

Bestemmingsplan Oerdijk 121a/b

ONTWERP

Opsteller: V.H. van 't Erve

VantErve
ADVIES
Advies met een visie!

september 2018

Inhoudsopgave

1	HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	3
1.2	Ligging plangebied	3
	1.2.1 Ligging	3
	1.2.2 Begrenzing	4
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer.....	6
2	HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
	3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
	3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
	3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
	3.2.4 Conclusie.....	14
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	14
	3.3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel.....	14
3.4	Gemeentelijk beleid	22
	3.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek	22
	3.4.2 Rood voor Rood-beleid.....	23
	3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan Salland.....	25
	3.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015).....	27
	3.4.5 Conclusie.....	28
4	HOOFDSTUK 4 WAARDENTOETS.....	29
4.1	Inleiding	29
4.2	Natuurwaarden	29
4.3	Natuurinclusief bouwen	32
4.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	32
4.5	Verkeer	33
4.6	Water	33
4.7	Conclusie	36
5	HOOFDSTUK 5 MILIEUASPECTEN.....	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Wet milieubeheer.....	37
5.3	Bodem	37
5.4	Geluid	38
5.5	Luchtkwaliteit	38
5.6	Hoogspanningslijnen	40
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5.9	Duurzaamheid	43
5.10	Conclusie	44

6	HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING...	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Opzet van de regels	45
6.3	Verantwoording van de regels.....	45
6.4	Handhaving.....	47
7	HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID.....	48
7.1	Inleiding	48
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	48
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
7.4	Economische uitvoerbaarheid	49
	BIJLAGEN.....	50
	Ruimtelijk kwaliteitsplan	50
	Ecologisch onderzoek.....	51
	Watertoets.....	52
	Bodemonderzoek.....	53
	Calculatieblad Rood voor Rood	54

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het erf aan de Oerdijk 121 A en B te Lettele is aan het oorspronkelijke agrarisch gebruik onttrokken. Het erf bestaat uit twee woningen en een aantal grote landschapsontsierende schuren. De in totaal 866,5 m² aan landschapsontsierende schuren op het erf worden gesloopt. De gesloopte vierkante meters worden ingezet voor de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling. Op grond van de Rood voor Rood regeling wordt er een woning toegevoegd aan het erf.

Ten behoeve van dit plan is een erfinrichtingsplan (zie bijlage) opgesteld. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is.

Door de erftransformatie ontstaat een toekomstbestendig en duurzaam erf met een landschappelijke uitstraling die past bij de omliggende agrarische omgeving.

Aangezien de ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, moet een bestemmingsplanherziening plaatsvinden.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

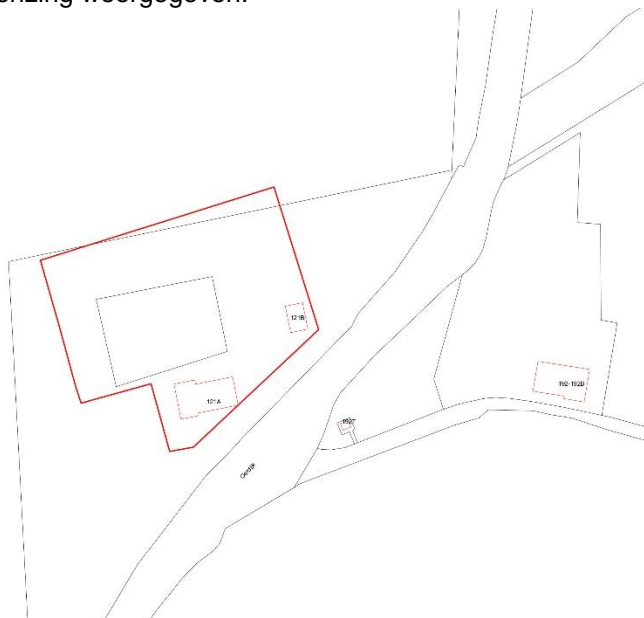
De ligging en begrenzing van de betreffende percelen (hierna te noemen: het plangebied) is aangegeven op volgende afbeelding.



Figuur 1: Ligging Oerdijk 121 A en B

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied betreft het huidige erf Oerdijk 121 A en B te Lettele. Het erf wordt omgeven door agrarische gronden en wordt via de zuidkant ontsloten door de Oerdijk. In figuur 2 is de begrenzing weergegeven.

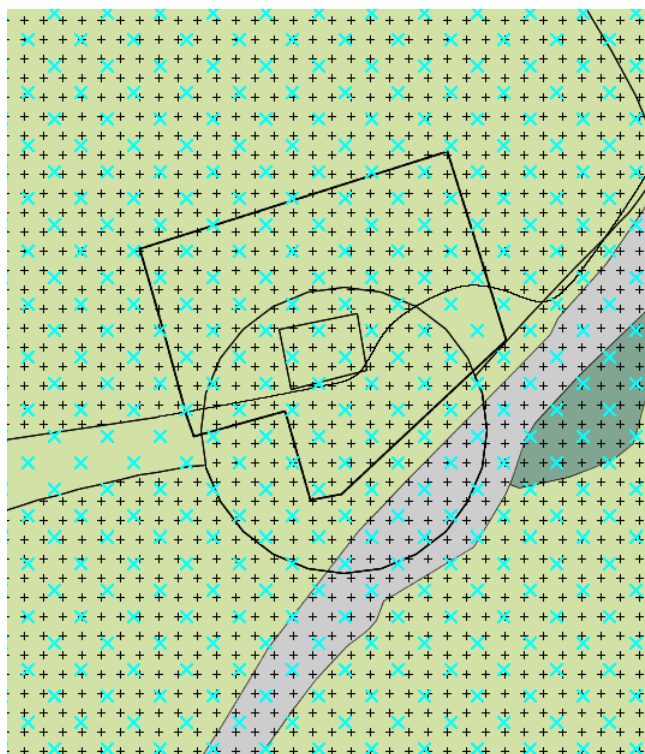


Figuur 2: Begrenzing Oerdijk 121 A en B

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied, zoals in figuur 2 aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied (het erf Oerdijk 121 A en B te Lettele) heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast zijn aan het erf deels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap 1' en 'Waarde - Archeologie 4' toegekend. Het plangebied heeft de 'bouwaanduiding karakteristiek' en maatvoering 'Maximaal aantal wooneenheden: 2'. Ook gelden de bouwaanduiding 'bouwvlak' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzoneering - verweavingsgebied'.

Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 3: Verbeelding van de huidige situatie

De voor 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het plan is om het erf in gebruik te nemen voor woondoeleinden. Tevens zal er één nieuwe woning en ten behoeve van Oerdijk 121B, een bijgebouw, worden toegevoegd. Het gebruik van het erf voor woondoeleinden past niet binnen de geldende agrarische bestemming. Ook kan er op basis van de huidige bestemming niet worden gebouwd ten behoeve van woondoeleinden.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een woonbestemming op het erf Oerdijk 121 A en B te Lettele juridisch-planologisch mogelijk te maken, waarbij in totaal maximaal drie wooneenheden toegestaan zijn (inclusief de twee bestaande).

1.4

Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oerdijk 121a/b" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding;
- regels met bijbehorende bijlagen.

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

1.5

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het plan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die hieruit volgen. Hoofdstuk 4 bevat een waardentoets. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieuaspecten aan bod. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven van de juridische aspecten en planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Oerdijk 121 A en B te Lettele ligt in het buitengebied van de gemeente Deventer, ten noordoosten van de kern Lettele. De te slopen stallen maken onderdeel uit van een cluster gebouwen aan de voet van een es. Samen met de aanwezige beplanting is het erf kenmerkend voor dit landschap. Naast de stallen bestaat het erfensemble tevens uit een (woon-) boerderij, een tweede bedrijfswoning en een vrijstaande (te behouden) houten schuur ten oosten van de boerderij. Het erf kent een sterke relatie met de Oerdijk en wordt middels een nevenpad ontsloten. Daarmee vormt het met de aanwezige beplanting een ruimtelijke eenheid. Een bomenrij ten oosten van de boerderij is waardevol en een landschappelijke drager van het erf. Enig gebiedsvreemd groen (coniferen) is aanwezig in deze singel.



Figuur 4: Luchtfoto van de huidige situatie

Het erf is sober en functioneel ingericht. Richting het westen een 'voor' erf met oude waardevolle knotlinden voor de boerderij en een beukenhaag als afscheiding. Richting het zuiden een siertuin met streekeigen bomen en hagen. Parkeren kan op het erf direct naast de inrit. Hier is middels beukenhagen enige afscherming voorzien. De te behouden schuur staat achter de boerderij en kent een houten zwarte wandbekleding. De tweede bedrijfswoning staat ten oosten van de stallen en is omsloten door gebiedseigen groen. De woning is vanaf de Oerdijk te zien en heeft een siertuin aan de zuidoostzijde. De erven in de omgeving kenmerken zich door de sterke relatie met het landschap. Vaak lopen bomenrijen of houtwallen langs of over het erf. Daarmee is het erf verweven met het landschap. In de nabije omgeving komen veel bossen voor. Het contrast met de meer open essen is waardevol. De erven kennen geen harde overgangen naar het landschap.

2.2

Nieuwe situatie

Op het erf aan de Oerdijk 121 A en B zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt. De landschapsontsierende agrarische schuren van in totaal 866,5 m² worden gesloopt (zie figuur 7). De karakteristieke woonboerderij, de bijbehorende karakteristieke schuur en de tweede (bedrijfs)woning op het erf blijven behouden.



Figuur 5: Karakteristieke boerderij



Figuur 6: Karakteristieke schuur

Ter compensatie van het slopen van de landschapsontsierende schuren wordt er een nieuwe schuurwoning opgericht en wordt er een bijgebouw ten behoeve van de Oerdijk 121B gerealiseerd.



Figuur 7: Luchtfoto waarop met rode kruizen is aangegeven welke landschapsontsierende schuren op het erf Oerdijk 121 A en B worden gesloopt.

In het erfinrichtingsplan (zie figuur 9) is aangegeven hoe de kavelindeling plaats zal gaan vinden met de locatie van de optionele bijgebouwen en het aan te planten groen. In dit hoofdstuk wordt het erfinrichtingsplan weergegeven, met een korte tekstuele onderbouwing. Voor de nadere onderbouwing verwezen naar het bijgevoegde erfinrichtingsplan (zie bijlage).

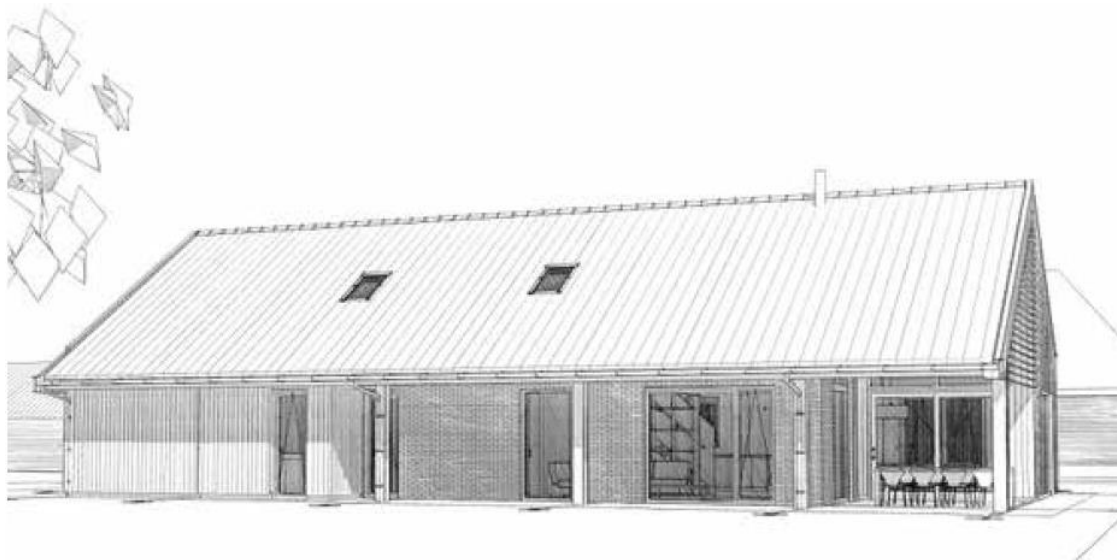
Nieuwe woning

De nieuwe woning komt ten noorden van de bestaande boerderij. Deze plek is logisch aangezien het aansluit op de bestaande structuur op het erf en de impact op de omgeving hierdoor nihil blijft. De rooilijn van de schuurwoning is minimaal 1,5 meter achter de gevel van de boerderij. Hiermee wordt voldaan aan de wens om de bestaande boerderij als hoofdgebouw te accentueren. De woning wordt ontsloten door een bestaand pad. Hiermee wordt ook de tweede bedrijfswoning ontsloten. Er ontstaat hierdoor geen extra inrit op de Oerdijk.

De compensatiewoning wordt aan een cluster te behouden gebouwen toegevoegd. Hiermee blijft het erf compact en vormt de woning een passende overgang naar de es. Het bijgebouw van de compensatiewoning wordt aan het hoofdvolume vast gebouwd. De woning zal een moderne architectuur kennen met materialen die passen in de omgeving. De woning krijgt een overheersende kap die refereert aan de moderne schuren.

Nabij de tweede bedrijfswoning wordt een nieuw bijgebouw voorzien. Dit bijgebouw komt grotendeels op de plek waar ook een wagenberging stond. Het nieuwe bijgebouw zal onderdanig aan de woning moeten zijn.

Dit houdt concreet in dat het een lagere nok moet hebben en een wandbekleding van hout of een plaatmateriaal. Het bijgebouw moet aansluiten op de overige bebouwing op het erf en mag geen opvallende kleuren of elementen bevatten. De plek van het bijgebouw is logisch aangezien hier al een (veel grotere) schuur staat. Hierna volgt een weergave van de nieuwe woning.

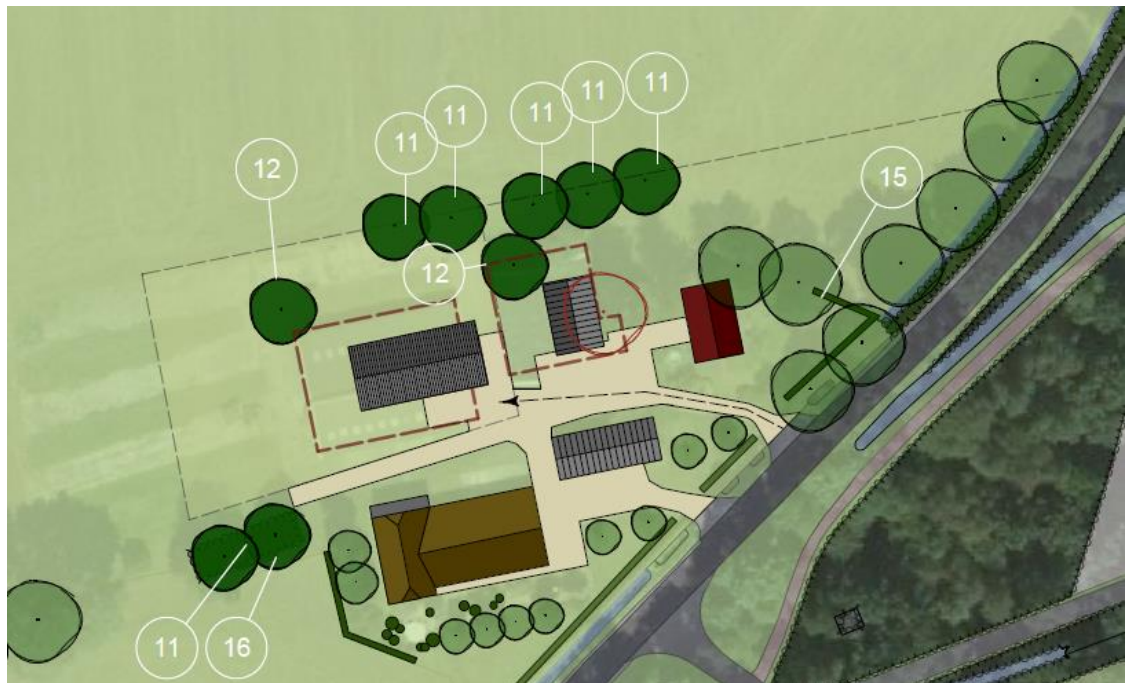


Figuur 8: Weergave nieuwe woning

Erfinrichting en beplanting

De erven langs de Oerdijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapontwikkelingsplan is het gewenst om structuren te herstellen en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de erf weer landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een bomenrij voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe.

Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een sterke relatie met het omliggende landschap behoudt. De bestaande waardevolle bomenrij wordt ontdaan van gebiedsvreemde beplanting. Ook wordt een kleine opstal gesloopt. De bomenrij wordt met zomereiken weer hersteld. Hiermee wordt het erf aan de westzijde beter verankerd in het landschap. Op het erf wordt middels enkele solitaire bomen de compensatiewoning ingepast. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. Qua verlichting moet er rekening mee gehouden worden dat het erf in het zogeheten 'donkerte' ligt. Hier kun je de sterren 's nachts goed zien. Lichtvervuiling moet tegengegaan worden. Middels gerichte verlichting met bewegingssensoren en / of tijdschakelaars is het niet nodig om de gehele nacht verlichting aan te hebben.



Figuur 9: Weergave erfinrichtingsplan

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028, daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdshorizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

Het onderhavige plan betreft een relatief kleinschalige 'Rood voor Rood-ontwikkeling' die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: “bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.
- stedelijke ontwikkeling: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” is noodzakelijk bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Gelet op het feit dat:

- er geen sprake is van extra beslag op de ruimte;
- er een sprake is van toevoeging van één woning, waarbij 866,5 m² wordt gesloopt;
- er sprake is van een planologische wijziging die ten opzichte van de huidige toegestane functie geen extra milieueffecten op de omgeving met zich meebrengt;
- er sprake is van een ontwikkeling, die in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ aanvaardbaar is;

wordt gesteld dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

3.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling
- Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de EHS, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Het onderhavige Rood voor Rood-plan heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

3.2.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is dermate kleinschalig dat vanuit de SVIR, de ladder voor duurzame verstedelijking en het Barro, geen randvoorwaarden of uitgangspunten rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel. Op 12 april 2017 zijn de nieuwe omgevingsvisie en -verordening door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde plannen zijn op 1 mei 2017 in werking getreden.

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbestemming en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria.

In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

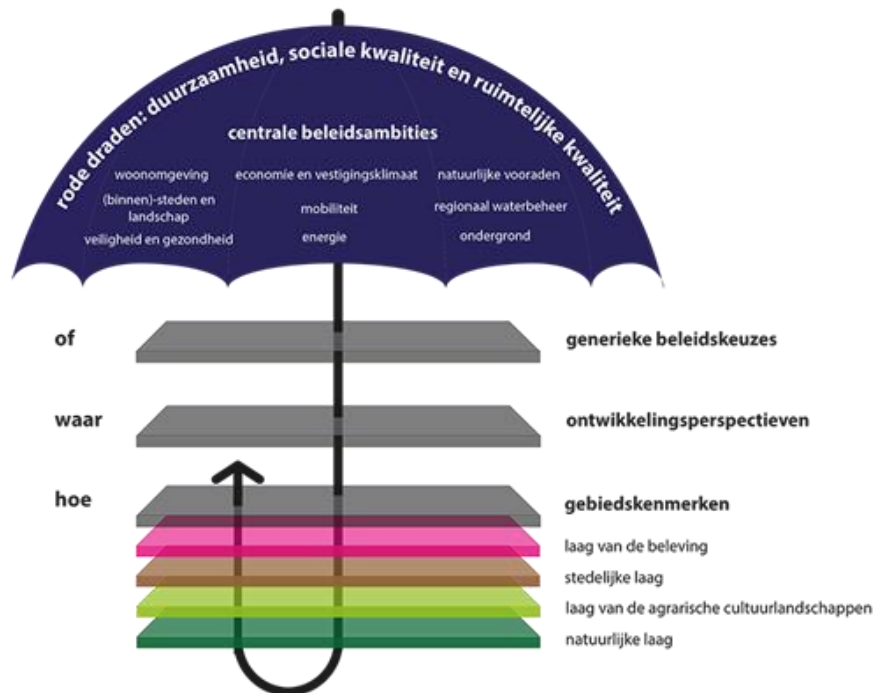
Het voorliggende plan betreft een plan waarbij de landschapsontsierende schuren worden gesloopt. Ter compensatie wordt een woning toegevoegd en wordt het nieuwe erf landschappelijk ingepast. De ruimtelijke ontwikkeling is 'met gesloten beurs'. Dit betekent dat de opbrengst van de te realiseren woningbouwkwavels, wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Het plan behelst geen verlies aan ecologische en landschappelijke waarden, maar juist een aanmerkelijke winst.

De kwaliteitseisen uit het opgestelde erfinrichtingsplan (zie bijlage) zijn daarbij vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Het plan voldoet aan de gemeentelijke Rood voor Rood-regeling zoals toegelicht in paragraaf 3.4.2. Hiermee past het plan ook binnen het geformuleerde het KGO-beleid, zoals vastgelegd in artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om de opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities van de provincie waar te maken bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. In de Omgevingsverordening wordt geëist dat in de toelichting bij bestemmingsplannen aan het uitvoeringsmodel getoetst wordt. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 10). Aan de hand van deze drie niveaus kan worden bepaald of er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.



Figuur 10: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes (de **of** vraag);
2. ontwikkelingsperspectieven (de **waar** vraag);
3. gebiedskennmerken (de **hoe** vraag).

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

1. Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de EU, Rijk of de provincie. Deze keuzes kunnen bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn of niet. Op diverse terreinen verlangt de provincie van gemeenten dat ze goede afspraken maken over plannen met buurgemeenten. Zo blijft het evenwicht bewaard tussen ruimte voor gemeenten en anderzijds het voorkomen van inefficiënte concurrentie.

Op deze manier bereikt de provincie een goed afgestemd en zuinig ruimtegebruik en wordt er overcapaciteit voorkomen. Daarnaast zorgt de provincie voor reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden en begrenzing van nationale landschappen. Deze beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Om te bepalen of ontwikkelingen mogelijk zijn wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering van bestaande locaties worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en behoud van karakteristieke waarden waarbij één woning wordt toegevoegd. Per saldo is er een afname van bebouwd oppervlakte.

Er zijn in en om het plangebied verder geen belemmeringen op basis van het generieke beleid. Dit blijkt uit de toets aan het rijksbeleid en het gemeentelijke beleid in dit hoofdstuk.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn daarnaast geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie vorm gegeven. Het beleid voor de ontwikkelingsperspectieven is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening. In dit artikel is bepaald dat gemotiveerd moet worden dat een voorziene ontwikkeling past binnen de vastgestelde ontwikkelingsperspectieven.



Figuur 11: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' (zie figuur 11). In dit perspectief is sprake van verweving van functies. Aan de ene kant land- en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Hier staat de kwaliteitsambitie voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop.

Daarmee wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw en andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorie, natuur en landschap.

De voorgenomen ontwikkeling, waarbij landschapsontsierende schuren worden gesloopt en een woning wordt toegevoegd, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een woonerf sluit qua functie goed aan op de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied.

3. Gebiedskenmerken

In het provinciale beleid zijn voor alle gebieden gebiedskenmerken aangegeven. Het beleid voor deze gebiedskenmerken is vastgelegd in artikel 2.1.5 van de provinciale verordening.

Hierin is bepaald dat inzichtelijk moet worden gemaakt dat voldaan wordt aan dit beleid. Wanneer in het beleid normerende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze normerende uitspraken. Wanneer in het beleid richtinggevende uitspraken worden gedaan, voorziet het bestemmingsplan (voor zover deze uitspraken zich daarvoor lenen) in een bestemmingsplanregeling conform deze richtinggevende uitspraken. De gebiedskenmerken zijn opgenomen in verschillende lagen; de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de laag van de beleving. Op basis van deze kenmerken is er ingezoomd op het plangebied en gekeken welke specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven (normerend en richtinggevend) voor ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing zijn.

Natuurlijke laag

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische en biotische processen inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Van oudsher bestaat er een sterke samenhang tussen het natuur- en watersysteem. Vervolgens heeft de natuurlijke laag plek en betekenis gekregen in het menselijke occupatieproces. Lange tijd is de natuurlijke laag sturend geweest voor een groot deel van de ruimtelijke ontwikkelingen. Mensen vestigden zich op de droge plekken en wegen werden aangelegd bij goed doorwaadbare plekken in de beek. Pas de laatste eeuw is deze samenhang door technische mogelijkheden verminderd en zijn de kwaliteiten van de natuurlijke laag aangetast. Het beter afstemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag, kan voorkomen en er voor zorgen dat natuurlijke kwaliteiten weer medebepalend worden. Het plangebied ligt in het dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 12).



Figuur 12: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

De dekzandvlaktes beslaan een groot deel van de oppervlakte van de provincie. In de occupatiegeschiedenis zijn de dekzandvlaktes voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heideontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. De ambitie is de hoogteverschillen te versterken en het verschil in landschap met natuurlijke beplanting te accentueren.

Normerend:

- Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen het huidige reliëf.

Met het voorliggende plan en bijbehorende erfinrichtingsplan wordt het huidige reliëf niet verstoord (zie hiertoe ook het erfinrichtingsplan in bijlage). Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het verschil in vegetatie dat hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag. Het erfinrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Richtinggevend:

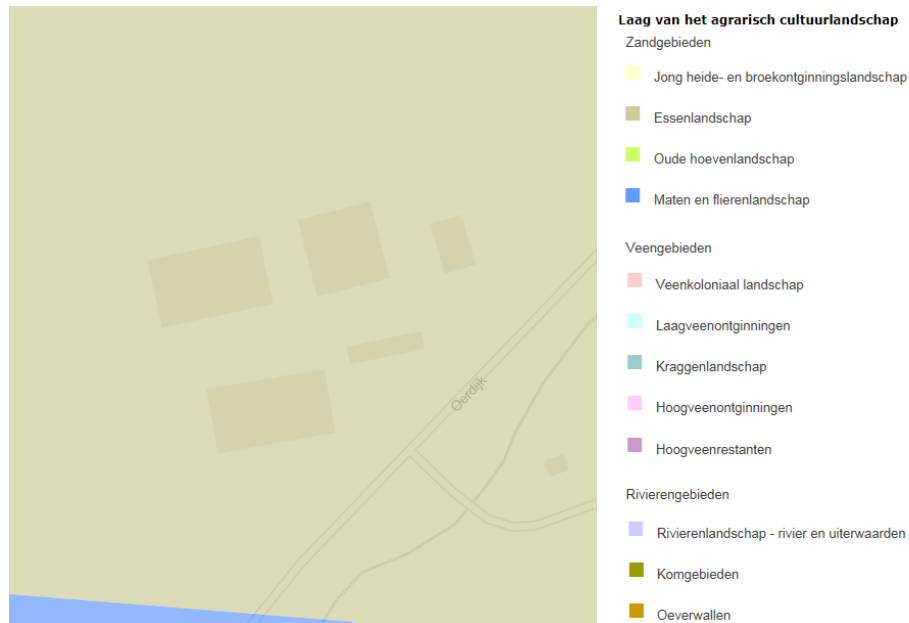
- Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekings)-richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen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

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting het verschil in vegetatie dat hier van nature zou ontstaan versneld gerealiseerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd binnen de contouren van de te slopen bebouwing. Hiermee wordt een compact erf gerealiseerd.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt.

Vanuit de nederzettingen zijn de omliggende gronden ooit ontgonnen, daardoor is er een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omringende landschap ontstaan. Afhankelijk van de stand van de techniek en de beschikbaarheid van meststoffen is door de eeuwen heen een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing gegroeid. Dit verschil in tijd geeft mede richting aan de ontwikkeling van deze gebieden. Binnen de regionale landschappen is er vaak op korte afstand sprake van verschillen: de es, de flank en het beekdal. Het plangebied ligt in het essenlandschap (figuur 13).



Figuur 13: Weergave 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' plangebied en omgeving

Dit is een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken en – voormalige - grote open heidevelden. De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

Normerend:

- De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richtinggevend:

- Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting; open es(je); beekdal; voormalige heidevelden, de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, de accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap versterkt en wordt de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen verbeterd.

De laag van het agrarisch cultuurlandschap verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen. Daarbij wordt kwaliteit, eigenheid en onderscheidend vermogen van de regio steeds belangrijker. Agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Bijzonder is dat elk landschap zijn eigen erftype heeft. De opbouw, erfbebouwing, erfbepantingen en relaties met de omliggende gronden zijn specifiek voor het betreffende landschapstype, alsof in het erf de genen van het landschap besloten liggen. Bij de transformatie van erven in het landelijk gebied vervalt vaak de vanzelfsprekende samenhang tussen erf en landschap. De ambitie is de erven levend te houden, verbonden met het landschap.

Uitgangspunten vanuit de stedelijke laag met betrekking tot het plangebied:

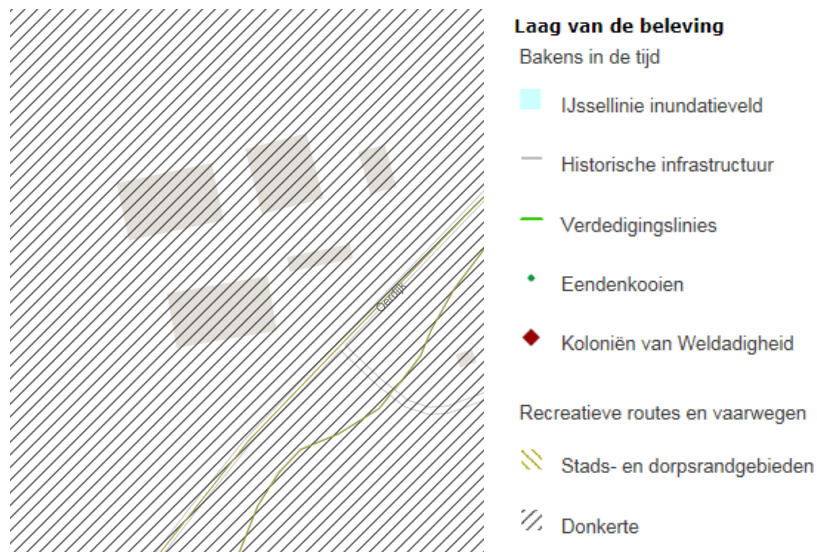
- Bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- Behoud en versterking kenmerkende erfstructuur en volumematen;
- Behouden onderscheid voor- en achterkant;
- Behouden robuuste ensemble;
- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het erfinrichtingsplan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd (landschappelijk inpassing en sloop landschapsontsierende schuren) en is het erf gekoppeld aan het landschap.

Laag van de beleving

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, 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 belevenis. Het belevingsaspect en identiteit worden steeds belangrijker pijlers van ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

Lichte gebieden geven een beeld van economische dynamiek; zoals de steden en dorpen, de snelwegen, de kassengebieden, attractieparken en grote bedrijventerreinen. De donkere gebieden geven daarentegen een indicatie van het rustige buitengebied van Overijssel. Het zijn relatief luwe en dunbevolkte gebieden met een lage gebruiksdruk. De ambitie is gericht op het koesteren van donkerte als kwaliteit. Het streven is gericht op het handhaven van de donkerte en, waar mogelijk, de gebieden bij ontwikkelingen nog donkerder te maken.



Figuur 14: Laag van de beleving

De richting van de sturing is gericht op het minimaal toelaten van kunstlicht. Het vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht en het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen. De kansen hiervoor doen zich met name voor bij ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het aspect donkerte, zoals grotere woon- en werklocaties en wegen. Ook de projectering van passages van auto(snel)wegen en regionale wegen speelt daarbij een grote rol vanwege het feit dat op- en afritten veelal leiden tot stedelijke ontwikkelingen.

In voorliggend geval is sprake van het oprichten van een woning, waar eerst een veestal stond. Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. De nieuwe functie past binnen de laag van de beleving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek is vastgesteld op 18 november 2009. De regio Stedendriehoek legt in deze Regionale Structuurvisie de gemeenschappelijke ambities vast voor het zogenoemde bundelingsgebied: het gebied rond Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het daarbinnen gelegen middengebied. Het gaat om (grote delen van) het grondgebied van de volgende gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De structuurvisie laat zien hoe deze gemeenten samen streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel.

Het voorliggende relatief kleinschalige plan past binnen de Structuurvisie. Zo biedt de Structuurvisie ruimte voor kleinschalige woonerven, welke landschappelijk worden ingepast. In de Structuurvisie is nadrukkelijk aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als 'Rood voor Rood' aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

3.4.2 Rood voor Rood-beleid

De gemeenteraad van Deventer heeft in maart 2006 kaders vastgesteld aangaande het rood voor rood beleid en het beleid Hergebruik Vrijkomende agrarische bebouwing. De kaders zijn afgeleid van de provinciale kaders (Partiële streekplanherziening rood voor rood met gesloten beurs). Tevens is het ontwikkelingskader onderdeel van het 'Actieplan plattelandsontwikkeling' van de gemeente en is het de voorloper van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Op 25 maart 2009 heeft de gemeenteraad het bovengenoemde beleid geactualiseerd naar aanleiding van de evaluatie van het 'ontwikkelingskader Wonen en Werken buitengebied Deventer'. Met het vaststellen van het evaluatierapport zijn nieuwe uitgangspunten vastgesteld, waaraan het initiatief is getoetst.

Inhoud beleid

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

De kaders geven duidelijkheid over wat wel en niet is toegestaan, welke stappen moeten worden genomen om te komen tot een geschikte aanvraag en waar de initiatiefnemers kunnen aankloppen voor ondersteuning. Deventer heeft gekozen voor een actief faciliterende rol bij de uitvoering van de provinciale regelingen. De gemeente toetst de aanvragen en neemt ook een adviserende en begeleidende rol op zich. Het ontwikkelingskader is van toepassing op onderhavig plan dat de realisatie van twee 'Rood voor Rood-woningbouw kavels' mogelijk maakt.

Het voorgenomen plan past binnen het vastgestelde 'Rood voor Rood-beleid'.

Door de erftransformatie ontstaat een toekomstbestendig en duurzaam erf met een landschappelijke uitstraling die past bij de omliggende agrarische omgeving.

Ten behoeve van de extra woningbouw kavel, moet er minimaal 850 m² aan landschapsontsierende schuren worden gesloopt. In het voorliggende geval wordt in totaal 866,5 m² aan landschapsontsierende schuren gesloopt. De kavel heeft een oppervlakte van maximaal 1000 m² en wordt op het voormalige agrarische bouwperceel gerealiseerd. Met het landschaps- en inrichtingsplan, dat is opgenomen in de bijlage, wordt invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing die nodig is bij dergelijke projecten. Het Rood voor Rood-project wordt met gesloten beurs uitgevoerd. Alle meerwaarde die ontstaat als gevolg van het toevoegen van de woning wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Zie bijlage.

Verder is het initiatief getoetst aan de uitgangspunten van de door de raad vastgesteld evaluatie d.d. 25 maart 2009:

- Agrariërs en niet agrariërs

Geen onderscheid maken in agrariërs en niet-agrariërs: leidt in alle gevallen tot slopen van ontsierende en ongebruikte gebouwen.

In onderhavige situatie is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf met een agrarische bestemming.

- Oppervlakte compensatiekavel

De omvang van de compensatiekavel is van belang voor de mate van investeringsmogelijkheden in ruimtelijke kwaliteit en het eventueel vullen van het gemeentelijke kwaliteitsfonds. De gemeentelijke ondergrens bedraagt minimaal 800 m².

In onderhavige situatie wordt een bouwkaavel van 800 m² gerealiseerd.

- Sloop van bedrijfsgebouwen < 100m²

Schuren kleiner dan 100 m² komen alleen in aanmerking voor meetelling als zij onderdeel zijn van een groter totaal op dat erf.

Er is in dit geval sprake van sloop van 3 opstallen. Eén er van is kleiner dan 100 m² (30,7 m²). Deze maakt deel uit van het gehele erf, daarom mag deze meegeteld worden.

- Locatie Bouwkaavel

De compensatiewoning komt in principe komt op de plek van de gesloopte schuren. Als dit landschappelijk, ruimtelijk, milieutechnisch of anderszins niet wenselijk is, dan kan worden afgeweken naar een andere plek op dezelfde kavel of elders in het gebied, geconcentreerd in of aansluitend aan een kern of buurtschap. Bij het zoeken van een nieuwe locatie moet worden aangesloten bij de gebiedskenmerken uit het LOP. Resultaat; landschappelijk meest logische plek en basis voor optimale ruimtelijke kwaliteit. De LOP visie, welstandsnota en overig relevant beleid als basis nemen om ruimte te bieden aan gevallen die niet op de kavel kunnen worden teruggeplaatst.

De extra woning komen ter plaatse van het voormalige agrarische opstal aan de Oerdijk 121 A en B.

- Geen nieuwbouw in Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)

In een LOG is nieuwbouw van een woning niet toegestaan.

In onderhavige situatie is geen sprake van een landbouwontwikkelingsgebied

- Bepaling betreffende overige stallen

Voor een aanvrager die meedoet aan de Rood voor Rood-regeling geldt dat alle bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, tenzij ze karakteristiek zijn.

Voor de nieuwe functie en voor de compositie op een erf kan het soms beter zijn één of meerdere bedrijfsgebouwen te laten staan, ook als dit gebouw(en) vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol is/zijn. De toetsing van deze aspecten vindt plaats aan het LOP, de welstandsnota en de cultuurhistorische inventarisatie.

De nieuwe woning komen ter plaatse van de voormalige agrarische opstal (ligboxenstal). Alle overige opstallen, exclusief de karakteristieke schuur, worden gesloopt (zie paragraaf 2.2).

- Inhoud woning 750 m³

Geen grotere woningen dan 750 m³ toestaan, tenzij landgoedconstructie (en dito spelregels). Als dit vooraf helder genoeg wordt gecommuniceerd zal dat voor een architect ruimte bieden voor een goed ontwerp.

De inhoud van woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag 1.100 m³ bedragen (met een afwijking van de bouwregels maximaal 1.200 m³) mits de woning wordt gebouwd als onderdeel van een erftransformatie (bijvoorbeeld Rood voor Rood). Hierbij zijn dan geen bijgebouwen toegestaan. Hierbij geldt als voorwaarde dat de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, bouwkundig als één volume te zien moet zijn. In dit plan wordt voldaan aan deze voorwaarden, waardoor het gerechtvaardigd is dat de woning (met inpandig bijgebouw) een inhoudsmaat van meer 750 m³ heeft.

3.4.3

Landschapsonwikkelingsplan Salland

Voor de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een landschapsonwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsonwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer.

De visie (de landschapsonwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

Het plangebied is gelegen in een 'het dekzandgebied, de oude ontginningen'.



Figuur 15: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan, plangebied en omgeving.

De gekozen indeling in deelgebieden is enerzijds ontleend aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Anderzijds is hierbij rekening gehouden met de beleving en het gebruik van het gebied.

Karakteristiek van het landschap:

Het grootste deel van dit landschap bestaat uit lang geleden ontgonnen dekzandgebieden. Dit betreft het gehele zuidelijke deel van het plangebied, rond Bathmen en Deventer.

De agrarische delen van het plangebied behoren tot het kampenlandschap. Deze delen van het plangebied hebben een halfopen tot besloten karakter. Op veel plaatsen is een sterk microreliëf aanwezig. Langgerekte lage ruggen met essen op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. De grotere enken- en essencomplexen met een sterk microreliëf zijn zeer karakteristiek voor dit landschap en vanuit dit oogpunt zeer waardevol. Voorbeelden van grotere en opvallende enken zijn de Linderenk en de Lettelerek bij Lettele. Ook de Essenerenk en de Bathmense Enk zijn hiervan voorbeelden. Agrarische bebouwing bevindt zich van oudsher vrijwel uitsluitend op de hogere delen in het landschap en is zeer homogeen verdeeld over het deelgebied. Karakteristiek zijn de kronkelige, veelal zeer oude wegen waarlangs deze bebouwing ligt.

Visie

Het landschap rondom de Oerdijk vormt de oorspronkelijke overgang van het oude naar het jonge dekzandlandschap. Het is een oud dekzandlandschap dat onder sterke invloed stond van kwel uit de Sallandse heuvelrug.

Het gebied is in de 20e eeuw ontgonnen wat heeft geresulteerd in een uitgesproken ontginningslandschap. Het ruimtelijk beeld van het gebied wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke lanen langs de wegen en de aanwezigheid van de landbouw. Er wordt ingezet op het versterken van het lanenstelsel. Op de hogere gronden zijn in het verleden essencomplexen en kampen (eenmansesssen) ontstaan. Door het verdwijnen van randbeplanting rondom de essen zijn de complexen minder herkenbaar geworden. Het landschapsbeleid is gericht op het behouden en versterken van de karakteristieken.

Op het huidige erf is landschapsontsierende bebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt, waarbij de karakteristieke woonboerderij en de tweede woning behouden blijven. Ook de schuurwoning refereert aan het oude agrarische bedrijf. Het nieuwe erf is compact met minder bebouwing. Het nieuwe erf wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.

De erven langs de Oerdijk zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. De verschillende bospercelen maken het landschap kleinschalig en aantrekkelijk. Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de enken open te houden en middels gebiedseigen groen de erven langs de randen van de enk weer landschappelijk goed in te passen. De groene elementen passen de erven in en maken dat de verhouding groen met gebouwen, beter in balans is. Op het erf wordt daarom aan de noordzijde een bomenrij voorzien. Hiermee wordt het achtererf op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen langs de enk toe. Op het erf zullen bestaande vrijstaande bomen behouden blijven. Het is niet nodig om het erf geheel af te schermen met groen. Het is beter om het erf geen harde grens te geven, zodat het een visuele relatie met het omliggende landschap behoudt. De bestaande waardevolle houtsingel wordt ontdaan van gebiedsvreemde beplanting. Ook wordt een kleine opstal gesloopt. De bomenrij wordt met zomereiken weer hersteld. Hiermee wordt het erf aan de westzijde beter verankerd in het landschap. Op het erf wordt middels enkele solitaire bomen de compensatiewoning ingepast. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden.

Het voorliggende plan past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.4.4 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)

In 2015 heeft de gemeenteraad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau dat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico niet acceptabel is. Binnen dit plangebied wordt aan dit ambitieniveau voldaan.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer externe veiligheid, vanwege een hogedruk aardgasbuisleiding. Externe veiligheid is daarom van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.4.5

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is getoetst aan bovenstaand gemeentelijk beleid en is hiermee in lijn.

4 Hoofdstuk 4 Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen natuurwaarden, archeologie, verkeer en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen. Vervolgens wordt hier een conclusie uit getrokken met betrekking tot de ontwikkeling.

4.2 Natuurwaarden

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming (Wnb) is driedelig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Soortenbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Gebiedsbescherming

In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt te vervallen.

Ecologisch onderzoek

Op basis van het onderzoek is beoordeeld of er voor de voorgenomen ingreep in het plangebied procedurele gevolgen zijn betreft de Wet natuurbescherming en overige relevante wetgeving. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in de bijlagen (bijlage Ecologisch onderzoek).

In de gebouwen nestelen zowel vogelsoorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn als vogelsoorten waarvan ook de rust- en nestplaats jaarrond beschermd zijn, zoals Steen- en Kerkuil. De conclusies uit dit onderzoek zijn de volgende.

Broedvogels

Uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de geplande ingrepen negatieve effecten mogelijk zijn op:

- Broedvogels.

Er worden door de geplande ingrepen geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies. Mits de periode van het broedseizoen strikt in acht wordt genomen, houden de geplande ingrepen geen overtreding in van de Soortbescherming Wet natuurbescherming. Het uitvoeren van soort(groep) gericht aanvullend ecologisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 15 juli worden aangehouden.

- Vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door werkzaamheden zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode van februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er van uit ecologisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan aan de Oerdijk 121 A en B. Het uitgevoerde rapport voldoet aan de richtlijnen van de gemeenteraad voor ecologische onderzoeken.

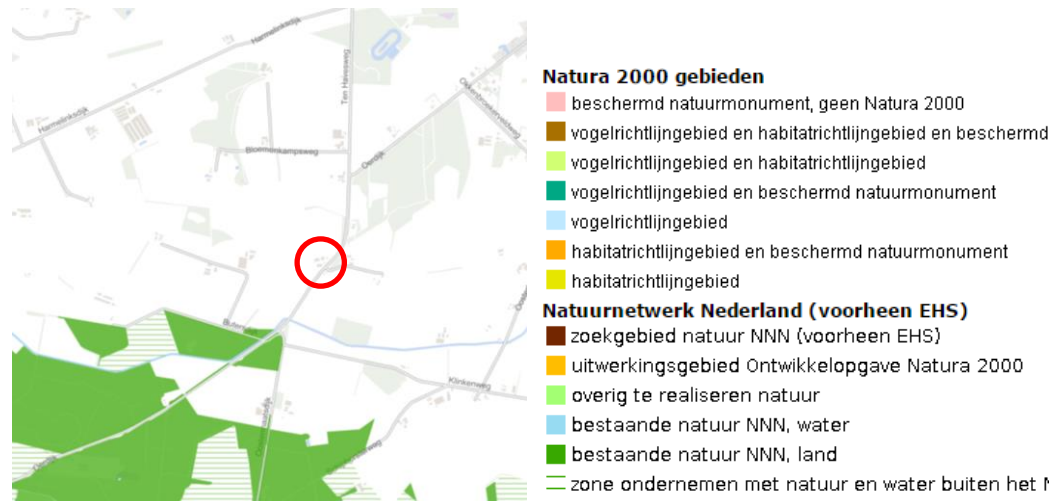
Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn.

Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat beschermd is onder de Wet natuurbescherming. Ook is het niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Op 860 meter ten zuiden van het plangebied liggen gronden die tot het NNN behoren. Op onderstaande kaart wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 16: Ligging van de NNN nabij het plangebied. Het plangebied is met de cirkel aangeduid.

Conclusie gebiedsbescherming Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Sallandse Heuvelrug ligt op een afstand van ca. 5,8 kilometer ten opzichte van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een beschermd Natura 2000-gebied. Uit het natuurwaardenonderzoek blijkt dat de kwalificerende Habitattypen niet zijn aangetroffen of te verwachten zijn in het plangebied. Gezien de lokale aard van de geplande ingrepen en de situering van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied wordt het onwaarschijnlijk geacht dat de geplande ingrepen, leiden tot negatieve effecten op kwalificerende Habitattypen. Vervolgstappen in het kader van de Gebiedsbescherming Wet natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

Conclusie Natuur Netwerk Nederland

Gezien de resultaten uit het natuurwaardenonderzoek en de effectentoetsing Wet natuurbescherming en NNN, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten, aangewezen Habitatrichtlijnsoorten en -typen uitgesloten worden. Het plangebied ligt niet binnen de NNN begrenzing. Er is geen afname van NNN areaal en er wordt niet binnen de NNN begrenzing gewerkt. Door de geplande ingrepen kunnen negatieve effecten op de NNN uitgesloten worden. De geplande rood voor rood omvorming levert ten opzichte van de NNN geen bezwaren op.

4.3 Natuurinclusief bouwen

Voor natuurinclusief of 'groen bouwen' bestaan er al veel praktische toepassingen zoals onder andere bee-bricks voor bijen en speciale gevelstenen voor gierzwaluwen. Natuurinclusief bouwen is een van de speerpunten in Natuur voor Elkaar, de natuurvisie die de provincie Overijssel en maatschappelijke partners samen hebben ontwikkeld. Er bestaan al veel praktische toepassingen voor natuurinclusief bouwen. Bij nieuwbouw en in bestaande gebouwen kunnen direct nestplaatsen voor vogels en vleermuizen worden ingebouwd. Nieuwe groenvoorzieningen kunnen kleurrijke bloemenweides en boomgaarden worden die bijvoorbeeld dieren en insecten aan trekken.

Bij de uitwerking van het erfinrichtingsplan zullen de initiatiefnemers zich oriënteren op de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen op dit erf.

4.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met erfgoed, inclusief archeologie. Het uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

De gemeente Deventer heeft eigen archeologiebeleid dat in 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer. Dit beleid is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart uit 2013. In dit gemeentelijke beleid zijn de afwegingen uitgewerkt die nu zijn opgenomen in 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

In het geldende bestemmingsplan ('Buitengebied Deventer, 1e herziening') is per gebied aangegeven of er archeologische waarden worden verwacht. Het plangebied heeft gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' (zie de arcering met de 'plusjes' in figuur 3). Dit geldt niet voor de plekken waar de ligboxenstal is gesitueerd. Hier is de grond reeds fors geroerd. Bij het onderhavige plan vinden de bouwactiviteiten juist plaats op de positie die niet dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' heeft.) De ingreep is dus op basis van bestemmingsplan vrijgesteld van archeologische voorwaarden. De vrijstellingsgrenzen zijn in de planregels bij dit bestemmingsplan opgenomen. Nader onderzoek is dus niet nodig.

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, maar worden deze juist versterkt. De woonboerderij en bijbehorende schuur zijn cultuurhistorisch waardevol, deze blijven behouden. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, waardoor er een nieuw compact erf ontstaat.

4.5 Verkeer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving. Ook moet het nieuwe initiatief zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Door de wijziging van “agrarisch” naar “wonen” zal er per saldo een afname zijn van verkeer. Er zullen geen (zware) landbouwvoertuigen op het erf komen. Doordat er een woning bij komt zullen er wel meer personenauto's van en naar het erf gaan.

Het bestaande erf heeft twee erfonthoudingen, deze blijven beide behouden. Om drie huishoudens van één toegang gebruik te laten maken, is er te weinig ruimte op het erf. Het erf is er al goed op ingericht dat de Oerdijk 121A haar eigen inrit gebruikt en de andere twee, de andere inrit gebruiken.

4.6 Water

Het is verplicht om in elk bestemmingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2017 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied. De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren.

Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verder reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

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

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

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

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

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

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

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan. Het plan is opgesteld in samenwerking met de andere waterschappen. In het waterbeheerplan staan de korte en de lange termijndoelstellingen van het waterschap. Het waterschap kiest daarbij voor ruimtelijke, duurzame oplossingen, zowel in tijd als kwaliteit, waarbij het gedachtegoed van het Waterbeheer 21e eeuw en de Kaderrichtlijn Water nadrukkelijk is meegenomen. Door de watertoets wordt er al meteen vroegtijdig nagedacht over de rol van water binnen een ontwikkeling.

Het Drents Overijsselse Delta heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan (WBP 2016-2021). Het waterbeheerplan geeft vooral de koers aan voor de komende jaren.

- Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.
- Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.
- Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen, het wil ook van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Hierna wordt ingegaan op de gevolgen van de uitgevoerde watertoets voor het plan.

Invloed op de waterhuishouding

Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Het plan houdt rekening met deze uitgangspunten, waardoor het voldoet

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

Dit betreft:

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

Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Afvalwater

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

Conclusie water

Het plan voldoet aan de provinciale regels, de gemeentelijke uitgangspunten en het voldoet aan de voorwaarden en richtlijnen die voortvloeien uit de uitgevoerde watertoets voor het plan. Aan de voorkeuren van de afvoer van hemelwater voldoet het plan (zoveel mogelijk infiltratie op het perceel), de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel levert geen problemen op.

4.7

Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

5 Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Inleiding

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- Wet milieubeheer
- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Hoogspanningslijnen
- Externe veiligheid
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Duurzaamheid

5.2 Wet milieubeheer

Het oprichten van woningen is niet vergunningsplichtig in de zin van de Wet milieubeheer. In relatie tot vergunde rechten van omliggende veehouderijen kan qua geurwetgeving gemeld worden dat ingevolge artikel 14, lid 2 onder c van de Wet geurhinder en veehouderij, voor nieuwe woningen die in het kader van VAB/RvR regeling worden opgericht een minimale afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom in acht genomen moet worden ten opzichte van agrarische bedrijven van derden. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. De nieuwe woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Aan de overzijde van de Oerdijk op nummer 192 is een leerboerderij gesitueerd. De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering hanteert voor kinderopvang een richtafstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

5.3 Bodem

Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling.

Op de locatie heeft een bovengrondse tank gestaan. De bovengrondse tank is in 2014 verwijderd. Eerder is op de locatie al een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd (door De Klinker, 23 juni 2014, kenmerk 2140710W11). Op 14 mei 2018 is een aanvullend onderzoek gedaan door De Klinker Milieu, rapportnummer K172351, deze is als bijlage ingesloten.

De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

- in de bovengrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- in het grondwater is de concentratie barium licht verhoogd;
- de hypothese, onverdachte locatie, dient aangenomen te worden.

Conclusie ruimtelijke procedure

Het terrein is, voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, geschikt voor het voorgenomen gebruik.

5.4

Geluid

Inleiding

Een teveel aan geluid kan hinderlijk zijn en de gezondheid schaden. De Wet geluidhinder stelt daartoe voorkeursgrenswaarden en maximale grenswaarden voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

Wettelijk kader

De nieuwe woonbestemming is geluidsgevoelig. De nieuwe woonbestemming is getoetst aan de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB, de maximale grenswaarde bedraagt 53 dB (art. 83 Wgh). Op grond van de verkeersmilieukaart is vastgesteld dat de geluidbelasting als gevolg van omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden (incl. 5 dB aftrek op grond van artikel 110g Besluit geluidhinder).

Daarnaast zijn er in de omgeving van de locatie agrarisch bedrijven gelegen. Er is beoordeeld in hoeverre het plan beperkend kan zijn voor deze bedrijven. De nieuwe woning komt niet dichtbij een agrarisch bedrijf dan reeds bestaande woningen. De bestaande woningen zijn dus maatgevend voor de geluidruimte van de agrarische bedrijven. In zoverre zal de nieuwe woonbestemming niet beperkend zijn voor omliggende agrarisch bedrijven.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemming. Uit de gemeentelijke kaarten met indicatieve geluidscontour, blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Aanvullend akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.5

Luchtkwaliteit

Inleiding

In het kader van goede ruimtelijke ordening en gezien de gevoeligheden van luchtkwaliteit op de gezondheid is voor een bestemmingsplan inzicht nodig in de mate van de luchtkwaliteit.

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het 'Besluit luchtkwaliteit 2005', de Regeling Saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit zijn hiermee vervangen. Langs de wegen in Nederland vinden geen overschrijdingen plaats van de richtwaarden en grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon. Om deze reden zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen.

Te beschouwen grenswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit

Voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³ (microgram per kubieke meter). Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk de volgende normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- plandrempel jaargemiddelde concentratie NO₂ (44 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ (maximaal 35 dagen per jaar).

Bestaande situaties

In geval sprake is van het conserveren van de bestaande plansituatie, is actualisatie van de luchtgegevens niet noodzakelijk.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij planvorming voor nieuwe ontwikkelingen dient te worden onderzocht of deze ontwikkelingen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben. Hierbij kan bijvoorbeeld aandacht worden gegeven aan het verschil in verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkelingen/activiteiten.

Onderzoek

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden.

De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) en bedraagt $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de verkeersmilieukaart. Op basis van de verkeersmilieukaart blijkt ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan en dat de extra woning geen overschrijding zullen veroorzaken. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

5.6 Hoogspanningslijnen

Op 3 oktober 2005 heeft het ministerie van destijds VROM schriftelijk de gemeenten geadviseerd over het te voeren beleid met betrekking tot gezondheidsrisico's afkomstig van hoogspanningslijnen. Het advies luidt om bij de vaststelling van bestemmingsplannen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (0 tot 15 jaar) langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbij het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT). Er wordt bij gemeentelijke planvorming rekening gehouden met dit VROM-advies. De gemeente Deventer heeft de ligging van de magneetvelden in beeld laten brengen volgens RIVM rekenprotocollen (Petersburg Consultants rapport GE140700-R01 MP versie 1.2, d.d. 27 maart 2015). Het plangebied is niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla (μT). Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

5.7 Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Voor de verschillende typen risicobronnen is regelgeving vastgesteld. In dit geval zijn uitsluitend de regels voor hogedrukaardgasbuisleidingen relevant. Deze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van het perceel een buisleiding ligt (zie figuur 17).



Figuur 17: Weergave Risicokaart (Bron: Risicokaart provincie Overijssel)

Het plan ligt op 150 meter afstand van twee hogedrukaardgasbuisleidingen met een diameter van 48" respectievelijk 42" en een druk van 66,2 bar. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van 540 respectievelijk 490 meter. De leidingen bezitten ter hoogte van dit plan geen risicocontour.

Gezien de geringe wijziging van het groepsrisico in het buitengebied waar in de directe omgeving een gering aantal woningen aanwezig is, is een groepsrisicoberekening achterwege gelaten.

De ontsluiting van de woning via het erf waarop zich nog een woning bevindt is van de buisleidingen af gericht en sluit aan op de Oerdijk. Via de Oerdijk kan van de risicobron af gevlucht worden. Ook het open landschap biedt via de weilanden goede mogelijkheden om van de risicobron af te vluchten. het plangebied kan langs de Oerdijk van de risicobron af gevlucht worden. De risicobron is voor de hulpdiensten via dezelfde Oerdijk tweezijdig bereikbaar voor de hulpdiensten.

Gezien het dunbevolkte karakter van het gebied wordt niet verwacht dat het aanrijden van hulpdiensten gelijktijdig met het vluchten uit het gebied tot problemen zal leiden.

Door de raad is de “Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015” vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd in het buitengebied van Deventer. Overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden. Gezien het geringe aantal woningen in de nieuwe situatie is dit niet aan de orde. Het plan voldoet aan dit ambitieniveau.

5.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit. Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Het plan omvat slechts de realisatie van het toevoegen van één extra woning. Op basis van de uitkomsten in deze toelichting is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5.9 Duurzaamheid

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

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

Bouwrijp maken

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

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

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

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed.

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

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

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

5.10

Conclusie

In dit hoofdstuk zijn alle relevante milieuaspecten beschreven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen met zich meebrengt.

6 Hoofdstuk 6 Juridische aspecten en planverantwoording

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van dit bestemmingsplan is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is aangesloten bij de systematiek en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'.

6.2 Opzet van de regels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRl2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden. Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen:

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Een deel van het plangebied behoudt deze bestemming, dit betreft het deel wat voorheen tot het agrarische bouwblok behoorde.

Artikel 4 Wonen

Het grootste deel van het plangebied krijgt de bestemming “wonen”. Elke woning krijgt haar eigen bouwblok. De eigenaren zijn de verplichting aangegaan het erf in te richten conform het inrichtingsplan. Hiervoor is een overeenkomst met de gemeente getekend.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 4

Een deel van het plangebied heeft de aanduiding Archeologie – 4. Dit is op de verbeelding duidelijk aangegeven.

Artikel 6 Waarde – Landschap -1

Het grootste deel van het plangebied heeft de aanduiding “waarde Landschap – 1”, hierop zijn de onderhavige regels van toepassing.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele bestemmingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 7 Antidubbelregel

Artikel 8 Algemene bouwregels

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Artikel 14 Overige regels

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

4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

Artikel 15 Overgangsrecht: In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel: Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

6.4 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het bestemmingsplan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de regels goed controleerbaar zijn. De planregels moeten niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid

Er moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, met name als dit negatieve gevolgen heeft voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Voornoemde onderwerpen zijn als uitgangspunt opgenomen en als richtlijn gehanteerd bij het opstellen van dit bestemmingsplan.

7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 5). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het Rijk

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

Provincie Overijssel

Onderhavig plan (Rood voor Rood-projecten) staat niet op de vooroverleglijst ruimtelijke plannen van de provincie Overijssel d.d. 27 juli 2016. De uitvoering van KGO staat wel op deze lijst. Dit houdt in dat er geen vooroverleg met de provincie noodzakelijk is.

Waterschap

Het plan is afgestemd met Waterschap Drents Overijsselse Delta. De resultaten van deze afstemming zijn weergegeven in paragraaf 4.4.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is. In het voorliggende geval is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Deventer. Hierin is tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Bijlagen

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Ecologisch onderzoek

Ontwerp

Toelichting

Watertoets

Bodemonderzoek

Calculatieblad Rood voor Rood