

Chw wijzigingsplan Lammersweg ong. naast 2

Gemeente Deventer

Vastgesteld



Chw wijzigingsplan 'Lammersweg ong. naast 2'

Gemeente Deventer
Vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0150.W043-VG01
Datum: 5 december 2023

Projectnummer: CA220025.041
Documentnummer: R01v1.0-Toelichting
Status: **Vastgesteld**

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling	A. al Kaabi
Collegiale toets	J. van Schie

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Bestaande situatie en planvoornemen	9
2.1	Omgeving plangebied	9
2.2	Planvoornemen	10
3	Beleidskaders	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Overijssel	13
3.2.2	Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	13
3.2.3	Toetsing voorliggend plan aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Structuurvisie	19
3.3.2	Woonvisie Deventer	20
3.3.3	Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking	21
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Bedrijven en milieuzonering	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bodem	25
4.5	Geur	26
4.6	Externe veiligheid	26
4.7	Archeologie	28
4.8	Natuur	29
4.8.1	Gebiedsbescherming	29
4.8.2	Soortenbescherming	30
4.9	Duurzaamheid	30
4.10	Watertoets	31
4.10.1	Beleid	31
4.10.2	Digitale Watertoets	31
4.10.3	Waterparagraaf	32
4.10.4	Overstromingsrisicoparagraaf	33
4.11	Verkeer en parkeren	33

4.12	Kabels en Leidingen	34
4.13	Milieueffectrapportage	34
5	Wijze van bestemmen	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Dit bestemmingsplan	35
5.2.1	Inleidende regels	36
5.2.2	Funcieregels	36
5.2.3	Bouwregels	37
5.2.4	Dubbelbestemmingen	37
5.2.5	Gebiedsaanduidingen	37
5.2.6	Algemene regels	37
5.2.7	Overgangs- en slotregels	38
6	Economische uitvoerbaarheid	39
6.1	Economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 4 Quicksan Natuurwetgeving
- Bijlage 5 Wateradvies

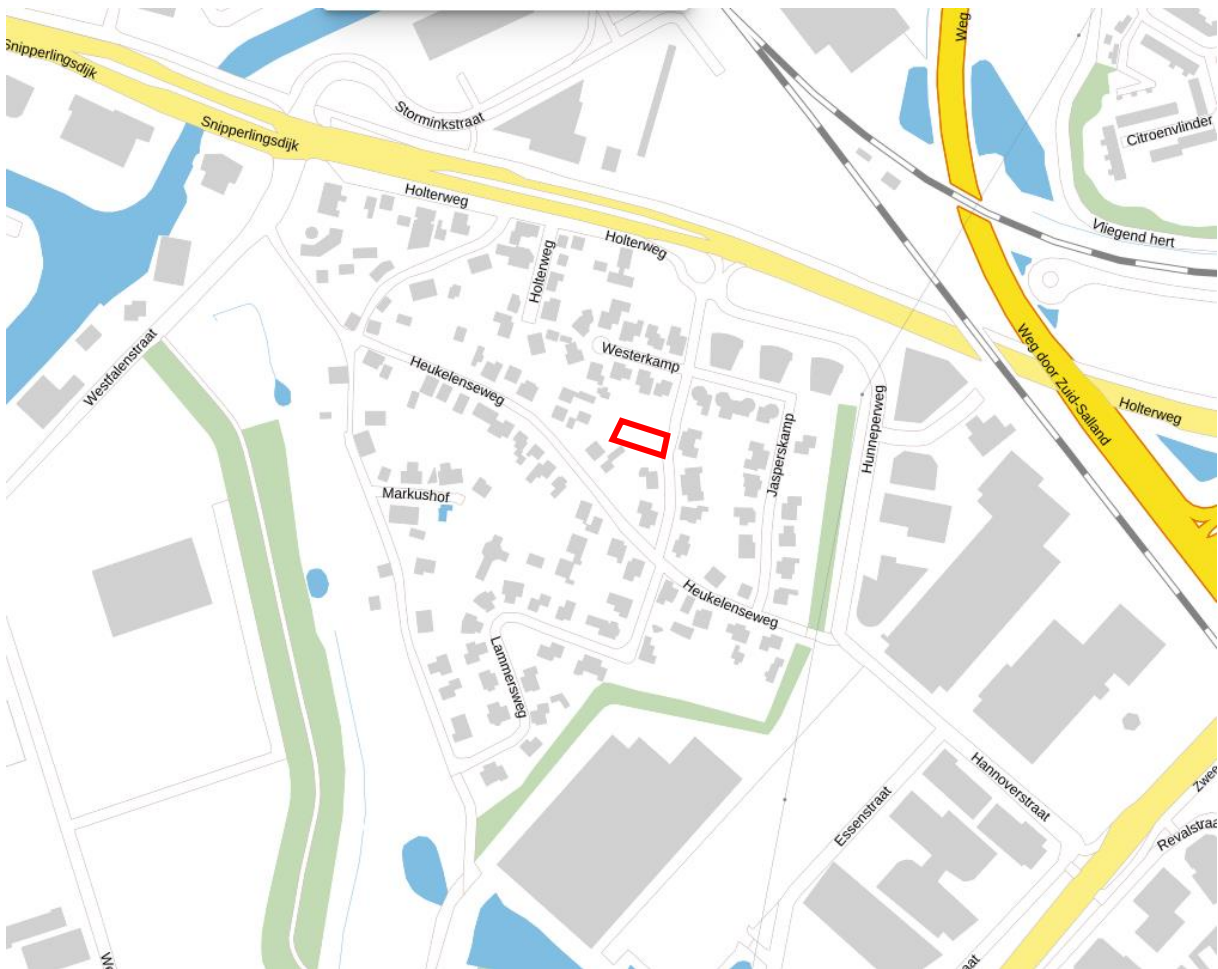
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een woning te realiseren aan de Lammersweg. De ontwikkeling betreft de realisatie van een vrijstaande grondgebonden woning met parkeren op eigenterrein. Op basis van het geldende planologisch regime zijn de gronden van het plangebied voorzien van bestemming 'Wonen'. Hoofdbouwen mogen enkel gesitueerd worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Op de betreffende gronden is deze aanduiding niet opgenomen. Realisatie van een woning is daarom niet toegestaan. Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het aangeven van nieuwe bouwvlakken, waarmee het college aan de hand van een wijzigingsplan onder voorwaarden de juridische basis kan leggen voor de realisatie van de beoogde woningbouw. Onderhavig Chw-wijzigingsplan "Lammersweg ong, naast 2" voorziet hierin.

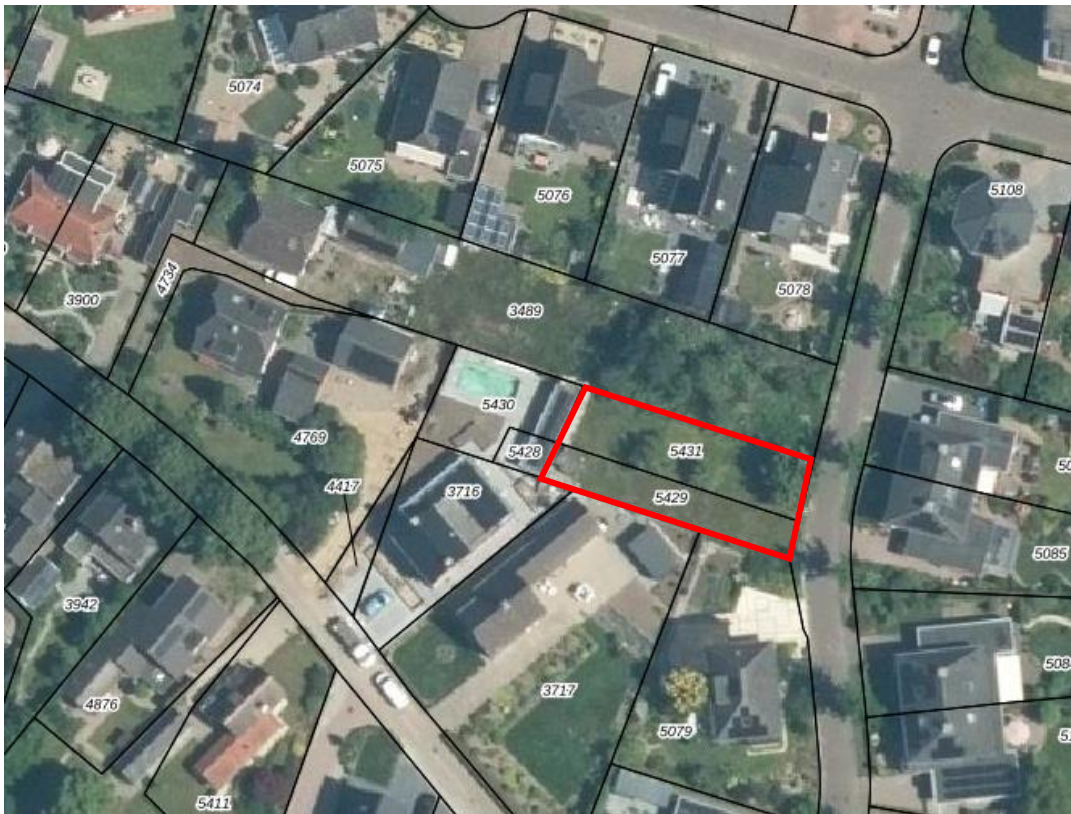
1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het voorgenomen plangebied is gelegen de Lammersweg te Deventer. In onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven in een rode kader.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de (directe) omgeving (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

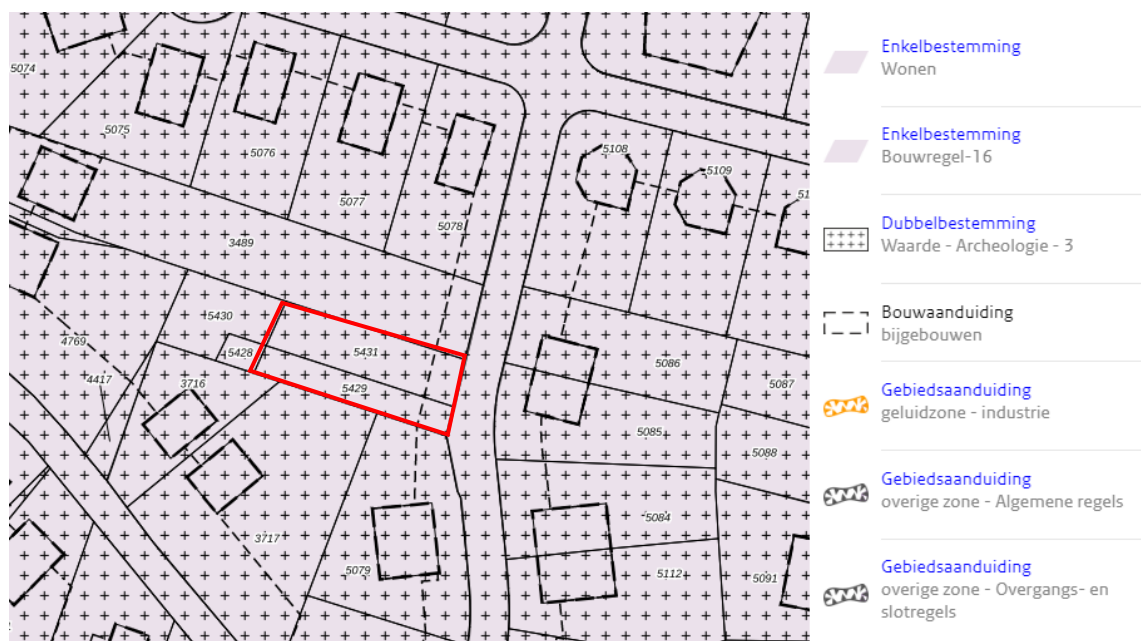
De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Deventer sectie H, 5429 & DVT00-H-5431.



Kadastrale kaart project gebied. (locatie weergeven in rode kader) (bron:Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B", vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer bij besluit van 1 juli 2020. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied wordt hierop aangeduid met de rode omlijning.



Uitsnede bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B" (bron:Ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B" de enkelbestemming c.q. functie 'Wonen' met de bijbehorende bouwregels vervat in de enkelbestemming 'Bouwregel-16'. Hierna wordt nader op de deze bestemmingen ingegaan.

Wonen met Bouwregel-16

Ter plaatse van de functie 'Wonen' is het wonen, in niet gestapelde vorm toegestaan. Op gronden die zijn voorzien van bouwregels vervat in de enkelbestemming 'Bouwregel-16' mag een hoofdgebouw uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie -3 " en de bouwaanduiding "Bijgebouwen". Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen "Geluidzone- Industrie"," Overige zone – Algemene regels" en " overige zone – Overgangs- en slotregels".

Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een vrijstaande woning in het plangebied. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan aangezien een hoofdgebouw enkel gebouwd mag worden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Op de betreffende gronden is deze aanduiding niet opgenomen.

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het aangeven van nieuwe bouwvlakken, waarmee het college aan de hand van een wijzigingsplan onder voorwaarden de juridische basis kan leggen voor de realisatie van de beoogde woningbouw.

De wijzigingsregel, waaraan met dit Chw-wijzigingsplan toepassing wordt gegeven, luidt als volgt:

286.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in Bijlage 7;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de verkeersveiligheid;
 5. de parkeersituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 7. de sociale veiligheid.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het gewenste juridische planologisch kader om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen nader besproken. Hierbij komen de historische context en de ruimtelijke en functionele structuur ter sprake. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens een uiteenzetting van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan. In opvolgende paragrafen wordt in dit hoofdstuk het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid besproken. Hoofdstuk 4 behandelt de voor het plangebied relevante omgevingsaspecten, zoals water, ecologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit. In Hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid van planvoornemen beschreven en tot slot geeft hoofdstuk 6 een uiteenzetting van de planstukken.



Impressie bouwplan

2 Bestaande situatie en planvoornemen

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en de komende ontwikkelingen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Omgeving plangebied

Het onderhavige plangebied gelegen naast Lammersweg 2 in de buurt Snipperling van de wijk Colmschate-zuid te Deventer. De percelen worden omringd door vrijstaande grondgebonden woningen en 2 onder 1 kapper. De Lammersweg is een woonstraat (erftoegangsweg) welke in het noorden, via de Hunneperweg, aansluit op de Holterweg/ N344. In het noordoosten van de buurt zijn langs de Hunneperweg drie kantoorpanden gelegen. Ten oosten en zuiden van de buurt is, op circa 150 meter van plangebied, een bedrijventerrein aanwezig. Op dit terrein bevinden zich bedrijven tot de categorie 2, bestaand uit horeca, bouwmarkten en mobilevoertuigen dealers. In het westen is op circa 350 meter van het plangebied het industrieterrein Bergweide gelegen.



Percelen projectlocatie aan de Lammersweg (bron:Streetsmart.com)



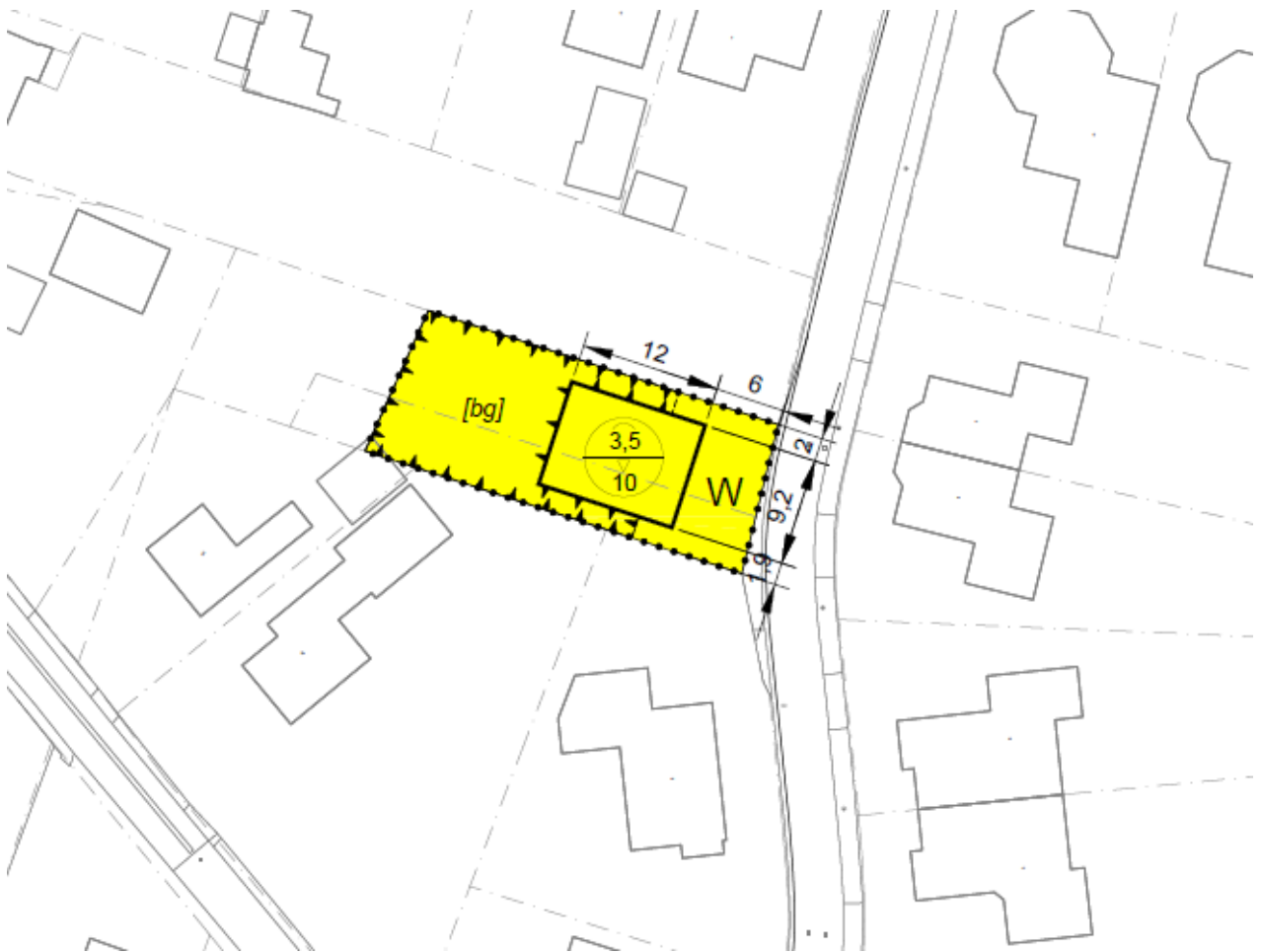
bebouwing aan de Lammersweg 2 links van het perceel (bron:Streetsmart.com)



Bebouwing overzijde projectlocatie aan de Lammersweg (bron:Streetsmart.com)

2.2 Planvoornemen

Planvoornemen van de initiatiefnemer is de realisatie van een grondgebonden woning met maximale bouwhoogte van 10 meter. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein. De huidige enkelbestemming is “Wonen” en dit blijft ongewijzigd. De wijziging betreft toevoeging van een bouwvlak en maatvoering aan het bestemmingsplan zoals weergegeven in navolgende ‘kaveltekening’.



Uitsneden kaveltekening

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft de nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte dan er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. De beleidskeuzes ten aanzien van sterke en gezonde steden en regio's zijn als volgt:

1. We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is. De grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.
2. Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
3. Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
4. Voor de bestaande bebouwing zetten we in op een integratie van stedelijke ontwikkeling en beheer om te komen tot een efficiënte aanpak van de vele opgaven daar.
5. We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
6. We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
7. We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
8. Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
9. Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Voorliggend plan:

Het voorliggend plan betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voorliggend plan

De Barro doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied. Van geen van voorstaande thema's is sprake in voorliggende initiatief. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op de ontwikkeling van de planlocatie. Het voorgenomen plan heeft daarom geen strijdigheden met de Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste

jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3)

Er dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt of voldaan wordt aan de Ladder.

Voorliggend plan

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit een realisatie van één nieuwe woning. Er is in deze situatie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ontwikkeling hoeft niet nader getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Overijssel 2017

Op 12 april 2017 is de Omgevingsvisie Overijssel 2017 "Beken kleur" vastgesteld door Provinciale Staten en deze is sinds 1 mei 2017 van kracht. Deze visie is een alomvattend beleidsdocument waarin de provinciale beleidsambities en doelen zijn opgenomen met betrekking tot de fysieke leefomgeving van Overijssel. De visie is gericht op het jaar 2030 en biedt richtlijnen in de vorm van ontwikkelingsperspectieven voor zowel de groene als de stedelijke omgeving, waarbinnen initiatiefnemers de mogelijkheid hebben om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

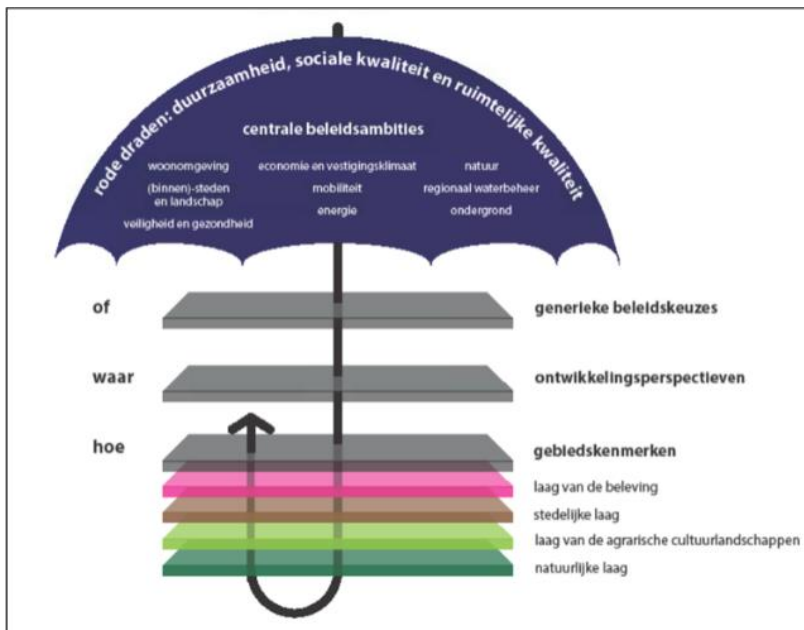
De Omgevingsvisie omvat negen beleidsthema's waarin de belangrijkste uitdagingen en kansen voor de provincie zijn verwerkt. Deze beleidsthema's worden benaderd vanuit de overkoepelende rode draden van duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Bij elke beleidsambitie is een realisatieschema opgenomen waarin de instrumenten worden aangegeven die de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren. In de volgende paragraaf zal het Uitvoeringsmodel en de beleidskeuzes van de provincie nader worden toegelicht

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, zoals:

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



Model omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel)

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 maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zogenaamde Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

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 ontwikkelperspectieven 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 ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent door vertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3. Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie 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. Voorgaande afbeelding van de omgevingsvisie weergeeft dit schematisch.

3.2.3 Toetsing voorliggend plan aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Wanneer het plan getoetst wordt aan het beleid, ontstaat het volgende beeld.

1. Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afweging in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op de artikelen wordt hierna nader ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt: dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie; dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de uitgangspunten van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied ligt binnen de kern Snipperling in de wijk Colmschate-zuid en heeft in de huidige situatie een stedelijke functie. Daarnaast is het plangebied ook op basis van het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2 Realisatie nieuwe woningen

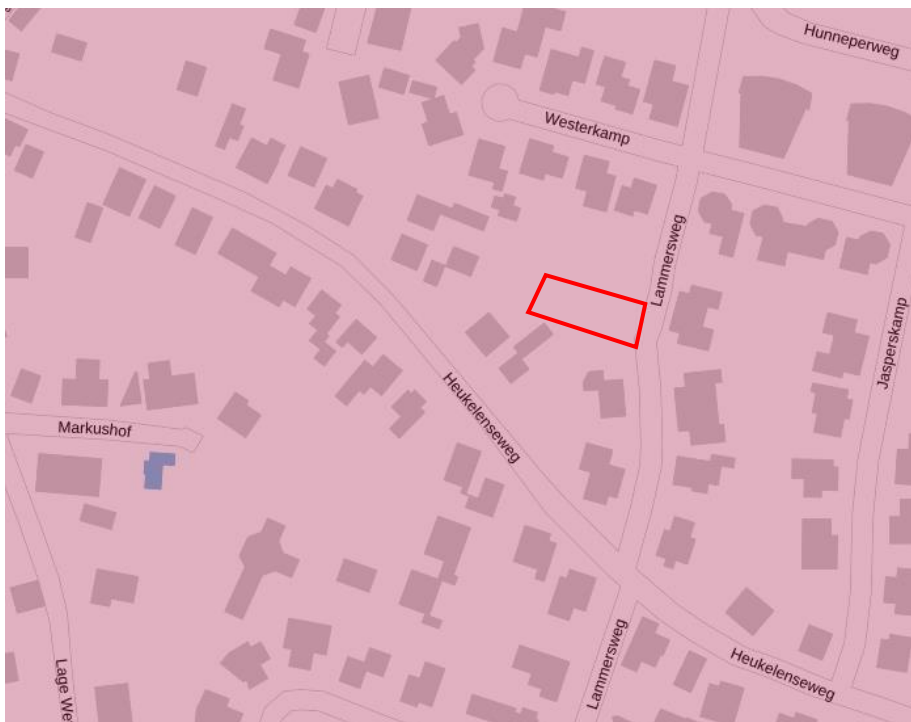
Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsvisie Overijssel

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning. De initiatiefnemer heeft een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de beoogde woning voor eigen gebruik. Door de kleinschaligheid van het initiatief en behoefte voor eigeengebruik is er geen noodzaak voor een onderzoek. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende initiatief in overeenstemming is met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

2. Waar – Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken'. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen waarbij het plangebied met rode lijn is aangegeven.



Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Wonen en werken binnen de stedelijke netwerken'

Rond de binnensteden liggen de diverse woon- en werklocaties, elk met hun eigen woon-, werk- of mixmilieu. Herstructurering en transformatie moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur of water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld door

in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening te houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties binnen de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt het plangebied ontwikkeld ten behoeve van woningbouw van een grondgebonden vrijstaand woning met parkeervoorziening op eigenterrein op de lege percelen. Het voornemen sluit aan op de ambities binnen het perspectief en sluit qua ontwerp aan op de stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3. Hoe – Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er op het plangebied geen kenmerken vanuit deze specifieke laag van toepassing zijn.

De “Stedelijke Laag”

De stedelijke laag is de laag van de steden, dorpen, verspreide bebouwing, wegen, spoorwegen en waterwegen. Het gaat in deze laag om de dynamiek van de steden en de grote infrastructurele verbindingen, maar ook om de rust van de dorpen en de landelijke wegen en paden. De ruimtelijke kwaliteitsambities in de stedelijke laag zijn:

Brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur Contrast tussen dynamische en luwe gebieden versterken door het infrastructuurnetwerk. Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955 – nu '.

'Woonwijken 1955 - nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de Stedelijke laag”

De gewenste ontwikkeling zorgt voor een extra functie op een binnenstedelijke locatie. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is onder andere rekening gehouden met hoe de bebouwing zich voegt tussen de bestaande bebouwing rondom het plangebied. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

De “Natuurlijke laag”

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs-, wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Overijssel bestaat voornamelijk uit een dekzandcomplex dat afloopt van oost naar west. Een paar noord-zuid georiënteerde stuwwallen doorsnijden het dekzand.

“ Dekzandvlakte en Ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)- richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Door de kleinschaligheid van het project en de locatie binnen het bebouwde gebied ontstaat er geen afbreuk aan het landschap. De beoogde locatie schikt zich voor deze ontwikkeling door aanwezigheid van woningen. De gewenste ontwikkeling heeft geen verdere invloed op de natuurlijke laag.

De “laag van beleving”

Deze laag is het domein van de beleving, betekenis en identiteit. De laag van de beleving voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken, en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een beleving. Aan het belevingslandschap ontleent Overijssel zijn ‘tijdsdiepte’, maar ook zijn ‘appeal’. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe ‘erfgoed’ van de provincie. De rivierfronten van Deventer en Kampen, de stadsgezichten van Ootmarsum, de toeristische en culturele trekpleisters met (boven)regionale uitstraling in de steden, de landgoederen van Salland en Twente, maar ook de vuilverbrander bij Hengelo en de balgstuw bij Ramspol (en de nieuwe IJsselbrug van de Hanzelijn).

“Bakens in de tijd”

bakens in de tijd zijn relictten van diverse aard uit verschillende perioden van de wordingsgeschiedenis van Overijssel. Geologische monumenten (bv pingo’s), archeologische monumenten en vindplaatsen, schansen, verdedigingslinies, kapelletjes, religieuze monumenten, historische wegen tot landschappelijke ensembles zoals De Kolonie. Bakens zijn niet alleen (water)torens en andere hoge, kenmerkende bouwsels, ook patronen als de (ruil)verkavelingsstructuur vormen een baken in de tijd. De essentie van de bakens in de tijd is, dat ze de verhalende laag toevoegen aan het landschap. Het zijn belangrijke ingrediënten in de opbouw van gebiedsidentiteit. Het zijn plekken waar ‘tijds- diepte’ tot intense indrukken leidt

Inventariseer de bakens in de tijd (b.v. beeldbepalende cultuurhistorische elementen of objecten die het verhaal van de streek vertellen) behoud ze, benut en versterk ze, b.v. met inrichtingsmaatregelen, wanneer ontwikkelingen in de nabijheid plaats vinden.

Op de kavel bevinden zich nog enkele fruitbomen die refereren naar het oorspronkelijke grondgebruik van het gebied. Het plangebied kavel en naast gelegen vrije kavel zijn resetanten van het grondgebruik voordat Snipperling herontwikkeld is naar woonkavels. Er zal er getracht worden om de fruitboom te handhaven als verwijst naar het grondgebruik in het verleden.

Toetsing van het initiatief aan de "laag van beleving"

Handhaving van de perenboom in de voortuin als "baken in de tijd" verwijst naar het oorspronkelijk grondgebruik in de omgeving. Inpassing van de woning sluit aan bij de aanwezige bebouwing en handhaving van de fruitboom doet geen afbreuk van de historische kwaliteiten van de omgeving en landschap. heeft geen negatieve invloed op de laag van beleving.

Conclusie

Het initiatief is getoetst aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. De gewenste ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De Omgevingsvisie Deventer (2019) is vastgesteld op 18 december 2019. In de omgevingsvisie zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. De visie sorteert voor op de toekomstige Omgevingswet. De reden hiervoor is tweedelig: Gemeente kiest ervoor om vanuit hun rol minder vooraf te bepalen, maar zich meer te laten leiden door initiatieven vanuit de bevolking. De toekomstige omgevingswet biedt hier de nodige instrumenten voor. Daarnaast is de verouderde inhoud van de structuurvisie een belangrijke aanleiding om omgevingsvisie op te stellen. Totstandkoming van de omgevingsvisie is gedaan in samenspraak met vertegenwoordiging vanuit de inwoners, bedrijven en organisaties.

De belangrijkste kernopgaven die de gemeenten benoemt in de visie

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt mee, iedereen doet mee
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren: een slimme, schone economie in leren en werken
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Deze opgaves hebben naar de volgende ambities geleid

- Meer zijn dan een historisch stadsfront aan de IJssel;
- Ook de overgang van ommeland naar stad is van belang, waarbij het platteland net zo vitaal moet worden als de bedrijvige binnenstad en de 'schil' daaromheen;
- Meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij het transformeren en hergebruiken met respect voor bestaande kwaliteiten;
- Meer Deventer stedelijkheid in het meer met elkaar verweven raken van wonen, werken en vrije tijd;
- Zichtbaarder economische vernieuwing en innovatie in de werkgebieden, zodat ze dragers worden van een duurzaam en innovatief werk- en opleidingsmilieu;
- Sterkere wisselwerking tussen platteland en stad voor een goede beschikbaarheid van rust, ruimte en voorzieningen;
- Een kwaliteitsimpuls voor duurzame mobiliteit op de Deventer schaal;
- Waardevast ondernemen binnen flexibiliteit (functiemenging) en duurzaamheid;

- Een vitale samenleving met een vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, met de kwalitatief goede voorzieningen die daarbij horen. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar woningbouw uitbreiding buiten de bebouwde kom;
- Handelen vanuit het perspectief van een ongedeelde samenleving met het aanbod dat daarbij hoort;
- Veiliger en gezonder leven;
- Een duurzame toekomst, met extra aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie.

Per deelgebied is een ambitie en visie opgesteld door de gemeente. Het ontwikkelingsgebied is gelegen in een naoorlogse wijk. Het belangrijkste doel van de gemeente is om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren in deze wijken. Gemeente speelt in op ontwikkelingen zoals het levensloopbestendig maken, verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en de woonomgeving, het creëren van mogelijkheden om te ontmoeten en bewegen en het op peil houden en waar nodig verbeteren van het voorzieningenaanbod. Er worden geen grootschalige stedelijke herstructureringen uitgevoerd, maar kiezen voor een geleidelijk proces van wijk- en buurtvernieuwing. Daarbij werken ze samen met bewoners, ondernemers en organisaties.

Voorliggend plan:

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van een woning binnen bebouwd gebied. Het initiatief heeft geen tegenstrijdigheden met de ambities van de gemeente, door de kleinschaligheid van de ontwikkeling.

3.3.2 Woonvisie Deventer

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' heeft de gemeente Deventer haar drie centrale ambities vastgesteld

- Vitale stad aan de IJssel: Het streven naar een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven. Hierbij wordt de nadruk gelegd op voldoende draagkracht voor sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen, evenals economische ontwikkelingsduurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
- Ongedeeld en inclusief: Het streven naar een samenleving waarin iedereen meetelt en er sprake is van onderlinge betrokkenheid, waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Dit wordt bevorderd door een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau, met een gevarieerd aanbod van woningen. Het waarborgen van voldoende betaalbare woningen is hierbij een belangrijke opgave. Elke nieuwe woningbouwontwikkeling draagt bij aan het streven naar een ongedeelde en inclusieve samenleving.
- Duurzaam en toekomstbestendig: Het voorzien in de behoeften van de huidige samenleving zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit houdt in dat er een woningvoorraad wordt gecreëerd die aansluit bij de huidige woonwensen, geschikt is voor meerdere generaties en voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op veranderende woonbehoeften in de toekomst. Daarnaast is het bevorderen van een duurzame energievoorziening, het verduurzamen van woningen en het creëren van een klimaatbestendige woonomgeving van groot belang.

Deze drie centrale ambities zijn vertaald naar vier hoofdoggaven die gelden voor de gehele gemeente:

- Betaalbaar, compleet en divers woningaanbod
- Goed wonen in wijken en dorpen
- Duurzaam wonen
- Vitaliteit en vernieuwing

Als gevolg van een sterke stijging van het aantal woningverkoppen en de woningprijzen in de afgelopen periode, zal Deventer de komende twintig jaar blijven groeien. Om te voldoen aan de toenemende vraag naar woonruimte, moeten er woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Bovendien neemt de druk op de woningmarkt toe doordat meer mensen zich in Deventer willen vestigen, vaak met een midden- of hoger inkomen. De gemeente wil aan deze vraag voldoen. De gemeente ambieert om in de komende 10 jaar 3.000 woningen te realiseren.

Voorliggend plan:

Het initiatief bedraagt een kleine toevoeging aan de woonvoorraad met 1 woning. De initiatiefnemer bouwt de woning voor eigen gebruik en voldoet daarmee aan de eigen behoefte en vraag. Het voornemen is niet in strijd met de woonvisie van de gemeente.

3.3.3 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid omtrent waterbeheer is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en wordt ondersteund door regionale samenwerking via de wateragenda. De wateragenda fungeert als een samenwerkingsstructuur waarin specifieke thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten, waarbij de waterpartners lokaal zullen samenwerken in de komende jaren. De belangrijkste thema's omvatten:

- Veiligheid en klimaatbestendigheid
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie
-

De wateragenda biedt duidelijke richtlijnen die de waterpartners in staat stellen om efficiënt en effectief samen te werken bij de uitvoering van hun watertaken.

Als gemeente heeft men de verantwoordelijkheid om te zorgen voor een goed functionerend stedelijk watersysteem. Volgens de wet ligt de zorgplicht primair bij de eigenaar van een perceel, die verantwoordelijk is voor het verwerken van het hemel- en grondwater op zijn eigendom. De gemeente komt in actie wanneer de perceeleigenaar niet in staat is om deze verantwoordelijkheid te vervullen.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de aanpak en uitvoering van de watertaken door de gemeente. Deze taken zijn gebaseerd op drie zorgplichten:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer)
- Verwerking van overtollig hemelwater (nieuwe Waterwet)
- Coördinatie van maatregelen ter voorkoming van grondwaterproblemen in bebouwde gebieden (nieuwe Waterwet)

De zorgplicht voor stedelijk afvalwater houdt in dat er door de gehele gemeente een uitgebreid netwerk van leidingen aanwezig is. Dit netwerk is voorzien van putten, straatkolken en pompen, en zorgt ervoor dat het afvalwater naar de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan wordt getransporteerd. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering, waarna het gezuiverde water wordt geloosd in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van het rioleringsstelsel.

Wat betreft de zorgplicht voor hemelwater stelt de nieuwe Waterwet dat hemelwater doorgaans voldoende schoon is om zonder verdere zuivering te worden geloosd. De verantwoordelijkheid voor de verwerking van

hemelwater ligt dan ook bij de perceeleigenaar. Pas wanneer de perceeleigenaar niet in staat is om het hemelwater op eigen terrein te infiltreren of op te vangen, komt de gemeentelijke zorgplicht in beeld.

Wat betreft de zorgplicht voor grondwater schrijft de wet voor dat de gemeente structurele grondwaterproblemen in bebouwde gebieden dient te voorkomen of te beperken, tenzij dit onder de verantwoordelijkheid van het waterschap

Voorliggend plan:

De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in paragraaf 4.10. Het initiatief voorziet geen tegenstrijdigheid met het gemeentelijk en regionaal waterbeleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

In de omgeving van de planlocatie zijn verschillende locaties voor bedrijven aanwezig. In navolgende afbeelding zijn betreffende locaties aangegeven waarbij tevens de toegestane milieucategorie van betreffende locatie is aangegeven en de afstand tot het plangebied.



Aanwezige bedrijfslocaties inclusief toegestane milieucategorie en afstand tot het plangebied

Voorliggend plan en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen gelegen met een hindercirkel die tot aan de nieuw te realiseren woningen reikt. Andersom beredeneerd, leveren de te realiseren woning ook geen belemmering op voor bedrijven of inrichtingen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er bij alle wegen – met uitzondering van 30 km/u wegen en woonerven- zich geluidszones bevinden waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden.

In opdracht van Geonius Infra BV is, in het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen in aan de Lammersweg te Deventer, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N344 en de Hunneperweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Lammersweg, Jasperskamp, Westerkamp en Heukelenseweg opgenomen in het akoestisch onderzoek. De berekeningen zijn gebaseerd op:

- de "Wet geluidhinder";
- het "Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012";
- het "Besluit Geluidhinder".

Het onderzoek wijst er naar uit dat de voorkeursgrenswaarde niet overschreden zal worden. De conclusie per locatie zijn terug te vinden in het rapport deze is opgenomen in bijlage 1.

Voorliggend plan en conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van artikel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project staat niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen. Aangezien in voorliggende situatie sprake is van de toevoeging van slechts 1 woningen bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de GCN-kaarten van het RIVM bedroeg de concentratie PM10 ter plaatse in 2021 minder dan 16 µg/m³, de concentratie PM2,5 ter plaatse in 2021 minder dan 10 µg/m³ en de concentratie NO2 ter plaatse in 2021 cijfer minder dan 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 µg/m³ en voor PM2,5 20 µg/m³. Volgens CGN-kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. Daarnaast is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Conclusie:

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling

4.4 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Voorliggend plan

Geonius Milieu B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie aan de Lammersweg Deventer. De aanleiding tot het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek zijn de plannen om op de locatie nieuwbouw te realiseren. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist. Hieronder worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren kwamen toegelicht. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

Conclusie

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende. De bovengrond (0-0,5 m-mv) is licht verontreinigd met lood. De verontreiniging komt overeen met de resultaten uit voorgaand onderzoek. Gezien slechts een beperkte visuele inspectie van het maaiveld heeft kunnen plaatsvinden, kan de hypothese “onverdacht” formeel gezien niet worden bevestigd. Echter, op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, zijn onzes inziens geen redenen om de hypothese “asbest onverdacht” te verwerpen. Op basis van de resultaten van vooronderzoek is geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.5 Geur

Bij het bouwen van nieuwe geurgevoelige objecten moet rekening worden gehouden met deze geurcontour. Het is daarbij niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten te bouwen binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een geurcontour die tot het plangebied reiken. Met voorliggend plan worden geen strijdigheden verwacht voor een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect ‘Geur’.

4.6 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

- Stationaire bronnen: bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Niet-stationaire bronnen: vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstill-beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die

transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- Voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^4$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- Voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^6$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- Voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^8$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

Voorliggend plan

In het kader van voorliggend plan is door Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's ten behoeve van het voornemen een woning te realiseren aan de Lammersweg te Deventer. Het volledige rapport is bijgevoegd in de bijlage 3.

Transport over de weg

N348 (Sallandroute)

Op circa 250 meter van het plangebied is de provinciale weg N348 aanwezig, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet weg, maar wel in de Omgevingsvisie externe veiligheid van de gemeente Deventer¹ (hierna: Omgevingsvisie). De N348 kent geen PR10-6 risicocontour en ook geen PAG2. Op grond van de ruimtelijke scheiding (> 200 meter) vormt de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Van deze weg zijn geen telgegevens bekend. Gezien de inrichtingen in de omgeving, is het aannemelijk dat over deze weg transporten plaatsvinden van LF-stoffen en GF3-stoffen. Op grond van deze stoffen ligt het plan binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (GF3).

De risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over de N348 (BLEVE scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Zweedsestraat

Op circa 450 meter van het plangebied is de provinciale weg Zweedsestraat aanwezig, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet weg, maar wel in de Omgevingsvisie. De Zweedsestraat kent geen PR10-6 risicocontour en ook geen PAG. Op grond van de ruimtelijke scheiding (> 200 meter) vormt de hoogte van het groepsrisico geen aandachtspunt.

Van deze weg zijn ook geen telgegevens bekend. Gezien de inrichtingen in de omgeving, is het aannemelijk dat over deze weg eveneens transporten plaatsvinden van LF-stoffen en GF3-stoffen. Op grond van deze stoffen ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze weg. De risico's als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over de Zweedsestraat vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Transport over het spoor

Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer Oost

Op ruim 210 meter van het plangebied is de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer Oost (route 62AE) gelegen. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. De spoorlijn kent geen PR 10-6risicocontour en ook geen PAG. De hoogte van het groepsrisico is evenmin een aandachtspunt, aangezien het plan op meer dan 200 meter is gelegen.

Uit Bijlage II Tabel Basisnet spoor, van de Regeling basisnet, blijkt dat over deze spoorlijn ter hoogte van het plangebied A, B2, C3, D3 en D4-stoffen worden vervoerd. Op grond van deze stoffen ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (A), toxische gassen (B2) en toxische vloeistoffen (D3 en D4). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. –Deventer Oost (BLEVE en toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Deventer Oost - Wierden

Op ruim 250 meter van het plangebied is de spoorlijn Deventer Oost – Wierden (route 30FF) gelegen. Deze spoorlijn is opgenomen in het Basisnet spoor. Deze spoorlijn kent ook geen PR 10-6risicocontour en geen PAG. De hoogte van het groepsrisico is evenmin een aandachtspunt, aangezien het plan op meer dan 200 meter is gelegen.

Uit Bijlage II Tabel Basisnet spoor, van de Regeling basisnet, blijkt dat over deze spoorlijn ter hoogte van het plangebied A, B2, C3, D3 en D4-stoffen worden vervoerd. Op grond van deze stoffen ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen (A), toxische gassen (B2) en toxische vloeistoffen (D3 en D4). De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Deventer Oost – Wierden (BLEVE en toxisch scenario) dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Transport door buisleidingen

Op circa 240 meter van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding aanwezig. In de onderstaande tabel zijn de relevante leidinggegevens samengevat.

Buisleiding	Diameter	Druk	100% letaliteit	1% letaliteit	Afstand tot plangebied
N-551-20	6 inch	40 bar	50 meter	70 meter	240 meter

Uit deze tabel blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgasleiding is gelegen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen belemmering voor de planvorming. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Verantwoording hoogte groepsrisico

In het kader van het project is door Kragten een verantwoordingsplicht ingevuld waarmee antwoord wordt gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zo veel mogelijk te beperken. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. De verantwoording is voorgelegd aan de Veiligheidsregio in het kader van haar wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Op 31 mei 2023 heeft de Veiligheidsregio haar advies opgesteld. Dit advies is in deze verantwoording verwerkt. De opgestelde verantwoording inclusief het advies van de Veiligheidsregio IJsselland is opgenomen in bijlage 3.

4.7 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de

bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta'. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Erfgoedwet juncto Monumentenwet 1988 geeft een vrijstelling van onderzoeksplicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze vrijstelling aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar beneden. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

Voorliggend plan

Op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart. De gemeente Deventer heeft de archeologische verwachtingskaart doorvertaald naar dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B". Op basis van het dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3'. Binnen deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld én de omvang van de bodemingreep groter is dan 200 m².

Naar verwachting zal de bodemingreep t.b.v. de realisering van de woning kleiner zijn dan 200 m². Daarbij blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3' op het perceel behouden. Dit betekent dat er bij aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst zal worden aan de opgenomen regeling. Indien noodzakelijk zal dan nog een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan van verder archeologisch onderzoek afgezien worden en vormt dit aspect geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.8 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 en NNN

Het plangebied ligt niet in beschermd gebied (NNN en of Natura 2000). Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied, Rijntakken, ligt op circa twee kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de afstand van het

plangebied t.o.v. omliggend Natura-2000 en NNN-gebied en de aard van de ingrepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Stikstof

Ten aanzien van de effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de aanlegfase (bouwen) en gebruiksfase van deze ontwikkeling kunnen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. De bouwwerkzaamheden vinden op ruime afstand van Natura 2000-gebieden (2,0 kilometer) plaats. De bouw heeft betrekking op slechts één gasloze woning. Het gaat hierbij om zeer tijdelijke en zeer kleinschalige (aanleg)werkzaamheden. Ook de extra verkeersbewegingen ten gevolge van deze ene extra woning zijn beperkt. Dit leidt niet tot aantasting van de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Binnen het voornemen worden drie bomen gekapt binnen de bebouwde kom. De gemeentelijke kapverordening is hier van toepassing. Nadere beoordeling in kader houtopstanden in kader van de Wnb is niet noodzakelijk.

4.8.2 Soortenbescherming

In het kader van voorliggend plan is door Geonius een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan is opgenomen in bijlage 4.

Uit de QuickScan is gebleken dat het plangebied functies biedt voor de volgende beschermde soorten:

- Broedvogels met een jaarrond beschermd nest
- Broedvogels zonder een jaarrond beschermd nest
- Vleermuizen
- Grondgebonden soorten – egel en algemene soorten
- Algemeen voorkomende amfibieën

Door de voorgenomen ingreep leidt dit tot negatieve effecten en daarmee een overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb. Deze negatieve effecten zijn voor broedvogels met een jaarrond beschermd nest, broedvogels zonder jaarrond beschermd nest, vleermuizen en egel afdoende te mitigeren om daarmee een overtreding van de Wnb te kunnen voorkomen. Algemeen grondgebonden zoogdieren en amfibieën zijn door de provincie Overijssel vrijgesteld in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Met in achtneming van de benoemde mitigerende maatregelen en zorgplicht ten behoeve van de soortenbescherming vormt het aspect Natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheidsthema's zoals energie- en waterbesparing, aandacht voor langzaam verkeer en groenvoorzieningen, zuinig grondstoffengebruik, efficiënt ruimtegebruik en duurzaam bouwen, zullen met name bij nieuwbouwplannen en herinrichting een belangrijke plaats toegekend krijgen.

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer de eisen als negatieve prikkel omgezet worden in een positieve benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

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

Voorliggend plan

De nieuwe woning wordt conform het Bouwbesluit gebouwd en is daarmee per definitie duurzaam. Daarbij wordt de nieuwe woning gasloos uitgevoerd. In/nabij de woning wordt daarnaast de mogelijkheid gecreëerd voor het aanleggen van een laadpunt voor elektrische auto's.

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

4.10 Watertoets

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.10.1 Beleid

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebied beheerplannen). Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Nederland is door de invoering van de Kaderrichtlijn Water opgedeeld in vijf deelstroomgebieden, waarbij het beheer van het deelstroomgebied Rijn-Oost in handen is van de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren nauw samengewerkt met elkaar en met andere partners, wat heeft geleid tot de totstandkoming van het nieuwe Waterbeheerplan. Dit plan vertoont inhoudelijk grote overeenkomsten met de plannen van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is opgesteld door Waterschap Drents Overijsselse Delta. Hierin wordt beschreven hoe de wettelijke taken van het waterschap worden uitgevoerd, zoals het waarborgen van een goede bescherming tegen hoog water, het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater.

4.10.2 Digitale Watertoets

De initiatiefnemer heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de

waterhuishouding. Het waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 5.

4.10.3 Waterparagraaf

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

Waterhuishouding

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 m². 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.

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. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen 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.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van het grondwater.

4.10.4 Overstromingsrisicoparaagraaf

Het plan ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaat het waterschap gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparaagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan.

Ten aanzien van het onderliggende plan is er een kleine kans op overstromingen waarbij het water tussen de 1,0 en 1,5 meter hoog komt te staan. Zie onderstaande afbeelding.



Maximale waterdiepte bij overstromingen. Bron: Risicokaart.nl

Indien er sprake zou zijn van een overstroming zal dit niet leiden tot gevaarlijke situaties voor de bewoners van het plangebied. Bij een waterstand tot 1 tot 1,5 meter kunnen bewoners zich in veiligheid brengen door zich te verplaatsen naar hoger gelegen gebieden of op de verdiepingen van de woning te verblijven. Daarnaast is de locatie vanuit verschillende kanten te bereiken, waardoor bereikbaarheid en zelfredzaamheid bij calamiteiten verzekerd is.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect water geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.11 Verkeer en parkeren

Op basis van de gemeentelijke parkeernota geldt voor deze vrijstaande (koop)woning een gemiddelde parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren) van 2,1 parkeerplaatsen. Het plangebied wordt dusdanig ingericht dat kan worden voldaan aan de geldende parkeernorm. Parkeren zal plaatsvinden aan de voorzijde van de woning op eigen terrein.

De ontwikkeling van 1 woning zal slechts in zeer beperkte mate invloed hebben op de verkeersbewegingen in de omgeving. Op basis van de meest recente CROW publicatie geldt voor deze woning gemiddeld verkeersgeneratie

van 8,2 verkeersbewegingen. De woningen worden ontsloten op de Lammersweg. Ter plaatse is sprake van een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingsmogelijkheid, waarbij doorstromingsproblemen of verkeersonveilige situaties niet voorkomen.

Conclusie

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

4.12 Kabels en Leidingen

Er is binnen de perceelsgrens en directe omgeving geen sprake van planologische beschermingszones die kunnen duiden op ondergrondse kabels en leidingen. De woning wordt op ruime afstand van deze leiding gebouwd.

4.13 Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

Toetsing

De nieuwbouw van 1 woning kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Deventer worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Daarbij heeft de planontwikkeling geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk voldoende afgewogen.

Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van het project acht de gemeente de afweging van de afzonderlijke milieuaspecten (zoals weergegeven in dit hoofdstuk) voldoende en wordt het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk geacht.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

De basis voor dit wijzigingsplan ligt in de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het moederplan: het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. Dit wijzigingsplan wordt daarmee ook opgesteld op basis van de Crisis- en herstelwet.

De gemeente Deventer is in de 8e tranche van de Crisis en herstelwet opgenomen, waarbij de mogelijkheid is geboden om te kunnen experimenteren met het opstellen van een bestemmingsplan met een bredere reikwijdte voor het gehele (gemeentelijke) grondgebied. Van toepassing zijn de artikelen 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

In de Deventer Chw bestemmingsplannen zijn de regels voor de bestemmingen gekoppeld aan vlakken op de verbeelding. Hierbij is niet de standaard indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden, maar is gekozen voor een andere indeling. Door het zogenaamde stapelen van functies, in plaats van gemengde bestemmingen, wordt het voor een burger en de professional duidelijker welke functies op een locatie zijn toegelaten.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit Chw wijzigingsplan maakt gebruik van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het Chw bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen" binnen de algemene wijzigingsregels (artikel 286.1).

286.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- d. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. er dient te zijn voldaan aan alle geldende milieukwaliteitseisen;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 8. de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in Bijlage 7;
 9. het straat- en bebouwingsbeeld;
 10. de woonsituatie;
 11. de verkeersveiligheid;
 12. de parkeersituatie;
 13. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 14. de sociale veiligheid.

In dit wijzigingsplan is dan ook binnen de bestemming 'Wonen' met bouwregel 16 een (nieuw) bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan de een aanduiding bijgebouwen, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3' en de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' opgenomen.

Verder maakt dit wijzigingsplan gebruik van de bestaande regels uit het 'moederplan', waaronder de inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Voor de leesbaarheid van het plan zijn enkel deze regels integraal in dit wijzigingsplan opgenomen.

Hierbij is dan ook niet de standaard indeling van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) aangehouden, maar de indeling die in het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is gebruikt. De vlakken zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Functieregels
- Hoofdstuk 3 Bouwregels
- Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 5 Gebiedsaanduidingen
- Hoofdstuk 6 Algemene regels
- Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels

De Bijlagen bij de regels zijn niet gekoppeld aan de verbeelding, maar zijn gekoppeld aan artikelen in de regels. Hieronder is per hoofdstuk omschreven wat de regels zijn en zijn de uitgangspunten voor die regels benoemd.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen. Hierin zijn twee artikelen opgenomen: Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten. Deze regels dienen ter verduidelijking van de in de andere regels opgenomen begrippen en op welke manier gemeten dient te worden.

5.2.2 Functieregels

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot de toegelaten functies, oftewel, waar mag je de locatie voor gebruiken. Per op de verbeelding aangegeven functie bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die functie gelden. Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende functieregels in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

Wonen

Artikel 3 Wonen

Ter plaatse van de functie Wonen is het toegestaan om te wonen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang. Daarnaast zijn met een omgevingsvergunning zorgwoningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid; in dit geval één.

Beroep en bedrijf aan huis en kleinschalige kinderopvang

Binnen alle hiervoor genoemde vormen van wonen is ook de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis opgenomen. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. In de Algemene regels zijn de voorwaarden opgenomen waar een beroep- of bedrijf aan huis moet voldoen.

Naast de mogelijkheden voor een beroep- of bedrijf aan huis geldt dat binnen de woonfunctie ook een kleinschalige kinderopvang gerealiseerd kan worden. Dit betreft onder andere gastouderopvang. Hiertoe zijn in de Algemene regels voorwaarden opgenomen.

Zorgwoningen

Ook is het mogelijk om, met een omgevingsvergunning, een zorgwoning vestigen. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaard onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

5.2.3 Bouwregels

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot het bouwen. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In onderhavig bestemmingsplan gaat het om Bouwregel-16.

Voorheen waren de functionele regels en de bouwregels opgenomen in één bestemming. Doordat in dit bestemmingsplan de keuze is gemaakt om de functies op locaties te 'stapelen', is er geen sprake meer van een gemengde bestemming. Aangezien op een locatie wel meerdere functies aanwezig kunnen zijn, maar niet meerdere bouwregels, is ervoor gekozen om de bouwregels in aparte regels op te nemen.

5.2.4 Dubbelbestemmingen

Hoofdstuk 4 Dubbelbestemmingen bevat dubbelbestemmingen. De in dit plan opgenomen dubbelbestemming overlappen de functieregels en bouwregels en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de functie- en bouwregels en de dubbelbestemmingen.

De dubbelbestemming heeft altijd voorrang op de functie- en de bouwregels uit hoofdstuk 2 en 3. Indien er sprake is van meerdere dubbelbestemmingen op één locatie, dan geldt er geen voorrangsbepaling. De dubbelbestemmingen zijn gelijkwaardig aan elkaar.

Archeologische waarden

In dit bestemmingsplan zijn archeologische waarden aanwezig. Op gronden met de dubbelbestemming 'Artikel 5 Waarde - Archeologie -3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

5.2.5 Gebiedsaanduidingen

Hoofdstuk 5 bevat gebiedsaanduidingen. Deze gebiedsaanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een functieregel, bouwregel of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat om de aanduiding van de geluidzone - industrie. Deze blijft onveranderd ten opzichte van het moederplan.

De geluidzone - industrie betreft de invloedzone van geluid vanuit het bedrijventerrein Bergweide. Nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen is binnen deze zone niet toegestaan, tenzij er een hogere waarde is vastgesteld.

5.2.6 Algemene regels

Hoofdstuk 6 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg het hele plangebied betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels. Het gaat om algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels en de anti-dubbelregel.

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik mogelijk is gemaakt, na realisatie daarvan, door feitelijke gebruiksverandering opnieuw (voor een tweede keer) gebruik zou kunnen worden gemaakt. Grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van een bouwplan, mag niet een tweede maal meetellen voor de toelaatbaarheid van andere bouwplannen. De anti-dubbelregel is een standaard regel, die is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 8 Algemene bouwregels

De bepaling 'Bestaande afstanden en maten' dient om maten en percentages die in het verleden legaal zijn gerealiseerd, maar die op het tijdstip van de ontwerp-terinzagelegging van het plan blijken af te wijken van dat plan, als recht in het nieuwe plan toe staan. Zonder deze bepaling zouden die situaties (mogelijk) onder het overgangsrecht gaan vallen en dan niet als recht zijn toegelaten, maar slechts worden gedoogd. Deze bepaling versterkt de rechtszekerheid. Het gaat hierbij om maatvoering betreffende de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en inhoud, alsmede om de locatie of afstand van bouwwerken. Dit zijn onder andere ook bouwwerken die buiten het bouwvlak vallen of buiten een zone bijgebouwen. Ook de afstand tot zijdelingse perceelsgrens en dergelijke valt onder deze bepaling. Indien er sprake is van nieuwbouw dan mogen ook de bestaande afstanden en maten worden aangehouden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn meerdere bepalingen opgenomen met betrekking tot algemene regels voor het gebruik van gronden en bouwwerken.

- **Strijdig gebruik:** Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de toegelaten functies. Een aantal functies worden specifiek benoemd als strijdig gebruik, om discussies te vermijden.
- **Beroep of bedrijf aan huis:** Dit betreft de bepalingen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.
- **Kleinschalige kinderopvang:** In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegelaten wordt in woningen. Met een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk om kinderopvang te vestigen in een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er kan worden aangetoond dat het nieuwe gebruik passend is bij de bestaande milieu- en externe veiligheidssituatie en er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor kinderopvang.
- **Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen:** In deze voorwaardelijke verplichting is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeren conform de parkeereis uit de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 of de rechtsopvolgers daarvan. Voorts is een lid opgenomen om ook voor de behoefte in ruimte voor laden en lossen de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015 van toepassing te laten zijn. Het is mogelijk om van deze regel af te wijken middels een omgevingsvergunning. Deze afwijkingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast indien dat in het betreffende beleid is opgenomen en onder de daarin bepaalde voorwaarden of als er andere zwaarwegende belangen zijn die het afwijken hiervan rechtvaardigen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen of bouwgrenzen in geringe mate aan te passen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

- **Wijziging bestemmings- en bouwvlakken:** Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken (vlakken met eenzelfde toegelaten functie) en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

5.2.7 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 7 Overgangs- en slotregels: Dit hoofdstuk bevat de overgangs- en slotregels.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een overeenkomst met de gemeente Deventer heeft gesloten. De gemeente Deventer hoeft geen gelden te reserveren.

De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De provincie Overijssel maakt middels de 'Uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' gebruik van de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waar de gemeenten geen vooroverleg met de provincie over hoeven te voeren. In deze Uitzonderingslijst staan de categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen vooroverleg nodig is, indien de betreffende ruimtelijke ontwikkeling geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen raakte zoals NNN en grondwaterbescherming. Op basis van deze uitzonderingslijst is in voorliggend geval geen vooroverleg noodzakelijk.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid tot de 'korte procedure'. Het waterschap heeft als reactie hierop de standaardwaterparagraaf met enkele aanvullingen opgesteld, die is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting. Er zijn in voorliggend geval geen belemmeringen op het gebied van de waterhuishouding.

Het wijzigingsplan heeft voorafgaand aan de vaststelling de procedure doorlopen zoals door de Wro is voorgeschreven. Dit betekent dat het plan gedurende 6 weken ter inzage is gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3

Bijlage 4

Bijlage 5

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.

-  Wegen
-  Geotechniek
-  Milieu
-  Geodesie
-  Water
-  Ruimtelijke ontwikkeling
-  Landschap
-  Archeologie
-  Ecologie