden gerealiseerd op de plek van de voormalige paardenbak en oude hooimijt, achter de rooilijn van de bestaande karakteristieke boerderij. Het streekeigen nieuwe erf wordt versterkt door de realisering van karakteristieke sier- en kruidentuin, aanleg hagen en het houden van bijen. Het behoud van bestaande en nieuwe bomen zorgen voor binding tussen de 2 woningen en creëert tegelijkertijd doorzichten. De kapschuur wordt collectief gebruikt en biedt ruimte aan stalling trekker, auto's en voor opslag. De bijgebouwen (kapschuur) voldoet aan regel 21.3.1 in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1<sup>e</sup> herziening'. Deze regel houdt in dat afgeweken wordt van de bouwregels, ten behoeve van het maximum oppervlak aan bijgebouwen en het maximum oppervlakte bijgebouwen te vergroten tot 250 m<sup>2</sup>. Er wordt namelijk voorzien in het onderhoud van de omliggende gronden met een oppervlak van meer dan 1 hectare en er is sprake van een adequate landschappelijke inpassing. Hierdoor blijven het karakteristieke landschap behouden. Het dak van de kapschuur wordt voorzien van zonnepanelen. Bij beide woningen samen is een oppervlakte van maximaal 350 m<sup>2</sup> voor de bijgebouwen toegestaan. Tevens worden 8 parkeerplaatsen met halfverharding aangelegd, daarover meer in paragraaf 2.3.



**Figuur 10** Uitsnede landschapsplan toekomstige situatie erf plangebied

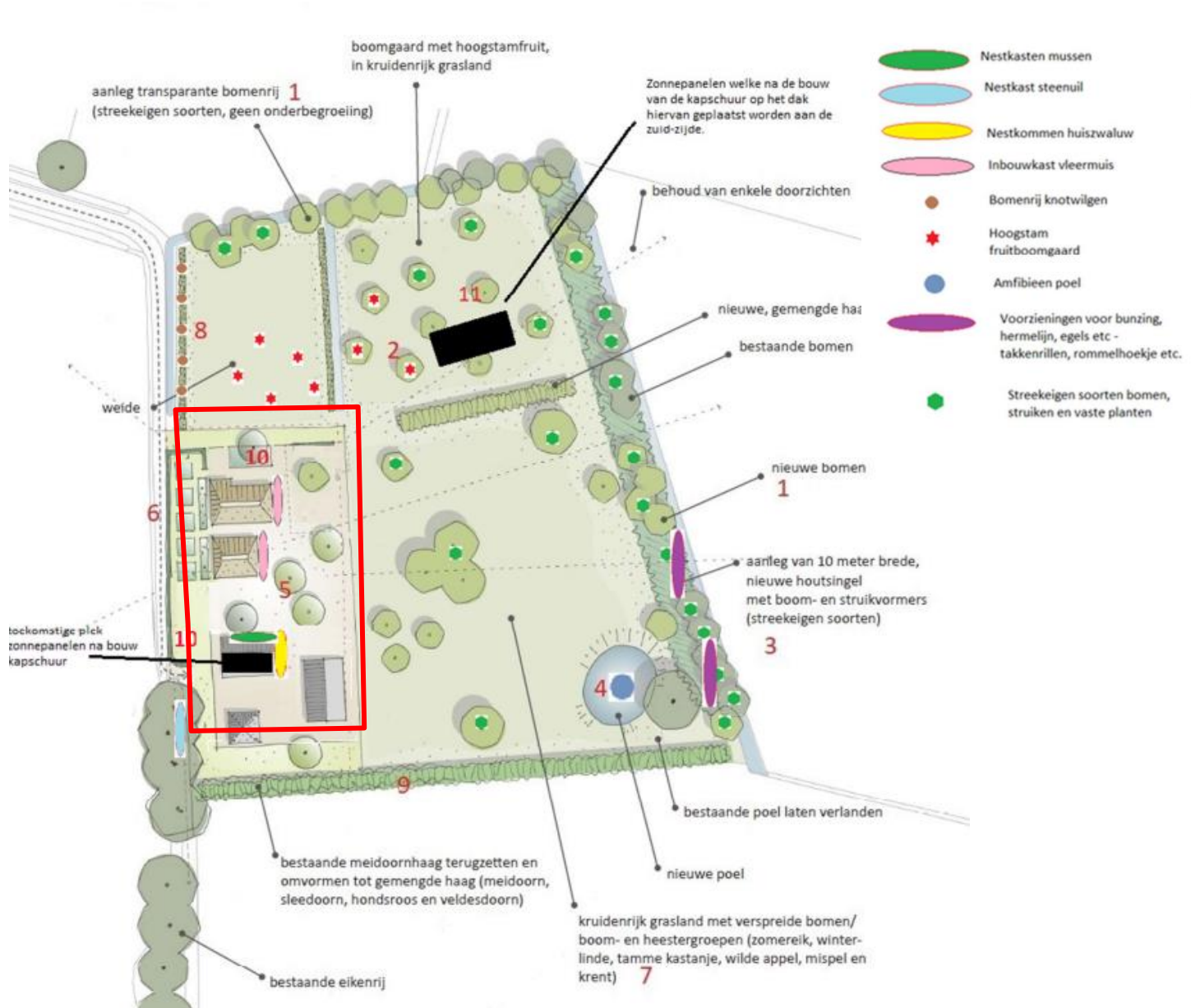
*Landschappelijke inpassing en natuurinclusief bouwen*

De wens van de initiatiefnemers is zoveel mogelijk bij te dragen aan ecologie, door instandhouding en herstel van cultuurhistorie en landschap. De gronden bij het erf, ruim 1 hectare, worden landschappelijk heringericht door de ontwikkeling van landschapselementen, zoals het verschromen van graslanden, kruidenrijke graslanden te creëren, aanvullen van bestaande houtwallen, aanplanten verspreide bomen en heestergroepen, vergroten van de bestaande poel, creëren van een hoogstam boomgaard (zie figuur 11 en bijlage 1). De visie is duurzaam te wonen en werken op een streekeigen erf in een landschap dat optimaal ecologisch is ingericht voor natuur en zo milieuvriendelijk mogelijk wordt beheerd (grijswatersysteem, geen bestrijdingsmiddelen, etc).

Om de natuur ook in de toekomst een goede kans op het perceel te blijven bieden, worden op het perceel en in/aan de gebouwen voorzieningen opgenomen. Er is een plan opgesteld waarmee een aantal maatregelen in het kader van natuurinclusief bouwen zijn opgenomen. Het volledige plan is opgenomen in bijlage 2a en 2b bij deze toelichting.



Om de authenticiteit van de bestaande boerderij en het bijgebouw zoveel mogelijk te behouden is ervoor gekozen, hier alleen inbouwkasten voor vleermuizen op te nemen in de achtergevels (plaatsingshoogte minimaal 4 meter). De nieuwe kapschuur leent zich hier beter voor. Daar worden voorzieningen ingebouwd voor de huismus (hiertoe wordt een nestkast achter de gevel geplaatst, met een kleine openingen in de gevel) en nestkommen voor de huiswaluw op de kopse kant. In de bestaande bomen langs de Hietbergsweg wordt een nestkast voor steenuilen opgehangen. Tevens draagt de aanleg/ -plant van knotwilgen, hoogstam fruitboomgaard, de amfibieënpool, de takkenrillen en rommelhoekjes in de singel en de streekeigen bomen, struiken en vaste planten bij aan de natuurinclusiviteit.



**Figuur 11** Landschapsplan toekomstige situatie gehele perceel, rood omkaderd plangebied

## 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en vervangt de vervallen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is één van de instrumenten van het nieuwe stelsel voor omgevingsrecht<sup>1</sup>. NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

---

<sup>1</sup> Omdat de NOVI in werking treedt voorafgaand aan het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, neemt de NOVI tal van (bestaande) beleidsdocumenten over of vervangt deze (deels), op dit strategische niveau.

#### *Toets aan initiatief*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een toekomstbestendig landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

### **3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (2011)**

De juridische borging van de nationale belangen uit de NOVI vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

#### *Toets aan initiatief*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Hierdoor is de Barro niet van toepassing op dit initiatief.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (2012)**

In het besluit ruimtelijke ordening is de Wet ruimtelijke ordening verder uitgewerkt ten behoeve van de uitvoering, hierbij wordt uitgegaan van de nieuwe 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaat wordt onder een stedelijke ontwikkeling. Volgens dit artikel betreft een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Onder deze andere stedelijke voorzieningen vallen volgens het ministerie van Infrastructuur & Milieu (IenM) onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, bestuur, cultuur, indoorsport en Leisure.

De gebruiksmogelijkheden en de omvang van het initiatief zijn bepalend of er sprake is stedelijke ontwikkeling. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI: NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang van 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Daarentegen werd in de uitspraak van de 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

#### *Toets aan initiatief*

Aangezien onderliggende initiatief de realisatie van slechts 1 vrijstaande schuurwoning met bijgebouw mogelijk maakt, betreft het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom hoeft geen toets aan de ladder voor Duurzame Verstedelijking plaats te vinden.

### **3.1.4 Conclusie toetsing aan Rijksbeleid**

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Hietbergsweg 6 en 6a voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op Rijksniveau.

## 3.2 Provinciaal beleid

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

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel Beken Kleur (2017), actualisatie september 2018

De omgevingsvisie schets de visie van de provincie Overijssel op de ruimte binnen deze provincie. Onderwerpen als water, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur komen binnen deze omgevingsvisie aan bod. De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende drie onderdelen: Visie, Beleid en Uitwerking.

In het buitengebied, ook wel Groene Omgeving genoemd, zet de provincie vooral in op behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur en waterkwaliteit, de realisatie van waterkwaliteitsdoelen en het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden en het opwekken van hernieuwbare energie. Daarnaast zet de provincie ook in op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economisch dragers.

Binnen deze Groene Omgeving hebben de hierboven genoemde 'groene' functies de prioriteit. Andere ontwikkelingen die niet primair thuishoren in de groene omgeving, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit van landschap, cultuurhistorie, natuur- en wateropgaven. Op (voormalig) agrarische erven is – onder voorwaarden- ruimte voor aanvullende woon- en werkmilieus waarvoor aantoonbaar een markt vraag is en de Stedelijke Omgeving hier geen ruimte voor biedt. Daarnaast geldt hier ook dat de woning actief moet bijdragen aan behoud en versterking van landschap, natuur en andere opgaven in de Groene Omgeving.

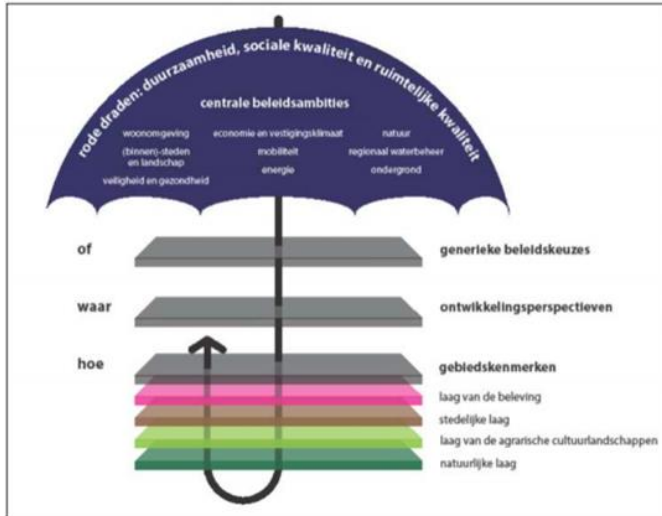
### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In paragraaf 3.2.4 is Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) nader uitgewerkt voor dit plan (artikel 2.1.6 uit de Omgevingsverordening Overijssel).

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (2017)

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de provinciale ambities wordt gebruik gemaakt van het 'Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel'. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen **of**, **waar** en **hoe** centraal. Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera kan aan de hand van deze drie stappen bepaald worden of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd moet worden.



**Figuur 13** Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

1. Of - generieke beleidskeuzes
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe - gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.

#### *1. Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zogenaamde 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

#### *2. Waar - ontwikkelingsperspectieven*

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

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

### *3. Hoe - gebiedskenmerken*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

### ***Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel***

#### *Ad 1. Of - generieke beleidskeuzes*

De provinciale beleidskeuzes bepalen onder andere of een initiatief mogelijk is. In de provincie Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

1. Integraliteit
2. Toekomstbestendigheid
3. Concentratiebeleid
4. (boven)Regionale afstemming
5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Samen geven deze beleidskeuzes invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *1. Integraliteit*

De eis van integraliteit houdt in dat alle belangen die bij een ontwikkeling betrokken zijn, zorgvuldig tegen elkaar worden afgewogen. Met deze wettelijke eis uit het Besluit ruimtelijke ordening wordt verzekerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Toets aan initiatief*

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaald zich in onderliggend bestemmingsplan. De keuze van het plaatsen van de duurzame woning met de bijbehorende berging/schuur in de kapschuur en de ontwikkeling van plattelandskamers in de oude boerderij sluit aan op de behoefte van wonen, werken en recreëren in het groen, met behoud van cultuurhistorie en natuurontwikkeling. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving. Met het initiatief wordt gelijktijdig landschap ontsierende bebouwing gesloopt in de gemeente Deventer en wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de omgeving mogelijk gemaakt, waarbij wordt voorzien in het onderhoud de komende jaren door de inkomsten uit de plattelandskamers.

#### *2. Toekomstbestendigheid*

De eis dat gekozen oplossingen voor maatschappelijke opgaven toekomstbestendig moeten zijn, houdt in dat een initiatief de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te kunnen voorzien niet in gevaar mag brengen. Initiatieven moeten bijdragen aan een duurzame benadering van ontwikkelingen die voorzien in de behoefte van de huidige generatie, maar die opties openhoudt om ook te voorzien in behoeften van toekomstige generaties. Het gaat dan om een evenwichtige benadering van het welzijn van mensen, economische welvaart en van het beheer van natuurlijke voorraden. Bij toekomstbestendigheid gaat het ook om de effecten van ingrepen op verschillende schaalniveaus (van directe burens tot ver over de grens) en over de vraag of het project over 20 of 30 jaar nog steeds toegevoegde waarde heeft.

#### *Toets aan initiatief*

Het realiseren van een energieneutrale, levensloopbestendige woning op het erf aan de Hietbergsweg 6 en 6a draagt bij aan de wens langer zelfstandig te kunnen blijven wonen op deze locatie. Het oude boerenerf met Sallandse boerderij wordt in ere hersteld en is middels nieuwe functie toekomstbestendig en voorziet in economisch opzicht ook in het onderhoud van het erf. Bij het realiseren van dit initiatief blijft de leefbaarheid gewaarborgd.

#### *3. Concentratiebeleid*

Het concentratiebeleid van de provincie Overijssel houdt in dat stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) zoveel mogelijk geconcentreerd worden in de stedelijke netwerken Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Cleantech regio Deventer. Daar mag gebouwd worden voor de (boven)regionale behoefte. De kernen Hardenberg en Steenwijk kunnen bouwen voor de regionale behoefte mits dit past binnen de regionale programmering.

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggend initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, daarom is het concentratiebeleid hier niet van toepassing.

#### *4. Bovenregionale afstemming*

De verplichting tot (boven)regionale afstemming is erop gericht gemeenten gezamenlijk verantwoordelijkheid te laten nemen voor de regionale programmering van woningbouw, werklocaties en stedelijke voorzieningen. Ook wanneer een gemeente alleen voorziet in haar eigen (lokale) behoefte is onderlinge afstemming gewenst, omdat het aanbod in een gemeente aan woningen, werklocaties en voorzieningen onderdeel uitmaakt van een regionale markt.

#### *Toets aan initiatief*

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling. Dit maakt dat een bovenregionale afstemming niet van toepassing is.

#### *5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

De eis van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is erop gericht om onnodig nieuw ruimtebeslag – zowel ondergronds als bovengronds – te voorkomen. De provincie wil het onderscheid tussen het bestaande bebouwde gebied en de onbebouwde groene omgeving scherp houden.

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggend initiatief voorziet in behoud en herstel van een karakteristieke Sallandse boerderij. Daarnaast wordt landschapsontsierende bebouwing met asbestendak gesloopt en energieneutraal nieuwgebouwd. Ook vindt een grote impuls in groene erfontwikkeling plaats. Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

#### *Gebiedsspecifieke beleidskeuzes*

Vanwege zwaarwegende publieke belangen zijn in de omgevingsvisie ook een aantal specifieke gebieden aangewezen waar gebiedsspecifieke beleidskeuzes gelden. Het plangebied maakt in dat kader geen deel uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN), een Nationaal Landschap of een waterwingebied (wel onder het intrekgebied winning Schalkhaar). Het ligt wel in een grondwaterbeschermingsgebied en binnen de 'boringsvrijzone Salland diep'.

In de omgevingsverordening zijn voor dit gebied specifieke regels opgenomen. In artikel 2.13.3 is vastgelegd dat binnen deze gebieden alleen functie worden toegelaten die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening. In artikel 2.13.4 en 2.13.5 is vervolgens bepaald dat ook niet-risicovolle functie in deze gebieden worden toegelaten mits aan het stand-still principe wordt voldaan. De activiteiten die op grond van dit bestemmingsplan worden toegelaten kunnen worden aangemerkt als niet-risicovolle functies. De omvang van de activiteiten is immers beperkt. Op basis van de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming is bepaald dat wordt voldaan aan het stand-still principe.

Het plangebied ligt in de 'boringsvrije zone Salland Diep' in het kader van de drinkwatervoorziening. In het plangebied is het met name van belang rekening te houden met de ligging in het diepe watervoerende pakket in Salland. Het diepe waterhoudende pakket in Salland bevat water van een uitstekende kwaliteit. Teveel water uit dit pakket onttrekken leidt echter tot het optrekken van de zoet/zout grens in de ondergrond. Onttrekkingen uit dit pakket worden alleen toegestaan voor drinkwater en voor industriële toepassingen met hoogwaardige doelen. Met het oog op deze kenmerken kan er alleen sprake zijn van bodemenergiesystemen in het ondiepe pakket (tot 50 m diepte). Hierop is een uitzondering mogelijk voor het installeren van een bodemenergiesysteem, indien op basis van een boring ter plaatse van de voorgenomen activiteit wordt aangetoond dat de slecht doorlatende laag dieper ligt dan vijftig meter onder het maaiveld en de activiteit wordt uitgevoerd tot maximaal de diepte waarop de top van de slecht doorlatende laag is aangetroffen. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de Omgevingsverordening Overijssel (Omgevingsverordening Overijssel, paragraaf 3.2.3. Boringsvrije zones, artikel 3.2.3.1. en verder).

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

In het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

#### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het wonen past binnen de generieke beleidskeuzes van de provincie. In de navolgende stappen wordt nader ingegaan op de wenselijkheid van het wonen op deze locatie en de landschappelijk inpasbaarheid.

#### *Ad. 2. Waar – ontwikkelperspectieven*

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 14 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied is op de Ontwikkelingsperspectievenkaart aangemerkt als 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'.

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

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



Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap', dit is gericht op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied, zie figuur 14. 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.



**Figuur 14** Ontwikkelperspectievenkaart t.h.v. plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *Toets aan initiatief*

Onderliggende initiatief geeft invulling aan de hierboven beschreven ambities. Door de bouw van een energieneutrale, levensloopbestendige woning, herstel van de karakteristieke Sallandse boerderij, het exploiteren van een B&B wordt bijgedragen aan de mix van wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap. Tevens wordt door de sloop van landschapontsierende bebouwing en versterking van de landschappelijke waarde van het gehele perceel, de vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

#### Ad. 3. Hoe – gebiedskenmerken

De provincie wil nieuwe ruimtelijke opgaven verbinden met bestaande gebiedskenmerken. De gebiedskenmerken spelen zo een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief invulling kan krijgen. Onder gebiedskenmerken verstaat de provincie de ruimtelijke kenmerken van een gebied of een gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. De provincie onderscheidt de gebiedskenmerken in vier lagen:

1. de natuurlijke laag
2. de stedelijke laag
3. de laag van de beleving
4. de laag van het agrarisch cultuurlandschap

Voor onderliggend initiatief zijn alle lagen, met uitzondering van de stedelijke laag, van toepassing.

### *Natuurlijke laag*

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen.



**Figuur 15** Gebiedskenmerk Natuurlijke Laag t.h.v. plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied ligt binnen de gebiedskenmerken van de 'Dekzandvlakte en ruggen', zie figuur 15. Ontstaan na de ijstijden toen, na het verdwijnen van het ijs, in grote delen van Overijssel een reliëfrijk, door de wind gevormd zandlandschap overbleef. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan door natuurlijkere watersystemen en door beplanting met 'natuurlijke soorten'. En door de strekkingsrichting van het landschap meer zichtbaar te maken. Sturing kan door het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Uitgangspunt is daarbij de strekkingsrichting van het landschap.

### *Toets aan initiatief*

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in cultuur gebracht voor de landbouw en ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Dit plan zal geen/weinig invloed hebben op het watersysteem en van hoogteverschil is nu al geen sprake in het plangebied. Met een inrichtingsplan (bijlage 1, bij deze toelichting) wordt het plan voor Hietbergsweg 6 en 6a op een landschappelijk verantwoorde manier in het landschap gepast. In het inrichtingsplan van het plangebied zijn 'natuurlijke soorten' opgenomen als beplanting en wordt een extra poel aangelegd, om water te dienen als extra waterbuffer. Tevens wordt de oude singel om een gedeelte van het perceel hersteld, de openheid en overgang naar de omliggende gronden wordt benadrukt door behoud van de weides op het erf en behoud van enkele doorzichten. Hierdoor sluit de locatie na uitvoering van het plan goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap en draagt het plan bij aan versterking van de landschappelijke kenmerken.

### 3. Laag van de beleving

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

Het plangebied Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar valt binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte', zie figuur 16. Donkerte is een te koesteren kwaliteit. De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen, bedrijventerreinen e.d. en verkennen waar deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief. De ambitie is het rustige en onthaaste karakter te behouden. Bundeling van stedelijke functies en infrastructuur in de 'lichte' gebieden.

#### Toets aan initiatief

De ambitie is de huidige 'donkere' gebieden, ten minste zo donker te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. Het plan voldoet aan de kenmerken 'Laag van de beleving'.

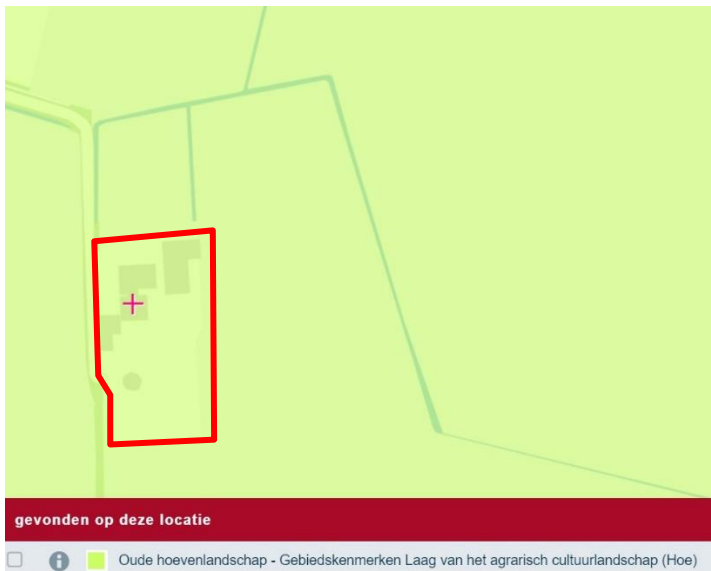


**Figuur 16** Gebiedskenmerk Laag van de beleving t.h.v. plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 4. Laag van het agrarische cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden – en worden – gebracht. Door de eeuwen heen is een

geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



**Figuur 17** Gebiedskenmerk Laag van het agrarisch cultuurlandschap t.h.v. plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de laag van het agrarische cultuurlandschap ligt het plangebied in het 'Oude hoevenlandschap'. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

#### *Toets aan initiatief*

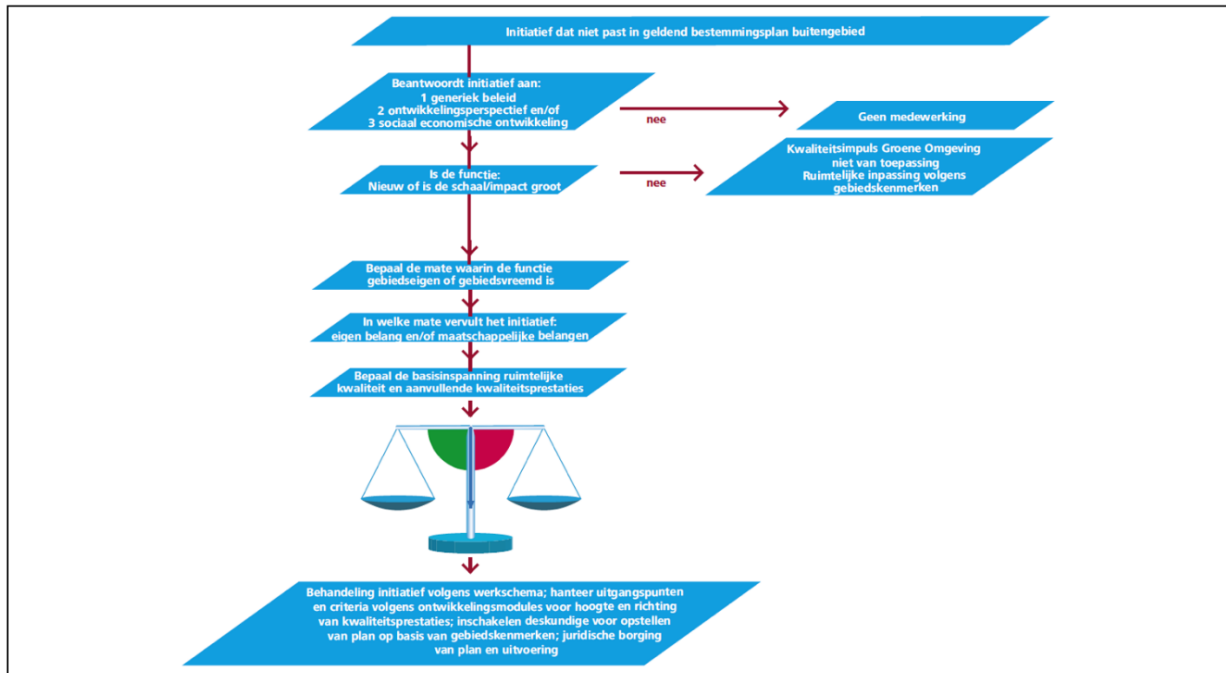
Onderliggend plan past binnen de ambitie een ontwikkelingsimpuls te geven aan een voormalig agrarisch erf door wonen, werken en recreatie mogelijk te maken en daarbij de erfstructuur en landschapsbeplanting sterk te verbeteren. Bij het inrichtingsplan, bijlage 1, is via natuurlijke soort beplanting aansluiting gevonden bij de landschappelijke dragende structuren en kenmerkende ruimtematen ter plekke. Deze wordt versterkt. De ontwikkeling aan de Hietbergsweg 6 en 6a sluit dan ook aan bij het gebiedskenmerk van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

### 3.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In artikel 2.1.6 van de verordening is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving opgenomen. Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende:

1. Hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.
2. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn.

Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dient het volgende model gevolgd te worden:



**Figuur 18** Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (bron: provincie Overijssel)

#### *Relatie met initiatief*

##### Generiek beleid

Zoals blijkt uit de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Korthedshalve wordt verwezen naar subparagraaf 3.2.4.

##### Ontwikkelingsperspectieven

In subparagraaf 3.2.4 wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

##### Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.).

Het ontwikkelingsperspectief ter plaatse van het plangebied richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de 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. In voorliggend geval blijft een voormalig agrarische erf met karakteristieke bebouwing behouden en wordt er ruimte geboden voor een extra energieneutrale schuurwoning. In paragraaf 3.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling onder andere getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan woningen in het buitengebied en dat er in de gemeente nog voldoende capaciteit beschikbaar is voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel. Hiermee is er sprake van een gebiedseigen functie.

#### Eigen belang of maatschappelijk belang

De ontwikkeling dient grotendeels een eigen belang. Echter wordt het maatschappelijk belang ook in beperkte mate gediend omdat de algehele kwaliteit van het erf wordt verbeterd en omliggende gronden landschappelijk heringericht met landschapselementen en extensief beheer. Door de B&B kunnen veel mensen van het plangebied en de omgeving genieten.

#### Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestaties

Voor iedere ontwikkeling in het landelijk gebied is de basisinspanning van toepassing. Het gaat hier om een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Daarnaast is de benodigde extra kwaliteitsimpuls in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) weergegeven in het inrichtingsplan. Dat is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen. Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 330 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van erfverharding en voorzieningen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 2.2), door het perceel conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

#### Landschap

Omdat ter plaatse van het plangebied sprake is van 'oude hoevenlandschap' dient dit landschap hersteld te worden. Dat wordt mogelijk gemaakt door versterking van de erf- en perceelaanplant. Onder andere door versterking van de singel en haag, de vergroting van de amfibieënpool. Er worden vele bomen geplant, streekeigen soorten en ook hoogstam fruitbomen. Het kruidenrijke grasland met verspreide bomen en heestergroepen wordt extensief beheerd. Doorzichten naar de omliggende open weilanden blijven behouden. Op landschapsniveau betekent de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) dat de kleinschaligheid van het landschap wordt hersteld.

#### Erf

Herstellen van de erfstructuur in een voor- en achtererf met een siertuin en nutstuin aan de voorkant boerderij en noordzijde plangebied. Om het binnenerf te vergroenen worden enkele bomen geplant en wordt de erfverharding vervangen halfverharding. KGO op erfniveau betekent: behoud van erfstructuur en zo groen mogelijke inrichting. Ook blijft de transparantie van het erf behouden en is er sprake van een geleidelijke overgang naar het land.

### *Conclusie*

De kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is bij voorliggende ontwikkeling van belang op niveaus van landschap en het erf. Met een zorgvuldige inpassing van het landschap wordt een vrijstaande (bestaande) wooneenheid aan het gebied toegevoegd die in ruimtelijk en sociaal opzicht een impuls betekent voor de aanwezige kwaliteit. De investeringen in ruimtelijke kwaliteit ruim voldoende voor de geboden ontwikkelingsruimte.

### 3.2.5 Conclusie toetsing aan provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie Deventer (2019)

In december 2019 heeft de gemeenteraad van Deventer de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. De Omgevingsvisie vervangt het Structuurplan Deventer 2025 en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet is het verplicht een omgevingsvisie te hebben. De Omgevingsvisie is in samenspraak met een groot aantal betrokkenen opgesteld. De visie gaat niet alleen over traditionele ruimtelijke onderwerpen zoals bouwen, verkeer en water, maar ook over ecologie, gezondheid en duurzaamheid. De omgevingsvisie bekijkt die onderwerpen niet apart, maar in onderlinge samenhang.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat circa twee derde van het grondgebied van de gemeente in agrarisch gebruik is. Daarmee is de agrarische sector de grootste beheerder van het buitengebied. Agrarische ondernemers moeten zich kunnen blijven ontwikkelen om levensvatbaar te blijven passend binnen het karakter en de schaal van het Sallandse landschap. Waardevast ondernemen is hiermee meer dan het bedrijfseconomisch belang. Bedrijfsbebouwing die vrijkomt, kan een nieuwe functie krijgen. Er is ruimte voor nieuwe functies op het platteland, zoals zorg, cultuur en recreatie. Mits dit past in het landschap en landbouwbedrijven er niet door worden beperkt.

### *Toets aan initiatief*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een karakteristieke Sallandse boerderij hersteld op een voormalige agrarisch erf. De landschappelijke inrichting van de nieuwe, energieneutrale, levensloopbestendige woning met bijgebouw en functie van het perceel sluit aan bij de ruimte die de Omgevingsvisie Deventer biedt om te wonen, werken en recreëren in het buitengebied, en landbouwbedrijven in de omgeving worden niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Bovendien wordt het perceel zo duurzaam en ecologisch mogelijk beheerd. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt het reeds aanwezige wonen geconsolideerd.

### 3.3.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer (2009)

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaat- en energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze periode is verlengd tot 2018. In april 2016 heeft de raad de doelstelling energieneutraal 2030 herbevestigd en besloten dat tot 2018 de uitvoeringsagenda duurzame energie het kader is. De beleidsprioriteit duurzame mobiliteit is aan 8 beleidsprioriteiten toegevoegd. De focus ligt naast duurzame mobiliteit ook op verduurzaming bestaande woningbouw en verduurzaming

bedrijven en kantoren. Daarnaast zijn er beleidsprioriteiten over energieneutrale nieuwbouw en gebiedsontwikkeling, partnerschappen, duurzame energiebronnen (zon, wind en biomassa) en de eigen bedrijfsvoering.

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

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

#### *Bouwrijpmaken*

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

#### *Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen*

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

#### *Energie*

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

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



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

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

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van een energieneutrale, levensloopbestendige woning met bescheiden bijgebouw en kapschuur. Op de kapschuur worden zonnepanelen op het zuiden gericht geplaatst, zodat de woningen aan de Hietbergsweg 6 en 6a zoveel mogelijk kunnen voorzien in eigen energieopwekking. Ook de oude karakteristieke Sallandse boerderij wordt geïsoleerd (muren, daken en ramen). Daarnaast zijn de initiatiefnemers voornemens een grijswatersysteem aan te leggen en bouwmaterialen te hergebruiken. Voor zover van toepassing zal bij de nieuwbouw met bovenstaande rekening worden gehouden.

### 3.3.3 Kansen uit buiten

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

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

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

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

#### *Maatwerk naast regelingen*

Met de Rood-voor-Rood-regelingen 'Woning voor schuur' en 'Schuur voor schuur' ontstaan meer mogelijkheden om te slopen en/of bouwen. Met de regelingen kunnen sloop en bouw tegen elkaar worden uitgeruild. De Sloopbank brengt daarvoor vraag en aanbod samen.

In gevallen komt het voor dat de plannen niet (helemaal) binnen deze twee regelingen of de regeling voor Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) in het bestemmingsplan Buitengebied Deventer passen. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) maakt ook dit soort plannen mogelijk. De gemeente beoordeelt afzonderlijk en per plan of er voldoende wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit is maatwerk.

De KGO is in feite het kader voor meer ruimtelijke kwaliteit en voor investeringen daarin. Er gelden twee voorwaarden voor sloop- en bouwplannen: ze moeten passen in het Sallandse landschap en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Deventer. Op die manier wordt het buitengebied mooier, leefbaarder en gezonder.

#### *Toets aan initiatief*

Het voorgenomen plan is uitgewerkt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Er is sprake van een kwaliteitsinvestering in het kader van de KGO. Deze kwaliteitsprestaties dragen bij aan de versterking van de gebiedskenmerken. In paragraaf 2.2 is eerder al ingegaan op de concrete maatregelen die worden genomen. De nieuwe woning wordt nabij de bestaande woning gesitueerd. Vanuit de nieuwe kapschuur wordt het beheer van de omliggende gronden gevoerd. Het erf en omliggende gronden wordt landschappelijk goed ingepast in het Sallandse landschap.

Het voorgenomen plan sluit hiermee ook aan op de uitgangspunten van de gemeente Deventer en wordt er een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Deventer. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan in overeenstemming is met de 'Kansen uit buiten'.

### 3.3.4 Werkwijze ecologie (2013)

In december 2013 heeft de gemeenteraad de "Werkwijze voor beleid en uitvoering van de ecologie in Deventer" vastgesteld. Hierin is beschreven dat Deventer rijk is aan soorten, vanwege de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Deze soortenrijkdom bevindt zich zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied. Daarbij zijn enkele gebieden aangemerkt als Natura 2000-gebied of Nationaal Natuurnetwerk (voormalige EHS), maar ook daarbuiten bevinden zich lanen, oud bos, wetingen, oude rivierarmen, etc. Het beleid is erop gericht om de bestaande waarden te beschermen en zo mogelijk te verbeteren. Geconstateerd is dat de trends van co-creatie en schaalverkleining aanknopingspunten bevatten om het beleid ten uitvoering te brengen.

De gemeente neemt zelf initiatief of verleent medewerking aan verbetering door herinrichting of beheer, ontplooit soortgerichte activiteiten, faciliteert vrijwilligers van groene organisaties, heeft een Adviesraad Natuur en Milieu ingesteld, hanteert criteria voor de natuurtoets, houdt inzicht in de aangetroffen soorten door het bijhouden van een eigen databank en verzorgt educatie (via milieueducatiecentrum De Ulebelt).

Ecologische inbreng bij ontwikkelingen is vooraf verplicht in de vorm van een dialoog, waarbij nadrukkelijk gebruik wordt gemaakt van de kennis die aanwezig is bij diverse groeperingen en binnen de gemeente (natuurambassadeurs). Bovendien wordt jaarlijks een schouw gemaakt om de stand van de ecologische waarden te monitoren. De strategie gaat uit van het stellen van prioriteiten voor enkele soorten als ambassadeur. Zo zijn de Das, de Gierzwaluw, Huismus en Muurplant als soortenambassadeur benoemd, net als de Gevlekte Rietorchis. Tot slot is er een lijst opgenomen van 20 tinten groen, waarin de ontplooiingskansen staan benoemd bij de ontwikkeling en het beheer in de gemeente.

#### *Toets aan initiatief*

In het voortraject om te komen tot dit bestemmingsplan is overleg geweest met diverse partijen en is advies ingewonnen over de landschappelijke inpassing van dit plan. Er is een bezoek geweest op locatie met betrokken gemeentelijke partijen en op basis daarvan is het landschapsplan opgesteld (bijlage 1) en natuurinclusief bouwen bepaald (bijlage 2). Ruim een hectare grond wordt landschappelijk inrichting met landschapselementen en extensief beheer. Hierin is tevens rekening gehouden met ecologische waarden

### 3.3.5 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het echter ook ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een bepaalde activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties. Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4. Wanneer de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandskamers' geldt, geeft dat extra mogelijkheden voor het realiseren van 'plattelandskamers'. Hiervan mogen er maximaal 5 gerealiseerd worden van maximaal 50 m<sup>2</sup> per eenheid. Dit geldt voor de voormalige bedrijfsbebouwing aan de Hietbergsweg 6 en 6a, ter plekke van de functieaanduiding.

#### *Toets aan initiatief*

Het bovenstaande geldt voor reguliere woningen en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn mede opgesteld aan de hand van de Beleidsnota Beroep en Bedrijf aan huis. In de karakteristieke Sallandse boerderij (met bestemming 'specifieke vorm van wonen - plattelandskamers) worden plattelandskamers gerealiseerd, om als inkomstenbron te voorzien in het beheer van de gronden in de toekomst.

### 3.3.6 Landschapsontwikkelingsplan (2008)

De gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte hebben een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld met als doel een gezamenlijk kader te bieden (23 september 2008), op basis waarvan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden beoordeeld, teneinde de ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken. Het LOP bevat vier belangrijke componenten:

- inventarisatie en analyse;
- de LOP-visie 'Een plus voor het landschap';
- thematische uitwerkingen;
- het uitvoeringsprogramma.

Het plangebied aan de Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar ligt op een dekzandrug (zie figuur 19). De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van deze hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Plaatselijk is de aanwezigheid van landgoederen dominant in het landschap van de dekzandruggen, vooral ten noorden van Deventer en rondom Heino. De buitenplaatsen vormen karakteristieke elementen in het landschap van Salland. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathem, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino. Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd. De wegen op de ruggen zijn beplant. Doorgaande structuren zoals het Overijssels Kanaal en de doorgaande wegen passen zich aan deze karakteristiek aan en zijn ter hoogte van de ruggen beplant.



Figuur 19 LOP Salland

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

#### *Toets aan initiatief*

In het inrichtingsplan voor onderliggend initiatief is rekening gehouden met de landschappelijke karakteristieken, zoals beschreven voor de dekzandruggen. De oorspronkelijke houtwallen langs het perceel worden hersteld en aangevuld. En de erfinrichting krijgt de karakteristiek die hoort bij de oude karakteristieke Sallandse boerderij, met groentetuin, siertuin, het houden van kippen en aanleg van boomgaard. Hagen, grote solitaire bomen en struikbeplanting sluiten aan op het semi besloten dekzandlandschap met verrassende doorkijkjes. Met dit inrichtingsplan gaat het erf vloeiend over in het omliggende landschap. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.

### 3.3.7 Woonvisie Deventer (2018)

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

**a. Vitale stad aan de IJssel:** werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Inzetten op economische ontwikkelingsduurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.

**b. Ongedeeld en inclusief:** de wens om een samenleving te zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

**c. Duurzaam en toekomstbestendig:** voorzien in de behoeften van de huidige samenleving zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

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

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

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

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

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

#### *Toets aan initiatief*

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van één extra woning met bijgebouw op een hiervoor geschikte locatie in het buitengebied nabij Lettele. De woning wordt duurzaam en natuur inclusief gebouwd. De bestaande woning met bijgebouwen blijft behouden en wordt door de bestemmingswijziging geschikt voor toekomstige generaties om te wonen. Hoewel er geen sprake is van starterswoningen, wordt met een gevarieerd woningaanbod wel de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Als gevolg hiervan, en als gevolg van de stedenbouwkundige structuur van het nieuwe woonef wordt eveneens de leefbaarheid en vitaliteit in het buitengebied versterkt. Ook wordt aandacht besteed aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid, bijvoorbeeld door, zoals reeds vermeld, aan te sluiten op de huidige en te verwachten woonbehoefte en door duurzame woningen te realiseren.

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

### 3.3.8 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022-2026 en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een

aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De ambities zijn:

Een veilige woon-, verblijf en werkomgeving

- Handhaving bescherming volksgezondheid
- Handhaving goede leefomgeving
- Voorkomen gevaar, overlast en hinder

Een duurzame woon-, verblijf en werkomgeving

- Duurzame bescherming van natuur en milieu

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 Rioleringsprogramma is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

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

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

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

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

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

#### *Toets aan initiatief*

In de waterparagraaf wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.6 is het resultaat van de watertoets opgenomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het gemeentelijke waterbeleid.

### 3.3.9 Natuurinclusief bouwen

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

Met de voorgenomen ontwikkeling worden verschillende maatregelen genomen ten aanzien van het natuurinclusief bouwen, hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2a bij deze toelichting. In dit bestemmingsplan wordt natuurinclusief bouwen door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Er zijn verschillende maatregelen getroffen waarmee ruimschoots wordt voldaan aan het puntenaantal, zie bijlage 2b.

### 3.3.10 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan is niet in strijd met gemeentelijk beleid.

## 3.4 Conclusie

Voor onderliggend initiatief is met name het provinciale en het gemeentelijke beleid ten aanzien van bebouwing in het buitengebied van belang. Aan het realiseren van bebouwing in het buitengebied zijn (beleidsmatige) voorwaarden van toepassing die voornamelijk voorzien in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat onderliggend initiatief in lijn is met dit ruimtelijke beleid.



## 4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

### 4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn. Luchtkwaliteit, geluidshinder en externe veiligheid.

### 4.2 Archeologie & cultuurhistorie

#### 4.2.1 Archeologie

##### *Beleidskader*

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De gemeenteraad van Deventer heeft in 2015 de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart met bijbehorend beleid herzien. De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Deventer duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden. De kaart is hiervoor opgedeeld in verschillende zones:

- 1) hoge verwachting, waarschijnlijk goede conservering;
- 2) hoge verwachting, mogelijk goede conservering;
- 3) middelmatige verwachting;
- 4) lage verwachting;
- 5) lage verwachting, beekdallandschap;
- 6) geen verwachting.

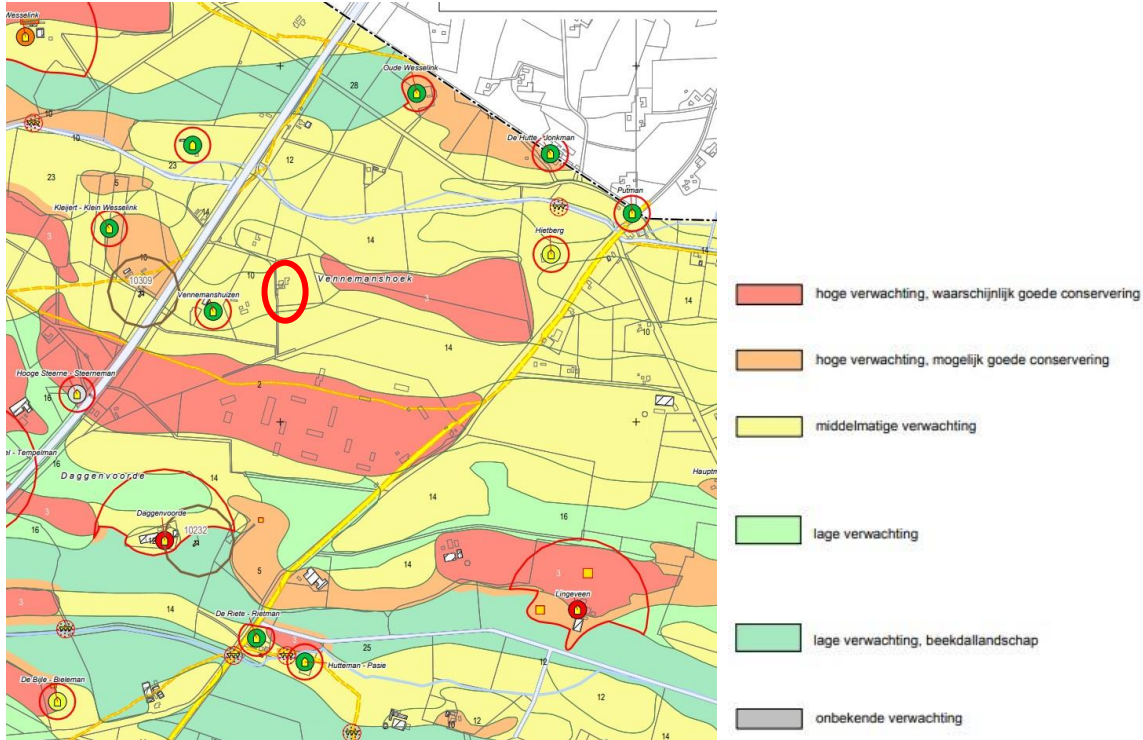
##### *Situatie plangebied*

Het plangebied kent binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', een middelmatige verwachting, zoals ook blijkt uit de verwachtingskaart Archeologie, opgesteld door de gemeente Deventer (zie figuur 20).

Voor gebieden met een middelmatige verwachtingswaarde (Waarde - archeologie 2) geldt een archeologische onderzoeksplicht voor projectgebieden waarbij de bodemingreep groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 m onder maaiveld. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>, kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, kan door het bevoegd gezag de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan de vergunning worden verbonden<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente minimaal twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstand kosten in rekening worden gebracht.



**Figuur 20** Archeologische verwachtingskaart gemeente Deventer, plangebied rood omkaderd.

De bodemingreep in het plangebied heeft een omvang aanzienlijk kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien wordt gebouwd binnen de contouren van de voormalige paardenbak, op gronden die reeds geroerd zijn. Ter bescherming van de archeologische waarden, wordt de geldende archeologische dubbelbestemming overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

## 4.2.2 Cultuurhistorie

### *Beleidskader*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

### *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. De aanwezige karakteristieke Sallandse boerderij in het plangebied wordt met deze ontwikkeling cultuurhistorisch hersteld, dit geldt tevens voor de landschappelijke inrichting van het perceel. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit plan.

## *Conclusie*

Onderliggend initiatief is op basis van de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

## 4.3 Flora, fauna en stikstof

### *Beleidskader*

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

### *Situatie plangebied*

Voorafgaand aan de wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan voor onderliggend initiatief is uitgevoerd op 19 augustus 2021 en als bijlage 3 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Het plangebied is op 19 augustus 2021 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied zoals het Natuurnetwerk Nederland en Natura2000.

### *Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:*

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura2000-gebied. Het meest nabije Natura2000-gebieden liggen op ruim 8.000 meter afstand en betreffen 'Rijntakken' en 'Sallandse Heuvelrug'. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, is nader onderzocht met een stikstofberekening voor de ontwikkel- en gebruiksfase (bijlagen 6a-c). Er is een stikstofberekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase van het plan door MBH consult (januari 2023). Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet

Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

*Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:*

Tijdens het veldbezoek zijn er binnen het plangebied geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen. Tevens zijn er tijdens het bronnenonderzoek geen waarnemingen van beschermde soorten aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

*Nader onderzoek*

Voor wat betreft Huismussen, Boerenzwaluw en Steenuil is nader onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3a.

*Huismus*

Er zijn geen nesten van huismus vastgesteld. Er zijn enkele exemplaren waargenomen, deze foerageerden op het erf. - De sloop van de opstallen zal niet tot gevolg hebben dat een jaarrond beschermd nest van deze soort verloren gaat en daarmee de Wnb wordt overtreden. Er gaat eveneens geen significant foerageer-/ leefgebied verloren. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft aangegeven nestkasten voor deze soort te gaan ophangen/ inbouwen, zie bijlagen 2a en 2b.

*Steenuil*

Er zijn geen nesten/ sporen of exemplaren waargenomen, ook niet met de warmtebeeldcamera. De opstallen waren goed te onderzoeken op sporen en exemplaren. Wel zijn er minimaal twee territoria in de omgeving aanwezig, namelijk ten noordoosten en oosten van het plangebied. Er werd vanaf die locaties gereageerd op het afspelen van de territoriale geluiden. - De sloop van de opstallen zal niet tot gevolg hebben dat een jaarrond beschermd nest van deze soort verloren gaat en daarmee de Wnb wordt overtreden. Er gaat eveneens geen significant foerageer-/ leefgebied verloren. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft aangegeven nestkasten voor deze soort te gaan ophangen, zie bijlagen 2a en 2b.

*Vleermuizen*

Tijdens de avonduren is ook gekeken naar vleermuizen. Er zijn geen vaste verblijven vastgesteld. De initiatiefnemer heeft aangegeven kasten voor deze soortgroep op te willen hangen, zie bijlagen 2a en 2b.

*Conclusie*

Er zijn geen gevolgen aangaande de Wnb te verwachten wat betreft de onderzochte soorten. Ook zijn er geen jaarrond beschermde verblijven/ nesten aangetroffen van andere soorten. Er zijn verder geen vervolg acties nodig. Wel is de zorgplicht altijd van toepassing. Een stikstofberekening wordt niet noodzakelijk geacht.

## 4.4 Bodem

*Beleidskader*

De bodem wordt op vele manieren gebruikt, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit nu en in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat mensen al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft zij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische

verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de aanwezige bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in het plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het herzieningsplan.

#### *Situatie plangebied*

Van der Poel B.V. heeft op 21 april 2020 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 4) aan de Hietbergsweg 6 en 6a te Schalkhaar. In augustus 2022 is aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 4a).

#### **Verkennend bodemonderzoek (2020)**

In totaal zijn er handmatig 23 inspectiegaten gegraven voor het verkennend bodemonderzoek. Er zijn 3 diepe boring afgewerkt tot peilbuis. Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 3,0 m-mv opgebouwd is uit zand, matig fijn, zwak siltig, zwak tot matig humeus. Het grondwaterniveau is tijdens de monsternamen van het grondwater van peilbuis 2 is vastgesteld op een diepte van 1,22 m-mv. Het grondwater van peilbuis 3 is vastgesteld op een diepte van 1,28 m-mv. en het grondwater van peilbuis 4 is vastgesteld op een diepte van 1,30 m-mv.

Uit informatie van de opdrachtgever, de omgevingsdienst IJsseland, bodemrapportage Overijssel en de huidige bewoner komt naar voren dat er op de locatie twee voormalige ondergrondse tanklocaties, een bovengrondse dieselolietank en een asbestverdachte dak dat afwatert op onverhard maaiveld aanwezig zijn. Tijdens de terreininspectie blijkt dat de locatie deels verhard is met klinkers. De verharding verkeert in goede staat. Tijdens de terreininspectie zijn behoudens het asbestverdacht dak dat afwatert op onverhard maaiveld geen verdachte locaties waargenomen.

#### *Verkennend chemisch bodemonderzoek*

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond van deellocatie D en in het grondwater van deellocatie C en D overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. De overschrijding aan barium in het grondwater van deellocatie C en D wordt beschouwd als een van nature verhoogde achtergrondconcentratie.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie A, zijnde een verdachte locatie voor minerale olie (grond en grondwater) en aromaten (grondwater), wordt gelet op het niet aantonen van verhogingen aan deze parameters verworpen.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie B, zijnde een verdachte locatie voor minerale olie (grond en grondwater) en aromaten (grondwater), wordt gelet op het niet aantonen van verhogingen aan deze parameters verworpen.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie C, zijnde een verdachte locatie voor minerale olie (grond en grondwater) en aromaten (grondwater), wordt gelet op het niet aantonen van verhogingen aan deze parameters verworpen.

De onderzoekshypothese, ter plaatse van deellocatie D, zijnde een verdachte locatie, wordt gelet op het aantonen van een plaatselijke lichte verhoging aan PAK in de bovengrond bevestigd.

De resultaten van het chemisch onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

#### *Verkennd asbestonderzoek*

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek ter plaatse van de onverharde druppelzone van het asbestverdachte dak concluderen wij dat in het geanalyseerde monster asbest is aangetoond.

Het aangetoonde gehalte (420 mg/kg d.s.) aan asbest ligt boven de helft van de interventiewaarde en boven de interventiewaarde. De hypothese "verdachte locatie" wordt op grond van de resultaten van het huidige asbest onderzoek met betrekking tot de onverharde druppelzone van de asbestverdachte daken bevestigd.

Formeel geven de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek aanleiding tot nader onderzoek. Gelet op het feit dat middels onderhavige inspanning de meest verdachte locatie (toplaag druppelzone) is bemonsterd en geanalyseerd wordt verder onderzoek echter niet van meerwaarde geacht in relatie tot de onderzoeksdoelstelling.

Geadviseerd wordt in contact te treden met het bevoegd gezag (Provincie Overijssel) en vervolgens een BUS-melding in te dienen betreffende het saneren van de verontreiniging. De sanering moet uitgevoerd worden onder BUS en BRL 6000 en 7000. Daarnaast wordt geadviseerd de asbesthoudende dakbedekking op verantwoorde wijze te saneren om verdere nalevering van asbestvezels ter plaatse te voorkomen.

#### ***Aanvullend bodem- en asbestonderzoek***

Door Van der Poel BV is een aanvullend milieukundig bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een locatie aan de Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar (bijlage 4a). Aanleiding tot het verkennend bodemonderzoek is het feit dat door de Omgevingsdienst IJsselland (ODIJ) opmerkingen zijn gemaakt ten aanzien van het onderzoek dat eerder op de locatie is uitgevoerd erkennend bodem- en asbestonderzoek ter plaatse van Hietbergsweg 6-6a te Schalkhaar (bijlage 4).

Doel van het aanvullend chemisch onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de ondergrond van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen). Doel van het aanvullend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning na te gaan of de verdenking op verontreiniging van de toplaag van de bodem met asbest op een deel van de locatie terecht is en een indicatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte.

#### *Veldwerkzaamheden*

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 2,0 m-mv opgebouwd is uit zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op circa 1,3 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn plaatselijk bijmengingen met puin, baksteen, kolengruis en hout in de bodem waargenomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem

en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen. De matig puinhoudende bodemlaag is asbestverdacht aangemerkt. Uit het uitgevoerde onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

**A: Overig terrein (ondergrond; chemische parameters)**

In het geanalyseerde mengmonster van de ondergrond met bijmengingen overschrijden de gehalten aan lood en PAK de achtergrondwaarden.

**B: Halfverhard erf (toplaag; asbest)**

In het geanalyseerde mengmonster van de toplaag is een gehalte aan asbest aangetoond beneden de helft van de interventiewaarde.

*Conclusies en aanbevelingen*

**A: Overig terrein (ondergrond; chemische parameters)**

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de ondergrond overschrijdingen van de achtergrondwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte ondergrond, is op basis van de resultaten van het huidige onderzoek met betrekking tot de betreffende deellocatie formeel verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de woonbestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. Ten aanzien van het loodgehalte wordt opgemerkt dat het betreffende gehalte niet is aangetoond in de contactzone. Bij het voorgaande (verkennde) bodemonderzoek zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aan lood aangetoond. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

**B: Halfverhard erf (toplaag; asbest)**

Op basis van de onderzoeksresultaten van het asbestonderzoek concluderen wij dat in het geanalyseerde mengmonster van de toplaag ter plaatse van het halfverharde erf asbest is aangetoond in een gehalte ruim onder de helft van de interventiewaarde. De hypothese "verdachte locatie" wordt op grond van de resultaten van het huidige asbestonderzoek met betrekking tot het onderzochte terreindeel formeel bevestigd. Op grond van de huidige resultaten is geen nader asbestonderzoek noodzakelijk.

Sanering zal plaatsvinden wanneer ter plekke van de bodemverontreiniging bodem- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Aangezien er geen bodem- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plekke van de bodemverontreiniging, zal saneren nu nog niet plaatsvinden.

*Conclusie*

De resultaten van het chemisch onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Sanering zal plaatsvinden wanneer ter plekke van de bodemverontreiniging bodem- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Aangezien er geen bodem- of bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plekke van de bodemverontreiniging, zal saneren nu nog niet plaatsvinden. De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 Geluid

### Beleidskader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden. De Wet geluidhinder geeft mogelijkheden om een hogere waarde vast te stellen voor wegverkeer, railverkeer en industrielawaai.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Langs een (toekomstige) verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde is 48 dB.

### Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk de te realiseren woningen.

### Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

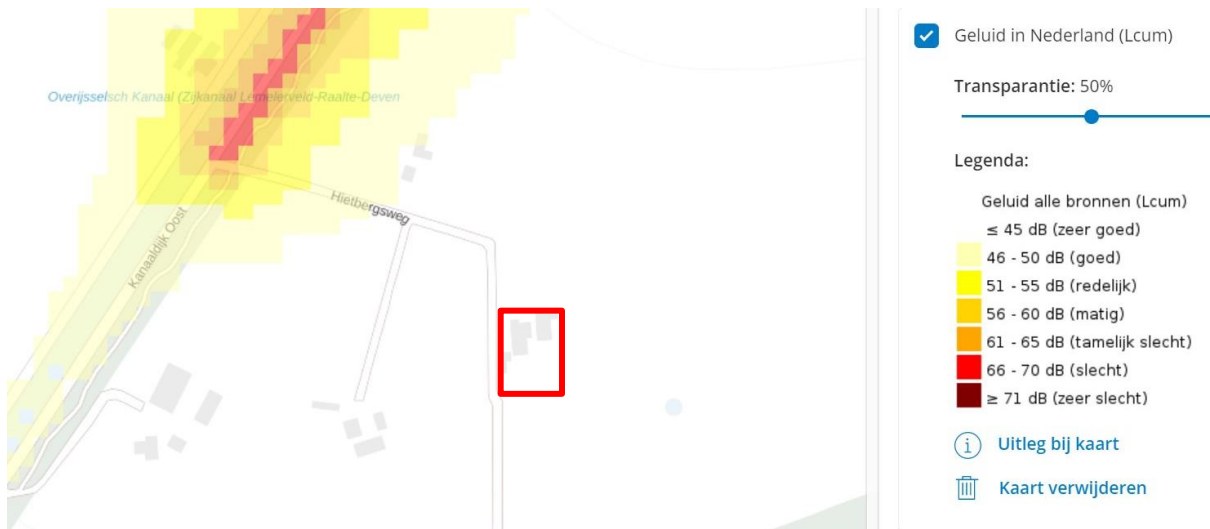
- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in "buitenstedelijk" gebied. Het erf aan de Hietbergsweg 6 en 6a is het laatste erf aan een doodlopende zandweg, dat op ca 280 meter ontsloten is op de Kanaaldijk Oost. De verkeersintensiteit over deze toegangsweg is daardoor (ook gelet op de zeer beperkte hoeveelheid aan functies grenzend aan deze weg) zeer beperkt.

Volgens de Atlas van de Leefomgeving, opgesteld door het RIVM, valt de planlocatie (zie rode vlak figuur 21) wat betreft geluidsniveau in de zone  $\leq 45$  dB (zeer goed). De geluidsbelasting op de gevel van de te ontwikkelen woning en de bestaande woning is dus minder dan 48 dB. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van een



akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is. Ter plaatse van het plangebied is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



**Figuur 21** Geluidsniveau op planlocatie (bron: Atlas van de Leefomgeving)

#### *Industrielawaai*

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 4.7 (milieuzonering).

#### *Railverkeerslawaai*

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

#### *Conclusie*

Voor het onderliggende initiatief zijn geen geluidsbronnen in de omgeving die om nader onderzoek vragen. Ter plaatse van de woningen, zoals voorgesteld in onderhavig plan, vindt geen overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh. Voorliggend plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar

## 4.6 Waterhuishouding

### 4.6.1 Vigerend waterbeleid

#### *Europees beleid*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de

doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### *Provinciaal beleid*

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

#### *Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.

Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

### *Gemeentelijk beleid*

In 2014 is door de gemeenteraad het Gemeentelijk Rioleringsplan (grp) 2015-2020 vastgesteld. Het plan was in beginsel van kracht tot 1 januari 2020. Het grp is een verplicht plan op basis van de Wet Milieubeheer. De werkingsduur van het grp is niet in de wet vastgelegd. In zijn huidige vorm komt het grp als verplicht plan te vervallen bij het ingaan van de omgevingswet. Dat is naar verwachting in 2022 het geval.

Binnen Rivus, de samenwerking in de regio op het gebied van de afvalwaterketen en klimaatadaptatie, wordt gewerkt aan een nieuwe planvorm die gestalte moet krijgen onder de werking van de Omgevingswet. Door hier samen met 7 partnergemeenten in op te trekken kan een groot deel van dit Riolerings Programma met een gezamenlijke inhoud worden opgesteld. Iedere gemeente heeft daarnaast natuurlijk zijn eigen invulling van dat programma naast het gezamenlijke deel. Besloten is om het huidige grp 2015-2020 te verlengen tot het moment dat de omgevingswet in gaat.

Op basis van het grp geldt er bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel een waterbergingsseis. Dit wil zeggen dat er bij een toename van verharding een waterbergingsvoorziening moet worden gerealiseerd, met een volume in m<sup>3</sup> afhankelijk van de toename aan verharding in m<sup>2</sup> (toename verharding in m<sup>2</sup> \* 0,02 of 0,01 (afhankelijk van de situatie)).

Het GRP gaat uit van de volgende principes (tritsen):

De trits 'vasthouden --> bergen --> afvoeren' houdt in dat in eerste instantie getracht wordt het (gebiedseigen) water in de bodem te infiltreren. Indien dit niet mogelijk is dient het afstromend regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Pas in de laatste instantie kan overwogen worden het water (zo traag mogelijk) af te voeren naar de omgeving.

De trits 'schoonhouden --> scheiden --> schoonmaken' omvat ten eerste het niet toelaten dat de kwaliteit van water verslechtert (schoon houden), vervolgens het gescheiden houden van schone en vuile waterstromen en als laatste het zuiveren (schoonmaken) van verontreinigd water. Door water schoon te houden en vuile waterstromen zoveel mogelijk gescheiden te houden kan de omvang van te zuiveren water worden beperkt en tevens het zuiveringsrendement worden verhoogd.

Ontvlechting vindt in principe plaats als dat doelmatig en kosteneffectief is.

Bij nieuwbouw is de aanleg van een gemeentelijk hemelwaterstelsel (riool of watergang) gebruikelijk, waar de particulier het hemelwater naartoe kan afvoeren. De infrastructuur wordt in principe zodanig ingericht dat de particulier in staat wordt gesteld het hemelwater (voor een deel) op eigen terrein te verwerken (lozen op aangrenzende sloot en/of infiltratie in de bodem). Is verwerking op eigen terrein niet mogelijk dan kan de particulier het hemelwater bovengronds afvoeren naar het gemeentelijk hemelwaterstelsel.

Ten aanzien van de verwerking van grondwater bij nieuwbouw kan worden gesteld dat dit voldoende wordt ondervangen in het 'watertoets proces'. Hierbij worden vooraf de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze meegewogen bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.

Hitte, droogte, watertekort en wateroverlast zijn aspecten die van wezenlijke invloed zijn bij het ontwerpen en bij de realisatie van plannen voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties. Met deze aspecten wordt rekening gehouden door het principe van de meerlaagsveiligheid als bouwsteen van wezenlijk belang te hanteren bij het opstellen en uitvoeren

van ruimtelijke plannen. Bestaande en nieuwe blauwe en groene elementen ondersteunen de klimaatadaptatie in het binnenstedelijk gebied en op bedrijven- en industrieterreinen. Afkoppelen van verhard oppervlak is niet een doel op zich. Doelmatigheid, haalbaarheid en betaalbaarheid van afkoppelmaatregelen worden meegewogen in ruimtelijke plannen. De samenhang met het beleid over klimaatadaptatie en overstromingsrisico wordt integraal beoordeeld.

## 4.6.2 Waterparagraaf

### *Algemeen*

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

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

### *Watertoetsprocedure*

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets op 19 juli 2021. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. 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 1500 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat daarom akkoord met het plan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf korte procedure, zoals beschreven in bijlage 5 van deze toelichting. Onderdeel van de uitgangspunten is het voorkeursbeleid hemelwater. Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de

infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In het plan wordt hemelwater, ook schoon hemelwater van dakoppervlakten, ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem.

#### *Riolering*

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen openbaar riool waarop de nieuwe woning zou kunnen worden aangesloten. Het huishoudelijke afvalwater wordt met een eigen voorziening (Individuele behandeling afvalwater) gezuiverd.

#### *Conclusie*

Het aspect waterhuishouding vormt geen beperking voor onderliggend initiatief. De standaard waterparagraaf van het waterschap (bijlage 5) wordt nageleefd.

## 4.7 Bedrijven en milieuzonering

#### *Beleidskader*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

#### *Situatie plangebied*

Binnen het plangebied Hietbergsweg 6 en 6a bestaan al twee wooneenheden, er wordt dus geen nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. Onderliggend plan ligt binnen de richtafstanden of wettelijke afstanden betreffende milieubelasting en geur. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, een paardenhouderij, ligt op een afstand van meer dan 185 meter, dit valt buiten de grootste richtafstand van 50 meter voor geur. Het terrein van Defensie aan de Spanjaardsdijk 71 betreft een Materieellogistiek centrum en ligt op 180 meter, terwijl de grootste richtafstand van 200 meter geldt voor het aspect geluid, wanneer het Defensie-inrichtingen betreft. In de tabel hieronder worden de verschillende bedrijven met de bijbehorende milieucategorie, afstand tot het plan en de richtafstand beschreven. Het betreft hier echter een logistiek centrum, voor distributiecentra geldt als grootste richtafstand 50 meter voor geluid.

Bedrijf	Adres	Afstand tot plan	Milieu categorie	Richtafstand
Paardenhouderij	Kanaaldijk Oost 28a	185 meter	3.1	50 meter
Defensie	Spanjaardsdijk 71	160 meter	4.1	200 meter

Bouwblok tot bouwblok is de afstand 180 meter. Echter de nieuwe woning is gelegen op 210 meter van de meest dichtbij gelegen gebouwen op het terrein van Defensie. Bovendien bestaat het gebied van Defensie tussen grens bouwblok en de meest dichtbij gelegen bebouwing t.o.v. het plangebied uit bos. Het is niet aannemelijk dat Defensie hier nieuwe gebouwen toevoegd.

Er is overleg geweest met de omgevingsmanagers van Rijksvastgoedbedrijf over dit aspect en zij zien geen bezwaar tegen de plannen voor nieuwbouw van een vrijstaande woning aan de Hietbergsweg 6 en 6a. Op 21 augustus 2020 heeft de omgevingsmanager gesteld dat het plangebied niet is gelegen binnen externe veiligheidszones of andere milieuzones van het militaire logistieke Centrum Lettele. Op 3 februari 2022 heeft de nieuwe omgevingsmanager nogmaals geen bezwaar geuit op de plannen (inrichtingsplan), die haar per mail zijn toegestuurd.

[Redacted]

In reactie op uw onderstaande email bericht ik u, ter bevestiging van het gestelde tijdens ons telefoongesprek van enkele weken geleden, dat het perceel Hietbergsweg 6/6a Lettele niet is gelegen binnen externe veiligheidszones of andere milieuzones van het militaire logistieke Centrum Lettele. Dezerzijds bestaat er dan ook geen bezwaar tegen de plannen voor nieuwbouw van een vervangende woning op dat perceel.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

met vriendelijke groet,

[Redacted]

Belangenbehartiger Defensie in Fryslân, Groningen, Drenthe en Overijssel

Cluster Ruimte / Sectie Omgevingsmanagement

[Redacted]

Zoals telefonisch besproken is er geen bezwaar vanuit het Rijksvastgoed t.b.v. LC Lettele.

Veel succes met het project en wellicht treffen we elkaar in de toekomst.

[Redacted]

Omgevingsmanager Defensie

Cluster Ruimte | Sectie Omgevingsmanagement  
 Afdeling Assetmanagement | Directie Vastgoedbeheer  
 Rijksvastgoedbedrijf  
 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
 Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

Op basis van bovenstaande afstanden voldoet dit plan betreffende het aspect milieubelasting en geluid aan een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd ontstaan met de ontwikkeling van de woning geen belemmering voor de genoemde bedrijven.

### Conclusie

Het plan wordt niet belemmerd door functies uit de omgeving, evenmin vormt het plan een belemmering voor bestaande functies. Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen beperkende invloed heeft op onderliggend plan.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### *Beleidskader*

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

### Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

### Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer 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 is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### *Situatie plangebied*

Op planlocatie is al sprake van bestemming 2 wooneenheden, daarin verandert niks. Het realiseren van een vrijstaande schuurwoning met bijgebouw valt binnen de regeling NIBM. Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5. Dit betekent dat dit initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een goed woon- en leefklimaat blijft gehandhaafd. Bovendien is op de grootschalige concentratie kaart (RIVM) af te lezen dat de achtergrondwaarden voor PM10 (stof), PM2,5 (fijn stof) en NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) met respectievelijk ca. 14,8, 7,9 ug/m<sup>3</sup> ruimschoots voldoen aan de vereiste waarden.

### *Conclusie*

Het plan draagt in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het initiatief is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## 4.9 Externe veiligheid

### *Beleidskader*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.





**Figuur 22** Uitsnede risicokaart op planlocatie (bron: risicokaart.nl)

#### *Situatie plangebied*

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In het kader van onderliggend plan is de risicokaart geraadpleegd, zie figuur 22.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Ten oosten van de planlocatie (rood omkaderd) is een autobedrijf met tankservice gevestigd op circa 680 meter. Het gebied ten westen van het plangebied, op ruim 300 meter, is potentieel overstroombaar gebied. Deze risico's bevinden zich echter niet in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn geen risicobronnen zijn die het plan onuitvoerbaar maken.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor onderliggend initiatief.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### 4.10.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets'.

Deze parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke parkeerkcijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie, genaamd 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018). De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Bij het gebruik van kencijfers moet rekening worden gehouden met onder meer de bereikbaarheidskenmerken van de locatie. Ook de stedelijkheidsgraad is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en dus op de hoogte van het parkeerkcijfer. Onder stedelijkheidsgraad wordt verstaan het aantal adressen per vierkante kilometer. In de vermelde publicaties van het CROW worden de kencijfers weergegeven onderverdeeld naar functies, de stedelijke zone en de stedelijkheidsgraad.

Op basis van voorliggend plan in relatie tot het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voor de berekening van zowel de parkeerbehoefte als van de verkeersgeneratie uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk
- Stedelijke zone: buitengebied
- Woningtypen: 'Koop, huis, vrijstaand'

### 4.10.2 Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twee vrijstaande woning in plaats van twee wooneenheden aaneengebouwd. Voor de vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de 5 plattelandskamers is uitgegaan van een 2\*\* hotel, waarbij voor het buitengebied een parkeerbehoefte van 6,3 parkeerplaatsen per 10 kamers geldt. In voorliggend geval is in totaal sprake van een parkeerbehoefte van  $(2,4 + 2,4) \cdot 4,8$  parkeerplaatsen voor de 2 woningen en  $6,3/10 = 0,63 \times 5 = 3,15$  parkeerplaatsen voor de 5 plattelandswoningen. In totaal zijn  $4,8 + 3,15 = 7,95$  parkeerplaatsen benodigd. Gelet op de ruime opzet van het beoogde erf, wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied kan worden voorzien in de benodigde 8 parkeerplaatsen, deze zijn ingetekend in erfinrichtingsplan, zie figuur 10 en bijlage 1.

### 4.10.3 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van twee vrijstaande woningen, waar dat twee aaneengebouwde woningen betrof. Voor de vrijstaande woning geldt een verkeersbehoefte van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Voor aaneengebouwde woningen (twee-onder-een-kap woning) is betreft dit 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning. In voorliggend geval is in totaal sprake van  $(2 \times 7,8 - 2 \times 7,4) \cdot 0,8$  verkeersbewegingen per etmaal ten opzichte van de oude situatie. Voor de 5 plattelandskamers is uitgegaan van een 2\*\* hotel, waarbij voor het buitengebied een

verkeersgeneratie voor het buitengebied wordt aangehouden van 15,3 per 10 kamers. In voorliggend geval is sprake van een verkeersgeneratie voor de 5 plattelandskamers van  $15,3/10 = 1,53 \times 5 = 7,65$ . In totaal betekent dit een verkeersgeneratie van  $0,8 + 7,65 = 8,45$ . Gelet op de geringe toename in verkeersgeneratie per etmaal, wordt op voorhand geconcludeerd dat deze op verkeersveilige wijze kan worden afgehandeld door de bestaande omliggende infrastructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Hietbergsweg, via de Kanaaldijk Oost en West op de Spanjaardsdijk, waarna verkeer snel op de N348 richting Deventer of Raalte aansluiting vindt.

#### 4.10.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

### 4.11 Mer-beoordeling

#### *Beleidskader*

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

#### *Situatie plangebied*

##### *5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming*

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied 'Korenburgerveen' ligt op een afstand van circa 5 kilometer. Uit de stikstofdepositieberekening is gebleken dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee

geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 5.9.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Daarom dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht, daarvan is sprake bij overschrijding van de drempelwaarden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Voor het plan aan de Hietbergweg 6 en 6a kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarmee tevens geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter moet het bevoegd gezag ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, beoordelen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is reeds sprake van twee wooneenheden op een bestaand woonperceel in het buitengebied van Deventer. Het betreft hier slechts het realiseren van vrijstaande eenheden waar die nu aaneengebouwd zijn. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen zeer licht toeneemt, zie paragraaf 2.3. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### *Conclusie*

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen significant negatieve effecten te verwachten als gevolg van dit project.

#### 4.12 Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken en een analyse van de beoogde situatie blijkt dat ruimtelijke en milieukundige aspecten geen belemmering vormen voor de wijziging van het bestemmingsplan ter realisatie van een woning met bijgebouw. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

## 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de overgang van het analoge, 'papieren' bestemmingsplan naar een digitaal bestemmingsplan behandeld. Vervolgens wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 5.4 nadere toelichting op de regels gegeven.

### 5.2 RO Standaarden 2012

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

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

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

### 5.3 Planopzet

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

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

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

### 5.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

**Artikel 1 Begrippen:** In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

**Artikel 2 Wijze van meten:** Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### 5.3.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels

#### *Enkelbestemming*

In onderhavig herzieningsplan is de volgende enkelbestemming opgenomen:

#### **Artikel 3 Wonen**

Een groot deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gronden voorzien van de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen (daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis).

Ter plaatse van de Hietbergsweg 6 is daarnaast door middel van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen - plattelandskamers' bepaald dat de ter plaatse maximaal 5 plattelandskamers zijn toegestaan, waarvan de oppervlakte per kamer ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt en de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn daarnaast erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, paardenbakken, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Tevens zijn de uitvoering en instandhouding van de maatregelen conform de diverse inrichtingsplannen specifiek toegestaan. Binnen de bouwregels behorende bij de bestemming 'Wonen' is bepaald dat de bouwvlakken zijn aangeduid als zodanig voor de woningen en bijgebouwen, overeenkomstig het inrichtingsplan. Qua bouwregels is aangesloten op de 'standaard' bouwregels voor woningen in het buitengebied.

Voor de locatie Hietbergsweg 6 en 6a zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de voor deze locaties opgestelde ruimtelijke kwaliteitsplannen. Verder is een voorwaardelijke verlichting opgenomen voor het natuurinclusief bouwen van de nieuwe extra woning.

### *Dubbelbestemmingen*

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangsregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken.

In onderhavig herzieningsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen:

#### **Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2**

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Op gronden met beleidswaarde 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een versterking tussen 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld geldt een onderzoeksplicht en is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

#### **Artikel 5 Waterstaat - Intrekgebied**

Conform het geldend planologisch regime, is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Intrekgebied' opgenomen. De voor 'Waterstaat - Intrekgebied' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor functies die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

### **5.3.3 Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die gelden voor het gehele bestemmingsplan. Deze regels bestaan uit de Anti-dubbelregel, algemene bouwregels, uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

Al deze algemene regels zijn conform het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze regels bieden duidelijkheid en flexibiliteit voor uitvoering van allerlei activiteiten die binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn.

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

#### **Artikel 7 Algemene bouwregels**

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



### **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State is gebleken dat wonen in bijgebouwen is toegestaan als dit niet expliciet is uitgesloten. Omdat dit niet gewenst is, wordt in deze algemene gebruiksregel wonen in bijgebouwen uitgesloten. Ook zijn prostitutiebedrijven en permanente bewoning van recreatiewoningen en plattelandkamers niet toegestaan. Tevens worden de vereisten aangegeven voor een beroep of bedrijf aan huis en een kleinschalige kinderopvang. Daarnaast wordt aangegeven welke parkeerregels ter plaatse van toepassing zijn.

### **Artikel 9 Algemene aanduidingsregels**

De reconstructiegebieden zijn opgenomen als gebiedsaanduiding. Zoals in dit hoofdstuk onder artikel 3 uitgelegd is, zijn de regels als gevolg van de Reconstructiewet opgenomen in de betreffende artikelen. In dit artikel wordt duidelijk gemaakt wat de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied' inhoudt.

### **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, de herbouw van woningen en de realisatie van kleinschalige windturbines.

### **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

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

### **Artikel 12 Overige regels**

In dit artikel komt de werking van in de planregels genoemde wettelijke regelingen en het in strijd met de bestemming toegelaten gebruik aan de orde.

### **5.3.4 Overgangs- en slotregels**

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

### **Artikel 13 Overgangsregels**

#### Overgangsrecht bouwwerken

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 14.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

#### Overgangsrecht gebruik

Lid 14.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

## Artikel 14 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

### 5.4 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat wordt uitgegaan van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Deventer heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen, een agrarische bedrijf en defensie. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Vanuit Defensie is een mail gekomen dat zij geen bezwaar hebben tegen dit plan, zie paragraaf 4.7.

#### 6.3.1 Inspraak

Omwille van een vlotte bestemmingsplanprocedure is gekozen om de voorontwerpfase over te slaan. De mogelijkheid tot het indienen van inspraak wordt hiermee achterwege gelaten. Op grond van artikel 2.1 van de Inspraakverordening kan elk bestuursorgaan zelf beslissen of zij een inspraakronde noodzakelijk vindt of niet. In het onderhavige bestemmingsplan gaat het om een kleinschalige ontwikkeling. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan.

De burens in de directe nabijheid (Hietbergsweg 1, Hietbergsweg 4, Kanaaldijk Oost 28A en Omgevingsmanagers Rijksvastgoedbedrijf namens Defensie (zie paragraaf 4.7)) zijn door de initiatiefnemers op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren op dit plan geuit. Tot slot beperkt dit initiatief de omliggende bedrijven niet in de ontwikkeling.

### 6.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8 lid 1 Wro gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder wordt hiermee in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze toelichting weergegeven.

### 6.3.3 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

#### *Het Rijk*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit herzieningsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### *Provincie Overijssel*

In het voorliggende plan is sprake van het realiseren van een vrijstaande woning binnen de gemeente Deventer. Het beleidskader waarop aanspraak wordt gedaan betreft de gemeentelijke beleidsnota's 'Kansen uit buiten', waarin maatwerk mogelijk is door de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde 'Vooroverleglijst ruimtelijke plannen' opgesteld. Voor plannen in het buitengebied/ groene omgeving is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

#### *Nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen met KGO*

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsruimprestatie wordt bepaald;
- op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald;
- de goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht.

Dit plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders 'Kansen uit Buiten'. Het plan is besproken met de provincie Overijssel en er is een positief advies uitgebracht.

#### *Waterschap Drents Overijsselse Delta*

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets op 21 juli 2021, zie paragraaf 4.6.2.. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Waterschap

Drents Overijsselse Delta heeft aangegeven geen waterschapbelang te hebben bij dit plan. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De standaard waterparagraaf is te vinden in bijlage 5.

## 6.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaarheid is. De voorgenomen ontwikkeling kan dus worden gerealiseerd.

## Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inrichtingsplan
Bijlage 2a	Natuurinclusief bouwen
Bijlage 2b	Puntensysteem natuurinclusief bouwen
Bijlage 3	Quickscan Flora & Fauna
Bijlage 3a	Aanvullend onderzoek Flora en Fauna
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 4a	Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6a	Toelichting Stikstofberekening,
Bijlage 6b	AERIUS berekening bouwfase
Bijlage 6c	AERIUS berekening gebruiksfase