

# Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Opsteller: V.H. van 't Erve

**VantErve**  
**ADVIES**  
*Advies met een visie!*

juni 2019

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>HOOFDSTUK 1 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>2</b>
1.1	Huidige situatie	2
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Nieuwe situatie	5
<b>2</b>	<b>HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
	2.2.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	7
	2.2.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	7
	2.2.3 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	8
	2.2.4 <i>Conclusie</i>	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
	2.3.1 <i>Omgevingsverordening Overijssel 2017</i>	9
2.4	Gemeentelijk beleid	16
	2.4.1 <i>Regionale Structuurvisie Stedendriehoek</i>	16
	2.4.2 <i>Landschapsontwikkelingsplan Salland</i>	16
	2.4.3 <i>Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)</i>	17
	2.4.4 <i>Beroep en Bedrijf aan huis</i>	17
	2.4.5 <i>Werkwijze ecologie</i>	17
	2.4.6 <i>Woonvisie 2018</i>	17
	2.4.7 <i>Conclusie</i>	17
<b>3</b>	<b>HOOFDSTUK 3 WAARDENTOETS</b>	<b>18</b>
3.1	Inleiding	18
3.2	Natuurwaarden	18
3.3	Natuurinclusief bouwen	19
3.4	Archeologische en cultuurhistorische waarden	19
3.5	Verkeer	22
3.6	Water	22
3.7	Conclusie	22
<b>4</b>	<b>HOOFDSTUK 4 MILIEUASPECTEN</b>	<b>23</b>
4.1	Inleiding	23
4.2	Wet milieubeheer en afstanden	23
4.3	Bodem	23
4.4	Geluid	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Hoogspanningslijnen	24
4.7	Externe veiligheid	24
4.8	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.9	Conclusie	26
	<b>BIJLAGEN</b>	<b>27</b>
Bijlage 1	Watertoets	27
Bijlage 2	Toelichting landschappelijk inpassing Koekoeksweg 2 Bathmen	28
Bijlage 3	Inrichtingsplan Bloemenkampsweg 6	29
Bijlage 4	Inrichtingsplan Koekoeksweg 2	30

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

# 1 Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

## 1.1 Huidige situatie

Aan de Bloemenkampsweg 6 te Lettele staat een woning met een bijgebouw met de bestemming recreatie. De woning is reeds lange tijd permanent bewoond. De gemeente Deventer heeft hiervoor een objectgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor permanente bewoning. De woning is gebouwd in 1975 en voldoet aan alle eisen van een 'normale' woning.



*Figuur 1: Luchtfoto van de huidige situatie Bloemenkampsweg 6*

Aan de Koekoeksweg 2 te Bathmen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische activiteiten zijn een paar jaar geleden beëindigd. Bij de boerderij hoort ruim 3 hectare agrarische grond. De wens bestaat om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hierbij mag volgens het bestemmingsplan 100 m<sup>2</sup> bijgebouwen aanwezig zijn of worden gebouwd en 250 m<sup>2</sup> met een afwijking, als kan worden voldaan aan de voorwaarden van de hobbyboerregeling. Op het erf aan de Koekoeksweg is na de transformatie 322 vierkante meter minder bebouwing, er wordt 572 m<sup>2</sup> gesloopt, zie figuur 7. De sloop van landschapontsierende gebouwen en een bijdrage van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt ingezet voor toepassing van een gedeelte van de KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) voor het wijzigen van bestemming van een recreatiewoning naar bestemming wonen aan de Bloemenkampsweg 6 te Lettele.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



*Figuur 2: Luchtfoto van de huidige situatie Koekoeksweg 2*

## 1.2 Ligging plangebied

De ligging en begrenzing van de betreffende percelen, hierna te noemen: het plangebied, is aangegeven op volgende afbeeldingen (figuur 3 en 4).



*Figuur 3: Ligging plangebied Bloemenkampsweg 6*

Het ene deel van het plangebied betreft de Bloemenkampsweg 6 te Lettele. Het andere deel van het plangebied betreft de locatie Koekoeksweg 2 te Bathmen, zie de weergave hierna.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 4: Ligging plangebied Koekoeksweg 2

### 1.3

#### Geldend bestemmingsplan

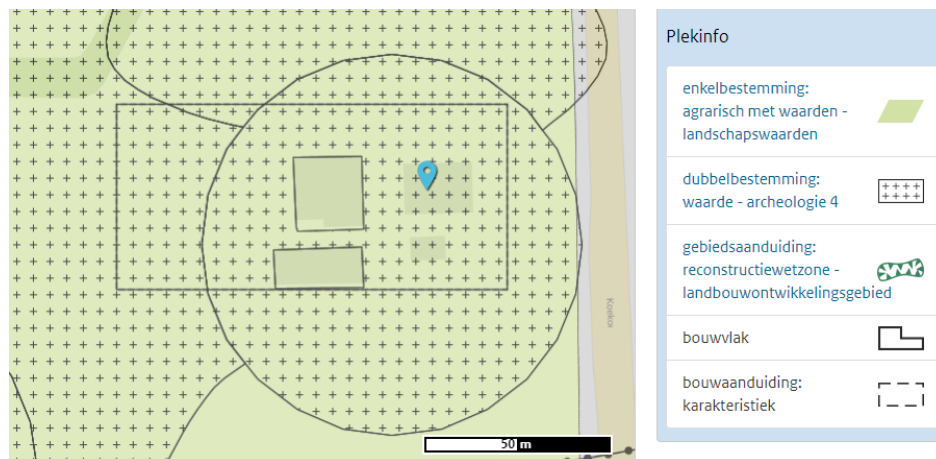
Voor het plangebied, zoals in figuur 3 is aangegeven, geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' dat op 1 maart 2017 is vastgesteld en op 27 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Het plangebied heeft de enkelbestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" met de functieaanduiding "recreatiewoning". De planlocatie heeft gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone – verwevingsgebied". De voor "Recreatie - Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden, met de aanduiding 'recreatiewoning' zijn bestemd voor uitsluitend een solitaire recreatiewoning. Hierna volgt een weergave van het huidige planologische regime.



Figuur 5: Verbeelding van de huidige situatie van de Bloemenkampsweg 6

De locatie aan de Koekoeksweg bevindt zich in hetzelfde bestemmingsplan, de planologische weergave volgt hierna.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 6: Verbeelding van de huidige situatie van de Koekoeksweg 2

Dit plangebied heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarden - landschapswaarden” met deels een dubbelbestemming “Waarde Archeologie - 4”. Het perceel heeft de bouwaanduiding “karakteristiek” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied”.

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.

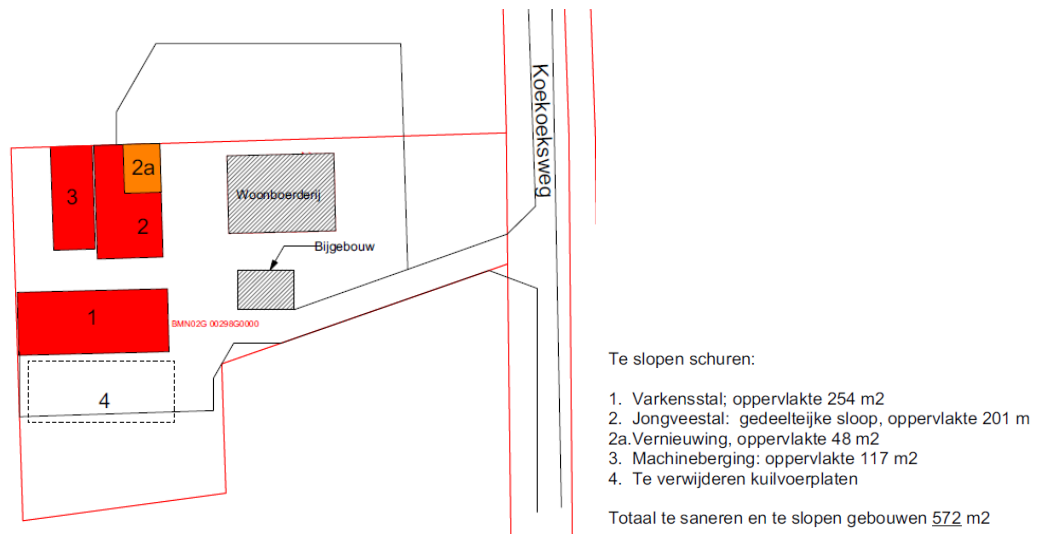
#### 1.4

#### Nieuwe situatie

Het bestemmingsvlak “Recreatie - Verblifsrecreatie” behorende bij de locatie Bloemenkampsweg 6 krijgt een woonbestemming. Het bouwvlak wordt verkleind tot de huidige bebouwing, waardoor het overige deel de bestemming “Natuur” krijgt.

Op het erf aan de Koekoeksweg 2 te Bathmen wordt 572 vierkante meter landschapontsierende schuren gesloopt. Op het erf wordt een gedeelte van een oude schuur gerestaureerd/hersteld voor het hebben en houden van hobbygeitjes (48 m<sup>2</sup>). Op het erf blijft een gebouw van 60 m<sup>2</sup> behouden. Eveneens wordt op het erf een bijpassende kapschuur gebouwd met een oppervlakte van 135 m<sup>2</sup>. Samen met het bestaande bijgebouw is na de transformatie 243 m<sup>2</sup> bijgebouwen aanwezig. Omdat de eigenaar ruim 3 ha grond heeft voor het hobbymatig houden van vee kan met een ontheffing maximaal 250 m<sup>2</sup> schuur worden gebouwd.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 7: Overzicht te slopen schuren aan de Koekoeksweg 2

Doordat er 572 m<sup>2</sup> wordt gesloopt minus 250 m<sup>2</sup> herbouw/behoud, vindt er een effectieve ontstening plaats van 322 m<sup>2</sup>. Na de sloop is het gehele erf vrij van asbest houdende daken.

De maatregelen aan de Koekoeksweg 2 worden mede ingezet om de functiewijziging aan de Bloemenkampsweg te verantwoorden, dit wordt nader uitgewerkt in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De bestemming aan de Koekoeksweg 2 wijzigt van "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" naar "Wonen".

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

## **2 Hoofdstuk 2 Beleidskader**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het rijksbeleid is geduid in de toelichting van dit bestemmingsplan. Het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid is ook beschreven in de toelichting. Hierna wordt het voorgenomen plan getoetst aan het in de toelichting beschreven rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### **2.2.1 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 ontwikkeling die geen inbreuk maakt op nationale belangen.

#### **2.2.2 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.



Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

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 twee woningen, waarbij 2.406 m<sup>2</sup> 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;

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

### 2.2.3 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

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de benoemde onderdelen in het Barro.

#### **2.2.4 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.

### **2.3 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.

#### **2.3.1 Omgevingsverordening Overijssel 2017**

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.

#### **Concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik en toekomstbestendigheid**

In de Omgevingsverordening worden de principes van concentratie (artikel 2.1.2), zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.3) en toekomstbestendigheid (artikel 2.1.4) omschreven.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een bestemming wonen dat voldoet aan de lokale behoefte. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij duidelijk is dat er geen extra ruimte wordt gebruikt. De bestaande recreatiewoning, krijgt de bestemming "Wonen", het bouwvlak wordt hierbij verkleind. Het andere bestemmingsvlak met de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" wijzigt "Wonen". Ook hier wordt het bouwvlak verkleind en wordt er bebouwing verwijderd. Door de nieuwe woonfuncties op de voorgestelde wijze in te richten, ontstaat er een toekomstbestendig plan.

#### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

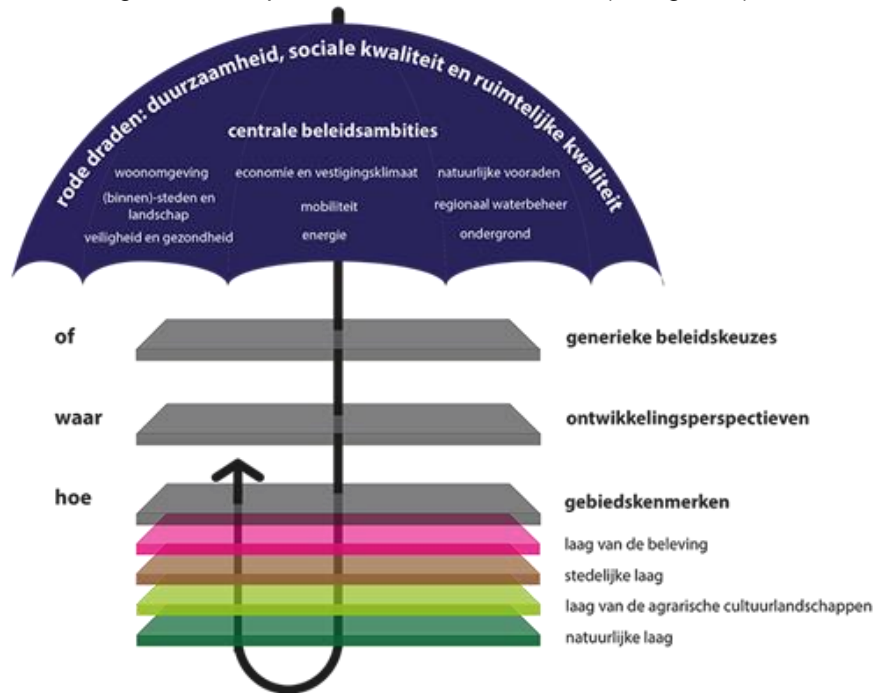
Het voorliggende plan betreft een plan waarbij twee bestemmingsvlakken wijzigen naar de bestemming "Wonen". Op de ene locatie is er een recreatiewoning bestemd en op de andere locatie is de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden".

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

In de bijlage “Toelichting landschappelijk inpassing Koekoeksweg 2 Bathmen” is de toepassing van het KGO-beleid uitgewerkt. Het plan past 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. Dit model is gebaseerd op drie verschillende niveaus (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 1. Generieke beleidskeuzes (de of vraag)

In dit voorliggende plan is sprake van herstructurering. Het gaat om het slopen van landschapsontsierende bebouwing (recreatie) en behoud van een bestaande woning. 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, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

#### 2. Ontwikkelingsperspectieven (de waar vraag)

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg en de Koekoeksweg liggen beide in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ (zie figuur 9).

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



*Figuur 9: Kaart van het ontwikkelingsperspectief uit de omgevingsvisie*

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 een bestaande recreatiewoning wijzigt naar een woonbestemming en een agrarische bestemming wijzigt naar woonbestemming, past binnen dit ontwikkelingsperspectief. Een woonerf sluit qua functie goed aan op de aanwezige functies in de omgeving van het plangebied.

### **3. Gebiedskenmerken (de hoe vraag).**

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

Beide locaties liggen in het dekzandvlakte en ruggen-gebied (zie figuur 10). 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 vervalst, 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.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 10: Weergave 'Natuurlijke laag' plangebied en omgeving

Normerend:

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

Met het voorliggende plan wordt het huidige reliëf niet verstoord. Door het toepassen van passende beplanting in dit gebied wordt het gebied weer opgewaardeerd. Dit zorgt voor behoud van de leesbaarheid van het landschap en het verschil in hoog en laag.

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.

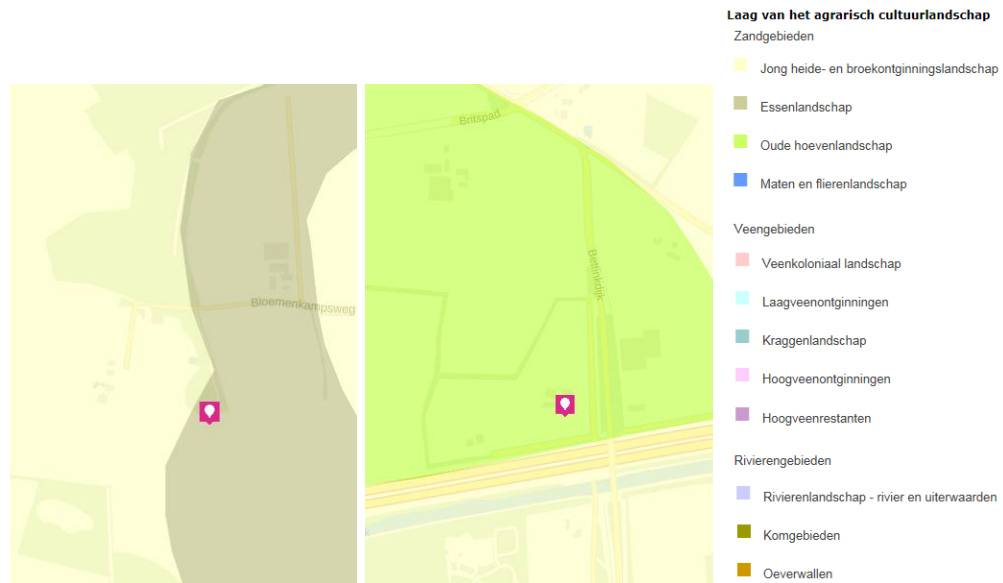
In het voorliggende plan wordt door het toepassen van passende beplanting, het gebied aan de Bloemenkampsweg weer opgewaardeerd. De bosrand wordt ecologische versterking door nieuwe aanplant in de struiken- en bomenlaag. De te beplanten oppervlakte is 710 m<sup>2</sup>. Dit zorgt voor behoud van het landschap en behoud van het verschil in hoog en laag. Aan de Koekoeksweg is een erfinrichtingsplan opgesteld, waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast.

#### 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.

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg ligt in het essenlandschap, het plangebied aan de Koekoeksweg ligt in het oude hoevenlandschap (figuur 11).

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



**Bloemenkampsweg 6**

**Koekoeksweg 2**

*Figuur 11: Weergave 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'*

### Essenlandschap

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, - voormalige - heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es: esdorpen en verspreide erven. Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting - met heideplaggen en stalmest - heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge stijlranden.

De zandpaden volgen steeds de lange 'luie' lijnen van het landschap, Zo ontstond vanuit de dorpen een organische spinragstructuur naar de omliggende gronden en de dorpen in de omgeving. Het landschapsbeeld is afwisselend en contrastrijk, volgend aan de organische patronen van het natuurlijke landschap.

### *Ambitie*

De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. De samenhang hiertussen krijgt opnieuw vorm en inhoud door accentuering van de verschillende onderdelen en overgangen. De flank van de es biedt eventueel ruimte voor ontwikkelingen, mits de karakteristieke structuur van erven, beplantingen, routes en open ruimtes wordt versterkt.

In het geval van de Bloemenkampsweg wordt de bosrand bij het plangebied versterkt. De bosrand krijgt nieuwe aanplant in de struiken- en bomenlaag. Dit zorgt voor behoud van het landschap en hierdoor worden de onderdelen van dit landschap weer beter geaccentueerd.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

### Oude hoevenlandschap

Kenmerkend voor het oude hoevenlandschap is dat het landschappen zijn met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond.

### *Ambitie*

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

### *Sturing*

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

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.

De laag van de agrarische cultuurlandschappen verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. De openheid van het gebied wordt niet aangetast. Het nieuwe erf aan de Koekoeksweg in Bathmen, wat compacter wordt en nader wordt ingericht, past prima in dit landschap. Hierdoor is er sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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

### Stedelijke laag

Het informele trage netwerk is het 'langzame' netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en erfahrbaar maakt.

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;

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

- Koppelen erf aan landschap;
- Toegankelijkheid landschap verbeteren.

Met deze uitgangspunten is waar mogelijk rekening gehouden in het plan. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd: sloop landschapsoetsierende bebouwing, versterking van de bosrand.

### Laag van de beleving

In de 'Laag van de beleving' liggen beide locaties in de zone die is aangeduid als 'donkerte'. Zie de weergave hierna.



Figuur 12: 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 aan de Bloemenkampsweg sprake van functiewijziging van een permanent bewoonde recreatiewoning. Er is geen bedrijfsmatige of recreatieve activiteit. Aan de Koekoeksweg verdwijnt de agrarische functie en komt er een woonbestemming terug. Hierdoor zijn er veel minder activiteiten in de avond en nacht.

Buitenverlichting zal selectief worden ingezet en zal alleen aan zijn, indien het nodig is. De nieuwe functies passen binnen de laag van de beleving.



Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

## 2.4 Gemeentelijk beleid

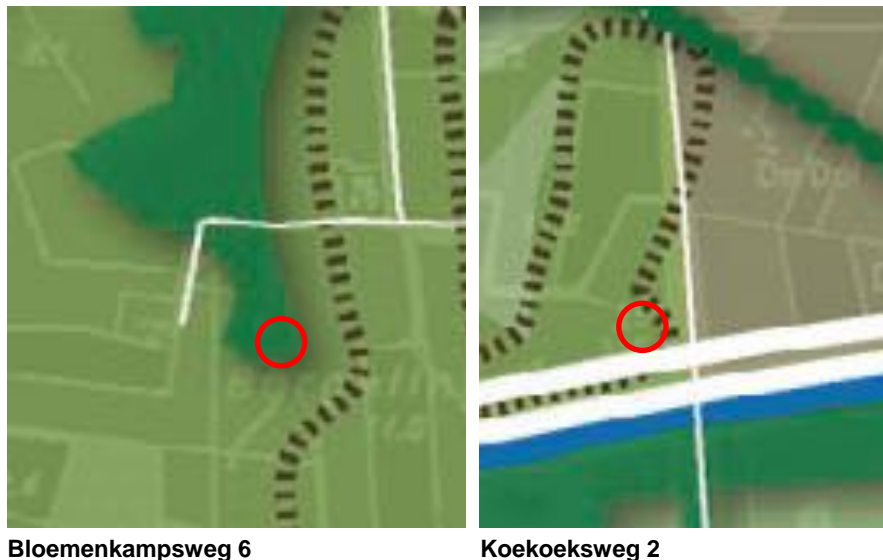
### 2.4.1 Regionale Structuurvisie Stedendriehoek

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 aangegeven dat voor een specifiek onderwerp als functiewijziging, aparte gebiedsuitwerkingen worden gemaakt.

Het plan past binnen de hoofdlijnen van de structuurvisie waarbij gestreefd wordt naar hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling.

### 2.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Salland

Het plangebied is beide gelegen in de zone 'dekzandruggen'. Zie de weergave hierna.



*Figuur 13: Weergave kaart Landschapsonwikkelingsplan en plangebied*

#### 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 enken op de hogere delen worden afgewisseld met, eveneens langgerekte, dalvormige laagten. 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.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Het plangebied aan de Bloemenkampsweg ligt in een bos. Het bos wordt met dit bestemmingsplan opgewaardeerd en past daarmee binnen de van toepassing zijnde uitgangspunten zoals weergegeven in het Landschapsontwikkelingsplan. Voor het plangebied aan de Koekoeksweg is een inrichtingsplan gemaakt (zie bijlage). Hiermee is rekening gehouden met het karakter van het landschap.

#### **2.4.3 Omgevingsvisie externe veiligheid (2015)**

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer externe veiligheid. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing voor het voorliggende plan. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

#### **2.4.4 Beroep en Bedrijf aan huis**

Deze notitie geeft de handvatten om aanvragen voor een aan huis verbonden werkactiviteit te toetsen aan de woonfunctie in een bestemmingsplan en geeft de spelregels waar een aan huis verbonden beroep of bedrijf aan moet voldoen. De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan voldoen aan dit beleid.

#### **2.4.5 Werkwijze ecologie**

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Koekoeksweg is een Natuurtoets opgesteld, die voldoet aan de criteria. In paragraaf 3.2 Natuurwaarden en bijlage 5 van deze toelichting, is dit nader toegelicht.

#### **2.4.6 Woonvisie 2018**

Het voorliggende plan voldoet aan de randvoorwaarden van de woonvisie. Het plan sluit aan op het beleid voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland. Er is sprake van een functiewijziging, dat bijdraagt aan de leefbaarheid van het buitengebied.

#### **2.4.7 Conclusie**

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

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

### **3 Hoofdstuk 3 Waardentoets**

#### **3.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. 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.

#### **3.2 Natuurwaarden**

Door Bureau Bleijerveld is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd, datum rapportage 13 november 2018.

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 bij de toelichting (bijlage Ecologisch onderzoek).

Van de gebouwen op het erf van de Koekoeksweg is de oude stal weinig geschikt voor vleermuizen omdat vrijwel het gehele gebouw enkellaags is. De donkere, ongebruikte zolder is potentieel geschikt voor Grootoorvleermuis maar op de vloer zijn geen uitwerpselen gevonden. De houten varkensstal bezit een ruimte onder het dak die deels hol is. Deze ruimte is echter relatief groot en open omdat er veel afstand tussen het board en het dak zit en de dakrand niet met een lijst is afgeschermd. Hierdoor is de ruimte goed toegankelijk voor predatoren (ratten/vogels) en ontstaat geen stabiel microklimaat. De ruimte onder het dak nabij de dakrand is geïnspecteerd. Daarbij zijn geen sporen van vleermuizen in de vorm van uitwerpselen aangetroffen. Op grond van deze kenmerken wordt het onwaarschijnlijk geacht dat in de stallen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied is niet van belang voor vlieg- en foerageerroutes. De woning is niet geschikt als nestplaats voor vogels door het ontbreken van nissen en besloten ruimten.

De gebouwen op het erf van de Koekoeksweg zijn geschikt als nestplaats voor vogels als Holenduif, Spreeuw, Witte kwikstaart door de aanwezigheid van nissen (stenen stal) en een ruimte onder het dak (houten stal). Van de soorten met een vaste nestplaats is alleen Huismus waargenomen. De soort was aanwezig rond het dak in het noordelijke deel van de stenen stal. Onder de dakrand van de houten stal is op enkele plaatsen nestmateriaal aangetroffen dat aan Huismus toegeschreven kan worden. Het is niet bekend of de nesten van recente datum zijn. Met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten zal ook het aantal Huismussen achteruit zijn gegaan. Ook op grond van het kale erf zijn hooguit enkele paren Huismus te verwachten. Van uilen is zowel op de zolder van de stenen stal als onder de dakrand van de houten stal geen spoor gevonden. Bij renovatie van de stal moet rekening gehouden worden met de Huismus.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. In de directe omgeving van de locatie liggen geen onderdelen van het NNN. De afstand tot NNN-gebieden bedraagt minimaal twee kilometer. Binnen een afstand van acht kilometer liggen geen Natura 2000-gebieden.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1603) voor geen enkel Natura 2000-gebied meer. Dat betekent dat het beoordelingskader van het Programma Aanpak Stikstof niet meer geldt. Om een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming te doen, werd hiervoor bij bestemmingsplannen een PAS beoordeling uitgevoerd.

Op basis van het PAS werd vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden, alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' mag niet meer, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling leidt, ten opzichte van de feitelijk aanwezige, planologisch legale situatie, niet tot een toename van stikstofdepositie op overbelaste stikstofgevoelige natuurwaarden in één of meer Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling heeft dus geen significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Er is geen passende beoordeling vereist ten behoeve van de Wet natuurbescherming. Daarom is er dus ook geen PAS beoordeling voor dit plan uitgevoerd. De uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 heeft geen gevolgen voor dit plan.

### 3.3 Natuurinclusief bouwen

Voor de Koekoeksweg is een aanbeveling gedaan voor erfnatuur, opgesteld door Bureau Bleijerveld, datum 25 januari 2018. Deze is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Het erf- en landschapsplan van de Koekoeksweg voorziet in de aanplant van enkele bomen op het erf en de aanleg van een houtsingel langs de zuidzijde van het terrein, buiten het erf. Met betrekking tot het erf is het plan ecologisch gezien een verbetering omdat in de huidige situatie geen begroeiing aanwezig is. De potentie voor erfnatuur is echter beperkt. Veel soorten zijn gebaat bij struweelachtige situaties. Ter aanvulling zouden struwelen of korte hagen kunnen worden geplant van bijvoorbeeld meidoorn die niet of slechts incidenteel worden gesnoeid.

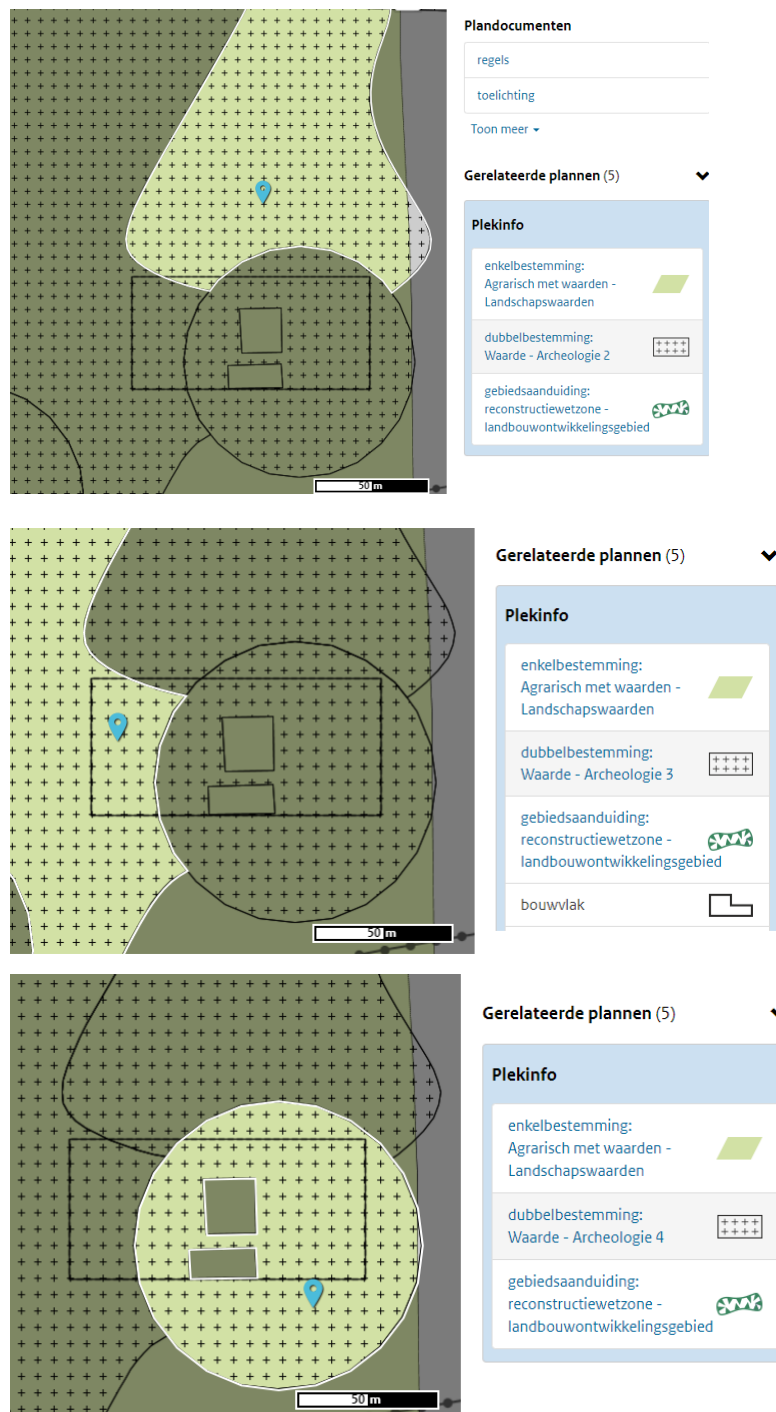
Tevens kan worden overwogen om de houtwal die langs de westzijde van het terrein loopt, door te trekken richting de woning. Als soortspecifieke maatregel zou in de stal een steenuilenkast kunnen worden geplaatst. De kapschuur is een kenmerkende locatie voor kerkuil. In de nok kan een kast worden geplaatst. Naar verwachting bieden de stal en de kapschuur voldoende 'natuurlijke' nestlocaties voor huismus.

### 3.4 Archeologische en cultuurhistorische waarden

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied aan de Bloemenkampsweg geldt beleidswaarde '0', dat is van toepassing als er geen dubbelbestemming met waarde archeologie is, zie figuur 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het plangebied geldt dat er voor een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing is. Een ander gedeelte van het agrarische bouwblok heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', zie de weergaven hierna (de uitgelichte delen).



Figuur 14: Archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidswaarden

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Ter plaatse van de twee schuren geldt de beleidswaarde 0. Gebieden met beleidswaarde 0, kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn. De archeologische waarden 0 en 1 worden niet opgenomen, conform de bestaande planologische situatie.

#### Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### Waarde - Archeologie 3

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 200 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

#### Waarde - Archeologie 4

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 100 m<sup>2</sup> en 200 m<sup>2</sup> dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

De boerderij blijft, wat betreft contour, volledig staan. Er wordt 572 vierkante meter landschapontsierende schuren gesloopt. Op het erf wordt een gedeelte van een oude schuur gerestaureerd/hersteld voor het hebben en houden van hobbygeitjes (48 m<sup>2</sup>). Op het erf blijft een gebouw van 60 m<sup>2</sup> behouden. Dit is de bestaande situatie.

In de nieuwe situatie wordt er op het erf een bijpassende kapschuur gebouwd met een oppervlakte van 135 m<sup>2</sup>. Het bijgebouw wordt opgericht voor een deel waar geen dubbelbestemming waarde – archeologie is. Dit is, waar nu ook een schuur staat. Een deel van de schuur wordt gerealiseerd ter hoogte van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'.

Er worden dus zeker geen werkzaamheden uitgevoerd die leiden tot een verstoring groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m. Nader onderzoek is voor dit plan niet nodig.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

Met het voorgenomen plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast, maar worden deze juist versterkt. De karakteristieke boerderij aan de Koekoeksweg met het bijbehorende erf blijft behouden. De landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, waardoor er een nieuw compacter erf ontstaat.

### 3.5 Verkeer

Door functiewijzigingen aan de Bloemenkampsweg en de Koekoeksweg zal het verkeer er ter plaatse per saldo ongeveer gelijk zijn.

De maximumsnelheid ter hoogte van de Bloemenkampsweg is 60 km/uur. De woning heeft een eigen oprit. De verkeersintensiteit is laag. Doordat de woning al permanent bewoond is, is er geen sprake van dat er vaker mensen aanwezig zullen zijn en/of er meer verkeersbewegingen plaats zullen vinden.

De locatie aan de Koekoeksweg heeft ook haar eigen toegangsweg, die ongewijzigd blijft. De verkeersstroom zal afnemen, omdat de agrarische, bedrijfsmatige, functie verdwijnt en er alleen een woonfunctie resteert. Het aantal woningen blijft gelijk.

Deze ontwikkeling is, gelet op de maximumsnelheid, de verkeersintensiteit en de overige omstandigheden, uit oogpunt van verkeer aanvaardbaar.

### 3.6 Water

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd, voor wat betreft de Bloemenkampsweg, over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (zie bijlage 1). Op basis van deze digitale toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan.

Het waterschap Rijn en IJssel is geïnformeerd over het plan aan de Koekoeksweg. Op basis van de uitgevoerde toets wordt met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan (zie bijlage 1).

### 3.7 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen aanwezige waarden aangetast.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

## **4 Hoofdstuk 4 Milieuaspecten**

### **4.1 Inleiding**

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Een aantal van deze milieuaspecten zijn ruimtelijk relevant. Er wordt hierna 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 Wet milieubeheer en afstanden**

In onderhavig plan wordt ter plaatse van de Bloemenkampsweg een bestaande recreatiewoning gewijzigd naar een woonbestemming. De beoordeling van de woning is hetzelfde. Binnen 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven of andere bedrijven. De woning vormt vanuit geuroptiek geen extra belemmering van vergunde rechten van omliggende bedrijven.

Ten westen bevindt zich een dierenpension, de minimale afstand daarvan is 100 m, de werkelijke afstand is 140 meter, dus daar wordt aan voldaan.

Aan de Koekoeksweg wordt een agrarische bestemming gewijzigd naar woonbestemming. De woning behoort tot een voormalige veehouderij en dient, volgens de Wet geurhinder en veehouderij te voldoen aan 50 meter afstand ten opzichte van de dichtst bij zijnde veehouderij. Het dichtst bij gelegen agrarische bedrijf ligt op 75 meter (Bettinkdijk 7).

Aan de vereiste afstanden wordt voldaan.

### **4.3 Bodem**

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

Aan de Bloemenkampsweg geldt dat de bestaande bebouwing wordt gebruikt om te wonen, waar het voorheen een recreatiefunctie had. Er wordt niet nieuw gebouwd. Het terrein hoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.

Bij de Koekoeksweg worden schuren gesloopt en er wordt alleen een kapschuur nieuw gebouwd. De woning blijft ongewijzigd. Het terrein hoeft voor de gewenste ontwikkeling niet nader onderzocht te worden.

### **4.4 Geluid**

De nieuwe woonbestemmingen zijn geluidsgevoelig. Recreatiewoningen zijn in principe niet geluidsgevoelig, maar doordat deze recreatiewoning met gedoogbeschikking permanent wordt bewoond, is er wel sprake van een geluidsgevoelig object.



Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

De afstand van de woningen, van zowel de Bloemenkampsweg als de Koekoeksweg, tot de weg en tot omliggende bedrijven wijzigt niet.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen bezwaren voor de nieuwe woonbestemmingen. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet nodig.

#### 4.5 Luchtkwaliteit

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.

Gelet op de aard en omvang van dit project, kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Dit geldt voor zowel de Bloemenkampsweg als de Koekoeksweg.

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. Op grond hiervan vindt de gemeente Deventer het niet noodzakelijk dat de initiatiefnemer een luchtkwaliteitsonderzoek laat uitvoeren.

#### 4.6 Hoogspanningslijnen

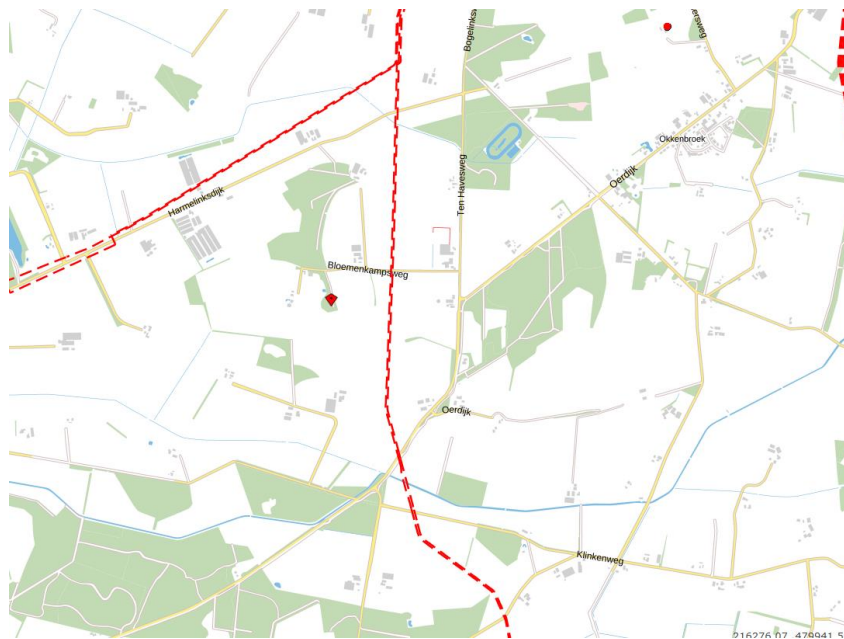
Het plangebied (Bloemenkampsweg en de Koekoeksweg) is niet gelegen binnen een magneetveld met een jaargemiddelde hoger dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ).

Gezondheidsrisico's vanwege de hoogspanningslijnen hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

#### 4.7 Externe veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Overijssel is te zien dat in de omgeving van de Bloemenkampsweg twee buisleidingen liggen (zie figuur 15).

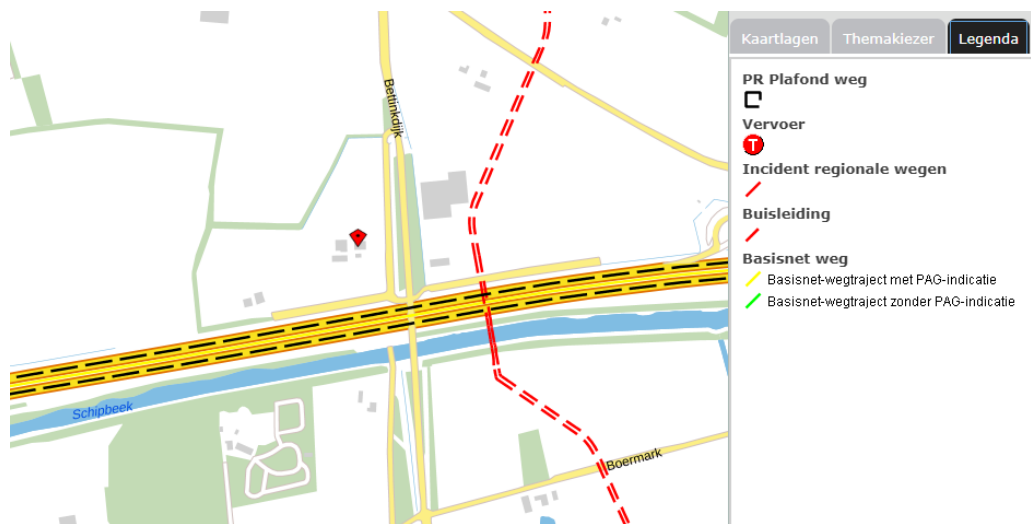
## Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2



Figuur 15: Risicokaart met plangebied Bloemenkampsweg

Het plan ligt op 250 meter afstand van deze dichtst bij gelegen (ten oosten van de planlocatie) hogedrukaardgasbuisleiding en ligt buiten de invloedssfeer van deze leidingen.

De woning aan de Koekoeksweg ligt nabij een aardgasbuisleiding, zie de weergave hierna.



Figuur 16: Risicokaart met plangebied Koekoeksweg

De snelweg (de A1) ten zuiden van het plangebied, is aangeduid als een wegtraject met PAG - (Plasbrandaandachtsgebied) indicatie. De afstand van de woning tot de snelweg is 100 meter.

De plaatsgebondenrisicocontouren van de snelweg reiken niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op.

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

De hoogte van het groepsrisico wijzigt door deze functieverandering niet.

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

Het plan omvat twee functiewijzigingen naar wonen. 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.

#### **4.9 Conclusie**

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

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

## Bijlagen

### Bijlage 1      Watertoets

**Van:** Marieke Brouwer [mailto:M.Brouwer@wrij.nl]

**Verzonden:** dinsdag 5 maart 2019 17:00

**Aan:** VantErve Advies <info@vanterveadvies.nl>

**Onderwerp:** RE: informatie watertoets

Beste,

Het klopt dat voor beide locaties alle vragen met nee beantwoord kunnen worden. Dit betekent, dat beide plannen waterhuishoudkundig niet van belang zijn. Het is voldoende om in de waterparagraaf te benoemen dat er geen waterbelangen zijn.

Met vriendelijke groet,

**ir Marieke Brouwer**  
**Medewerker watersysteem**

**T:** +31314369591 **M:** +31625264131 **E:** [M.Brouwer@wrij.nl](mailto:M.Brouwer@wrij.nl)



Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem  
**T:** 0314-369 369 - **F:** 0314-343 258 - **I:** [www.wrij.nl](http://www.wrij.nl)

---

**datum** 27-2-2019  
**dossiercode** 20190227-59-19977

Geachte V.H. van 't Erve,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan **geen waterschapsbelang** wordt geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

#### **WATERPARAGRAAF GEEN WATERSCHAPSBELANG**

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Combiplan Buitengebied Deventer 1, Bloemenkampsweg 6.

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

---

#### ***Verklaring***

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

**[www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)**



### Legenda

- waterschapsgrens
- brug (legger watersysteem)
- gemaal (legger watersysteem)
- sluis (legger watersysteem)
- stuw (legger watersysteem)
- vlonder/aanlegsteiger (legger v
- duiker (legger watersysteem)
- persleiding (kwantiteit) (legger
- keurprofiel (legger watersysteem
- watergang (legger watersysteem
- kadevak (legger watersysteem
- ▲ kadevak
- ▲ hoge grond
- ligplaats
- standplaats
- verblijfsobject
- kunstwerkdeel\_mp
- <all other values>
- hoogspanningsmast
- transitie
- spoor\_1
- <all other values>
- trein

**Legger**  
Koekoeksweg 2, Bathmen

Auteur: -  
Datum: 28-02-2019  
Schaal: 1:2.000

# Waterschap

Postbus 148 - 7000 AC Doetinchem

# Rijn en IJssel

Telefoon: 0314 - 369 369

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

**Bijlage 2      Toelichting landschappelijk inpassing Koekoeksweg 2 Bathmen**

**Toelichting landschappelijke inpassing  
Koekoeksweg 2 Bathmen  
en  
Toepassing KGO Bloemenkampsweg 6 Lettele  
Wijzigen bestemming recreatiewoning naar bestemming wonen**



*Luchtfoto Koekoeksweg 2 Bathmen*



*Foto woning Bloemenkampsweg 6 Lettele*

Opdrachtgever:

Dhr en mevr. Temmink  
Koekoeksweg 2  
7437 RD Bathmen  
E-mail: [m.temmink@planet.nl](mailto:m.temmink@planet.nl)>  
Telefoon: 0570-54180

Harry ten Have  
Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
E-mail: [info@harrytenhave.nl](mailto:info@harrytenhave.nl)  
Website: [www.harrytenhave.nl](http://www.harrytenhave.nl)  
Telefoon: 0570-532000  
Mobiel: 06-51346628

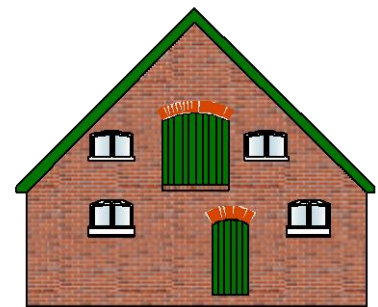


### Toelichting landschappelijke inpassing Koekoeksweg 2

Op het erf aan de koekoekweg 2 te Bathmen wordt 572 vierkante meters landschapontsierende schuren gesloopt. Op het erf wordt een gedeelte van een oude schuur gerestaureerd/hersteld voor het hebben en houden van hobbygeitjes. De oppervlakte van deze schuur is 48 m2. Eveneens wordt op het erf een bijpassende kapschuur gebouwd met een oppervlakte van 150 m2. Samen met het bestaande bijgebouw is na de transformatie 250 m2 bijgebouwen aanwezig. Koekoeksweg heeft een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten zijn een paar jaar geleden beëindigd. Bij de boerderij hoort 7 hectare agrarische grond. Na wijzigen naar een woonbestemming mag volgens het bestemmingsplan buitengebied Deventer 250 m2 bijgebouwen aanwezig zijn of worden gebouwd. Op het erf aan de Koekoeksweg is na de transformatie 322 vierkante meter minder bebouwing. De sloop van landschapontsierende gebouwen en een bijdrage van de landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt ingezet voor toepassing van een gedeelte van de KGO (Kwaliteits Impuls Groene Omgeving) voor het wijzigen van bestemming van een recreatiewoning naar bestemming wonen aan de Bloemenkampsweg 6 te Lettele.

### Kwaliteitsimpuls Koekoeksweg

1. Sloop van 572 m2 landschapontsierende schuren
2. Aanleg van een groen geluidsschermb (houtsingel) langs de A1
3. Herbouw/herstel van oude stal
4. Aanplant van drie erf bomen
5. Bouw van bijpassende kapschuur



Schets gevel van de te restaureren stal

Voor deze impuls is een sloopplan, landschapsplan en schetsplan voor de nieuwbouw/verbouw deze als bijlagen toegevoegd.

Schets aanzicht nieuwe kapschuur



# Wijzigen bestemming recreatie – wonen met toepassing van de KGO regeling Bloemenkampsweg 6 Lettele



12 juni 2018

Opdrachtgever:

Dhr. Hillebrand  
Bloemenkampweg 6  
7434 RJ Lettele  
E-mail: [johan@hillebrand.eu](mailto:johan@hillebrand.eu)  
Tel: 06-22556343

Gemachtigde:

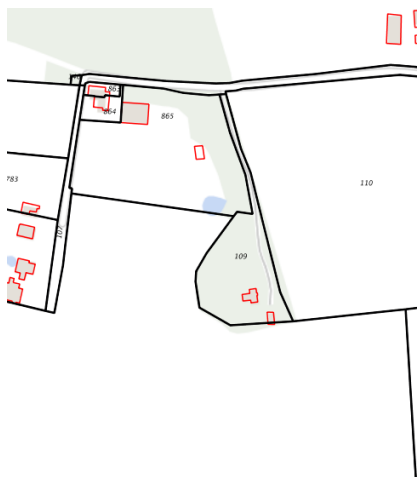
Groenadviesbureau H.A. ten Have  
Spanjaardsdijk 53  
7433 PW Schalkhaar  
[info@harrytenhave.nl](mailto:info@harrytenhave.nl)  
[www.harrytenhave.nl](http://www.harrytenhave.nl)  
Telefoon: 06-51346628

Verzoek, namens opdrachtgever dhr. Johan Hillebrand, om medewerking voor het wijzigen van bestemming recreatie (verblijfsrecreatie) van perceel kadastraal bekend; Diepenveen K 109, Bloemenkampsweg 6, 7434 RJ te Lettele te wijzigen naar bestemming Wonen.

De opdrachtgever is bereid om de effecten van de gewenste ontwikkeling te compenseren in het kader van de provinciale regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

In dit verzoek doen wij een concreet voorstel voor een goede KGO invulling.

Situatie Bloemenkampsweg 6 Lettele



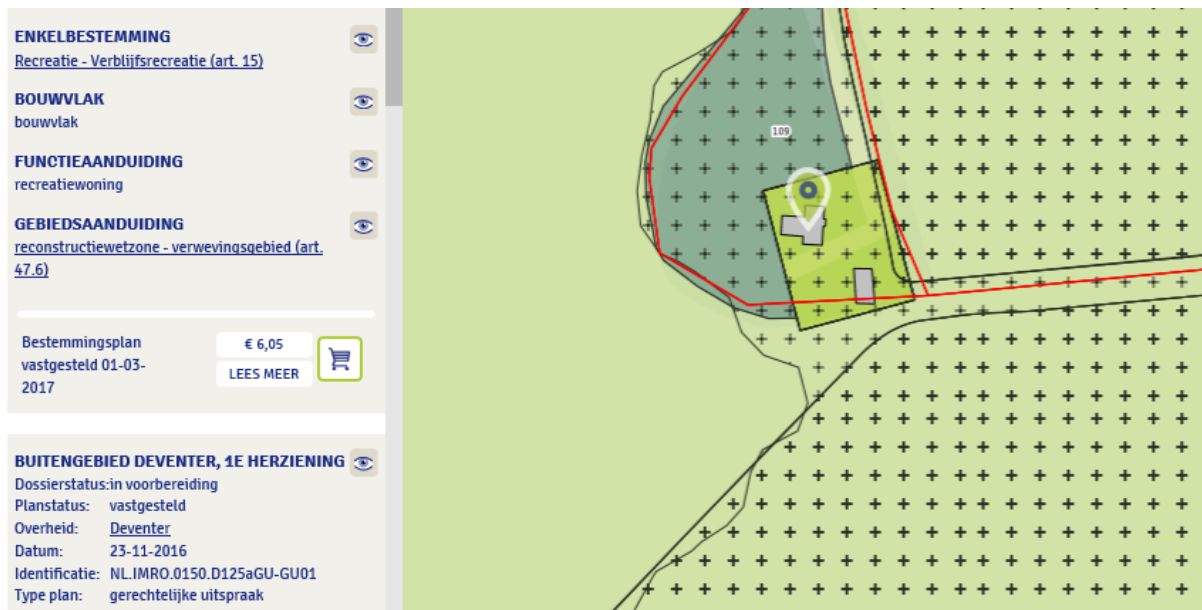
Kadastrale situatie

Luchtfoto, 2015



Foto's van de bestaande situatie van de woning en bijgebouw

## Huidige bestemming



The screenshot displays a planning portal interface. On the left, there is a sidebar with the following information:

- ENKELBESTEMMING**: Recreatie - Verblijfsrecreatie (art. 15)
- BOUWVLAK**: bouwvlak
- FUNCTIEAANDUIDING**: recreatiewoning
- GEBIEDSAANDUIDING**: reconstructiewetzone - verwevingsgebied (art. 47.6)

Below this, there is a section for the planning plan:

- Bestemmingsplan vastgesteld 01-03-2017
- € 6,05
- LEES MEER

At the bottom of the sidebar, there is a section for the surrounding area:

- BUITENGEBIED DEVENTER, 1E HERZIENING**
- Dossierstatus: in voorbereiding
- Planstatus: vastgesteld
- Overheid: Deventer
- Datum: 23-11-2016
- Identificatie: NL.IMRO.0150.D125aGU-GU01
- Type plan: gerechtelijke uitspraak

The main part of the image shows a map of a plot with a grid pattern. A red line outlines the plot, and a green area within it is marked with a location pin and the number 109.

## Voorstel voor compensatie in het kader van KGO regeling

### 1. Verkleinen van het bouwblok

Het bouwblok is relatief groot. Compactheid van erven voor bestemming wonen is belangrijk om verstening en verrommeling te voorkomen. Door deze te verkleinen wordt dit voorkomen en kan meer oppervlakte in deze situatie worden bestemd als natuur (N).

### 2. Slopen van landschapontsierende schuren

Het voorstel is om 572 m<sup>2</sup> landschapontsierende schuren met asbesthoudende daken te saneren op locatie Koekoeksweg 2 te Bathmen. Op locatie Koekoeksweg worden 3 schuren met asbesthoudende daken gesloopt. De slooppoppervlakte is 572 m<sup>2</sup>. De eigenaar van deze locatie wil een nieuwe schuur bouwen met een oppervlakte van 190 m<sup>2</sup>. Omdat de eigenaar ruim 3 ha grond heeft voor het hobbymatig houden van vee kan met een ontheffing maximaal 250 m<sup>2</sup> schuur worden gebouwd. Op het erf staat een gebouw van 60 m<sup>2</sup>, deze blijft behouden. 572 m<sup>2</sup> wordt gesloopt minus 250 m<sup>2</sup> herbouw/behoud is een effectieve ontstening van 322 m<sup>2</sup>. Na de sloop is het gehele erf vrij van asbest houdende daken.

Als bijlagen zijn het sloopplan, landschapsplan en bouwplan van Koekoeksweg 2 Bathmen bijgevoegd.



Bestaande situatie, luchtfoto jaar 2016

**Te slopen schuren:**

1. Varkensstal; oppervlakte 254 m<sup>2</sup>
2. Jongveestal: gedeeltelijke sloop, oppervlakte 201 m<sup>2</sup>
- 2a. Vernieuwing, oppervlakte 48 m<sup>2</sup>
3. Machineberging: oppervlakte 117 m<sup>2</sup>
4. Te verwijderen kuilvoerplaten

Totaal te saneren en te slopen gebouwen 572 m<sup>2</sup>



Schuur 1



Schuur 3 (met stormschade)



Schuur 2

Te behouden woonboerderij met bijgebouw  
Oppervlakte van het bijgebouw is 60 m<sup>2</sup>



Huiskavel  
Oppervlakte 3,25 hectare

Kadastrale  
perceelsgrenzen

Bureau		Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar Telefoon: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628		
Opdrachtgever		Dhr. en mevr M. Temmink Koekoeksweg 2 7437 RD Bathmen Telefoon: 0570-541803		
Projecttitel		Erfttransformatie Koekoeksweg 2 Bathmen		
Titel tekening		Situatie en overzicht te slopen schuren		
Projectmanager	H. ten Have	Projectcode	2018034	
	Getekend door		HTH	Schaal
Datum	10/05/18	Goedgekeurd door	Nummering	1
	Bestandsnaam		Temmink Bathmen	van
Nr.	Datum	Revisielijst		

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

**Bijlage 3      Inrichtingsplan Bloemenkampsweg 6**



Weiland

Weiland  
8,45+ NAP

Bestaand bos

DPV00K 00109G0000

Bestaand bos

Kadastrale perceelsgrenzen

6  
Woning

10,95+ NAP

Bostuin

Schuur

Siituering versterken bosrand  
Oppervlakte 110 m2

Siituering versterken bosrand  
Oppervlakte 600 m2

weiland

Ecologische versterken van de bosrand

Het perceel, plangebied, Diepenveen, sectie K nummer 0109 heeft bestemming natuur  
Het terrein is begroeid met voornamelijk eiken en berken. (Berken-eikenbos)  
Het berken-eikenbos vertoont een eenvoudige structuur, met een duidelijke maar in hoogte beperkte boomlaag, overwegend bestaande uit zomereik, ruwe berk en zachte berk.  
Door de hoogte liging is, de woning ligt ruim 2 meter hoger dan het omringende landschap, zijn de groeiomstandig voor de begoeiing droog.

Berken- eikenbos

De struiklaag is meestal ijl en soortenarm; uitsluitend sporkehout met enige regelmaat voor. Wilde lijsterbes komt daar minder regelmatig voor. Lianen zoals wilde kamperfoelie komen voor, maar klimmen niet hoog. Ook de kruidlaag is soortenarm, maar variabel. Grassen zoals pijpenstrootje domineren, ook bochtige smele komt voor. Dwergstruiken als blauwe bosbes willen ook nog weleens voorkomen, maar niet structureel. In de moslaag komen veenmossen wel voor, welke algemeen aangeduid kan worden als 'soms zeer soortenrijk'. Dit laatste uitsluitend wanneer de dominantie van pijpenstrootje in de kruidlaag achterwege blijft.

Ecologische versterking van de bosrand door nieuwe aanplant in de struiken- en bomenlaag.  
Te beplanten oppervlakte is 710 m2. Plantplaatsen in het veld te bepalen.

Nieuwe aanplant van bosplantsoen:

Bomenlaag:

- 25 st Castanea sativa, tamme kastanje
- 25 st Fagus sylvatica, beuk
- 25 st Pinus sylvestris, grove den

Struikenlaag:

- 50 st Sorbus aucuparia, lijsterbes
- 25 st Lonicera periclymenum, wilde kamperfoelie
- 10 st Malus, wilde appel
- 50 st Vaccinium myrtillus, blauwe bosbes
- 25 st Rhamnus frangula, sporkehout
- 25 st Amelanchier lamarckii, krent

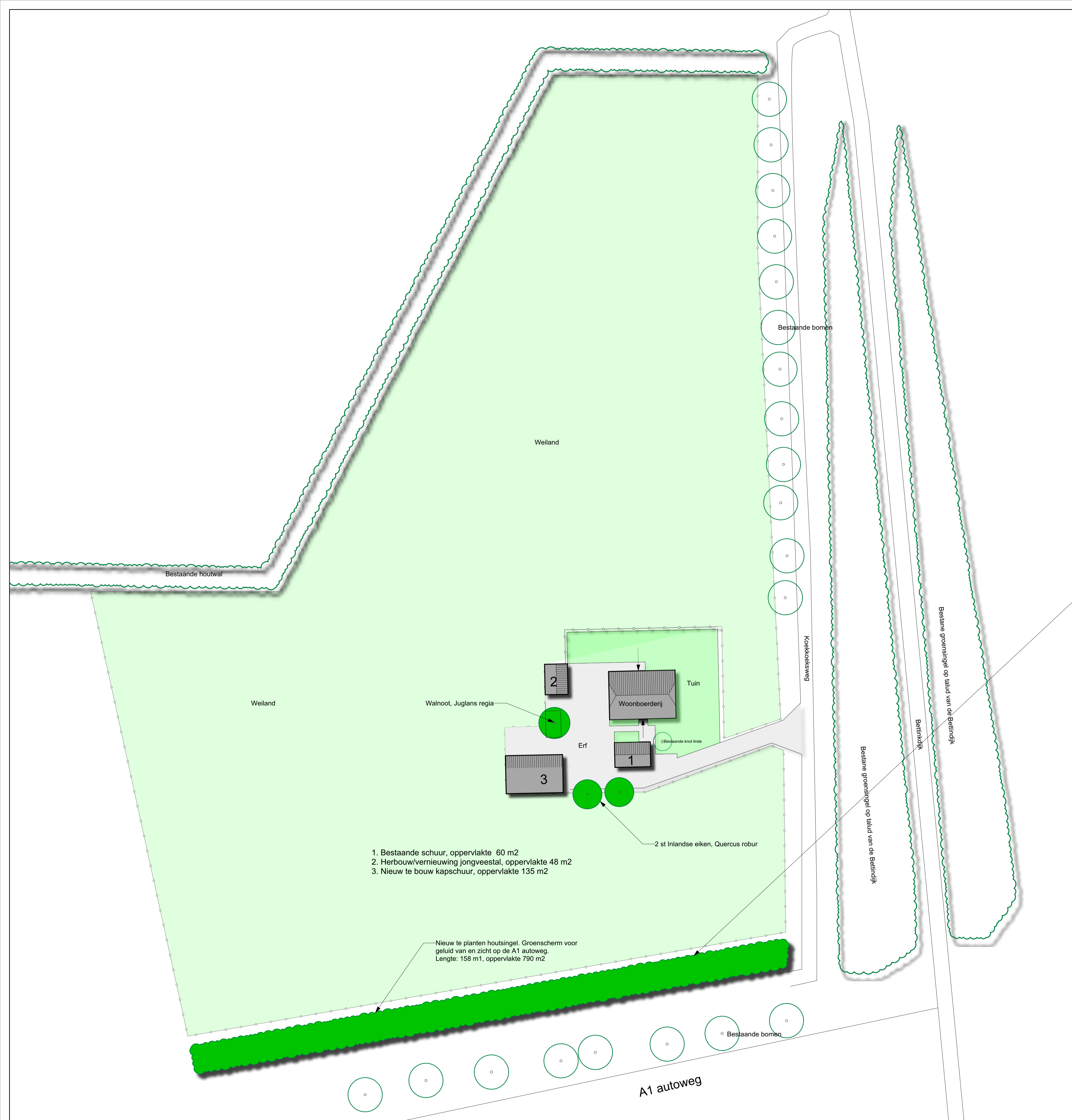
**Wijziging van bestemming  
Bloemenkampsweg 6 Lettele**

Titel <b>KGO, versterken van de bosrand</b>		
Tekening nummer <b>2018090</b>	Getekend door <b>HTH</b>	Datum <b>12/07/18</b>
Bestandsnaam <b>Hillebrand Lettele, schaal 1:500 A3 formaat</b>		

Ruimtelijke onderbouwing Bloemenkampsweg 6 en Koekoeksweg 2

**Bijlage 4      Inrichtingsplan Koekoeksweg 2**





- 1. Bestaande schuur, oppervlakte 60 m2
- 2. Herbouw/vernieuwing jongveestal, oppervlakte 48 m2
- 3. Nieuw te bouw kapschuur, oppervlakte 135 m2

Nieuw te planten houtsingel. Groenscherm voor geluid van en zicht op de A1 autoweg.  
Lengte: 158 m1, oppervlakte 790 m2

A1 autoweg

**Beplantingsplan houtsingels**

Te beplanten oppervlakte: 790 m2  
 Plantafstand 125x125 cm  
 Aantal planten: 500 st  
 Plantwijze: vrije keus  
 Leveringskwaliteit plantmateriaal: bosplantsoen 80-120 cm (2+1)  
 Sortiment: aantal

<b>Boomsorten</b>	
30% Quercus robur, inlandse eik	150
10% Betula pendula	50
<b>Struikensorten:</b>	
10% Corylus avellana, hazelaar	50
10% Amelanchier lamarckii, krent	50
10% Sorbus aucuparia, lijsterbes	50
10% Viburnum opulus, gelderse roos	50
10% Prunus spinosa, sleedoorn	50
<b>Verrijkingssortiment aan te planten in de randen</b>	
3% Malus sylvestris, Wilde Appel	15
3% Prunus, Roggepruim	15
4% Rosa arvensis, Bosroos	20

**Toelichting**  
 De hoofdhoutsoort, voor de aanleg, is de inlandse eik. Naast deze boomsoort worden elsen en berken geplant. De els en berk groeien snel en geeft snel aankleding van het erf. Door beheer (dunning) worden in de komende 20 jaar de elsen afgezet. Er worden vier soorten inheemse struiken aangeplant voor de (stukkenlaag) onderbegroeiing. Ter verrijking worden 3 soorten toegepast voor extra voedsel voor fauna. T.b.v. verbetering van de bijstand wordt een bloemenmengsel in de randen van de bosjes gezaaid. Het eindbeeld is gericht op een sallandse houtsingel met hoofdhoutsoort eiken. Enkele, 7 - 10 stuks, eiken in de singel mogen uitgroeien tot solitaire bomen.

Bureau		Groenadviesbureau H.A. ten Have Spanjaardsdijk 53 7433 PW Schalkhaar Telefoon: 0570-532000 Mobiel: 06-51346628	
Opdrachtgever		Dhr. en mevr M. Temmink Koekoeksweg 2 7437 RD Bathmen Telefoon: 0570-541803	
Projecttitel		Erftransformatie Koekoeksweg 2 Bathmen	
Titel tekening		Landschappelijke inpassing	
Projectmanager	H. ten Have	Projectcode	2018034
Getekend door	HTH	Schaal	1:500, A1 formaat geprint
Goedgekeurd door		Nummering	1
Datum	10/05/18		van
Bestandsnaam	Temmink Bathmen		1
Nr.	Datum	Revisielijst	