



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

Oerdijk 119a te Lettele

COLOFON

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

Auteurs:

Eibert Dokter
Ina klein Teeselink

BiedtRuimte Drosteweg 8
8101 NB Raalte

Plannummer:

NL.IMRO.0150.P411-VG01

Plannaam:

Oerdijk 119a Lettele

Status:

Vastgesteld

Datum:

Augustus 2023

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING VOOR WIJZIGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	5
1.3.1	BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED DEVENTER, 1E HERZIENING	5
1.3.2	BESCHRIJVING BESTEMMINGEN EN AANDUIDINGEN	6
1.3.3	STRIJDIGHEDEN	7
1.3.4	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	LEESWIJZER	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.3	CONCLUSIE	14
3	BELEIDSKADERS	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.1.1	NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)	15
3.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	15
3.1.3	BRO: LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING	16
3.1.4	CONCLUSIE RIJKSBELEID	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.2.1	OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	16
3.2.2	OMGEVINGSVERORDENING OVERIJSEL	17
3.2.3	UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	17
3.2.4	TOETSING VAN HET INITIATIEF AAN HET UITVOERINGSMODEL OMGEVINGSVISIE OVERIJSEL	19
3.2.5	CONCLUSIE	27
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
3.3.1	OMGEVINGSVISIE DEVENTER (2019)	27
3.3.2	MILIEU- EN DUURZAAMHEIDSBELEID DEVENTER	28
3.3.3	KANSEN UIT BUITEN	30
3.3.4	LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)	31
3.3.5	WOONVISIE DEVENTER (2018)	33
3.3.6	WELSTANDSNOTA GEMEENTE DEVENTER / BEELDKWALITEITSPARAGRAAF	34
3.3.7	GEMEENTELIJK WATERBELEID EN REGIONALE SAMENWERKING	34
3.3.8	NATUURINCLUSIEF BOUWEN	36

3.3.9	CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID	36
3.4	CONCLUSIE.....	36
4	<u>RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN.....</u>	37
4.1	ALGEMEEN.....	37
4.2	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	37
4.2.1	ARCHEOLOGIE	37
4.2.2	CULTUURHISTORIE	38
4.3	FLORA, FAUNA EN STIKSTOF.....	39
4.4	BODEM	40
4.5	GELUID	42
4.6	WATER	44
4.6.1	VIGEREND WATERBELEID	44
4.6.2	WATERPARAGRAAF	45
4.6.3	OVERSTROMINGSPARAGRAAF	46
4.6.4	CONCLUSIE	47
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	47
4.8	GEUR.....	49
4.9	LUCHTKWALITEIT	51
4.10	EXTERNE VEILIGHEID	54
4.11	KABELS EN LEIDINGEN	56
4.12	VERKEER EN PARKEREN.....	56
4.12.1	UITGANGSPUNTEN	56
4.12.2	PARKEREN	57
4.12.3	VERKEER.....	57
4.13	MER-TOETS	57
4.14	CONCLUSIE.....	59
5	<u>TOELICHTING OP DE REGELS</u>	60
5.1	INLEIDING	60
5.2	RO STANDAARDEN 2012	60
5.3	PLANOPZET	60
5.3.1	HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS	60
5.3.2	HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS.....	61
5.3.3	HOOFDSTUK 3: ALGEMENE REGELS	62
5.3.4	HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	63
5.4	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	63
6	<u>UITVOERBAARHEID</u>	64

6.1	ALGEMEEN	64
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
6.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	64
6.3.1	VOOROVERLEG	64
6.3.2	INSPRAAK	65
6.3.3	ZIENSWIJZEN	65
6.4	CONCLUSIE	65
 BIJLAGEN		 66
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	66
BIJLAGE 1A	BEHEERPLAN VERLENGDE SLENK	66
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPLAN	66
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	66
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	66
BIJLAGE 5	WATERTOETS	66
BIJLAGE 6	NATUURINCLUSIEF BOUWEN	66
BIJLAGE 6A	PUNTENSYSTEEM NATUURINCLUSIEF BOUWEN	66
BIJLAGEN 7A-C	TOELICHTING STIKSTOF EN AERIUS-BEREKENINGEN ONTWIKKEL- EN GEBRUIKSFASE	66
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	66
BIJLAGE 9	GEURONDERZOEK	66

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor wijzigen van het bestemmingsplan

De initiatiefnemers willen op de locatie Oerdijk 119a in Lettele, 3,5 hectare van de agrarische percelen omvormen naar natuur, op basis van het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'. Daarbij wil men aansluiten bij de natuur in de omgeving. Vochtig hooiland en nat schraalland staan daarbij centraal, afgewisseld met landschapselementen. De natuurontwikkeling wordt gebaseerd op de oorspronkelijke kenmerken, aansluitend op natuurgebied de Slenk en het bos aan de noordzijde van het perceel. Waarbij de slenk van Stichting IJssellandschap aan de overkant van de Oerdijk aanleiding vormt om deze inrichting en beheer ook op de lagere delen toe te passen op de gronden in het plangebied.

Door deze ontwikkeling worden twee natuurgebieden Slenk en bos, die nu nog gescheiden zijn door het agrarische perceel, aan elkaar verbonden. Bovendien draagt dit plan, in het kader van droogteproblematiek en intensere buien, met een klimaat robuuste inrichting bij aan meer stabiele zoetwatervoorziening /-buffer om de gevolgen van klimaatverandering te beperken.

Om de omvorming, inrichting en beheer voor de komende 30 jaar te kunnen dragen, is het voorstel om op basis van het beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, een woningbouwkavel te realiseren op het hoger gelegen deel van de grond, langs de Oerdijk. Het doel is om op deze kavel een woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw te realiseren.

Om het plan planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Oerdijk 119a is gelegen in het buitengebied, aan de oostzijde van de woonkern Lettele, zie figuur 1. Op figuur 2 is op de luchtfoto de globale plangrens weergegeven en is te zien dat het plangebied wordt omgeven door natuur.



Figuur 1 en 2 Ligging plangebied en Luchtfoto met globale plangrens

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente : Diepenveen
Sectie : E
Nummers : 3106, 4055 en 4056

Op navolgende afbeelding worden de kadastrale gegevens weergegeven.



Figuur 3 Uitsnede kadastrale kaart

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", de "Parapluherziening parkeereisen" en de "Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied". Deze bestemmingsplannen zijn door de gemeenteraad op respectievelijk 1 maart 2017, 11 april 2018 en 8 juli 2021 vastgesteld.

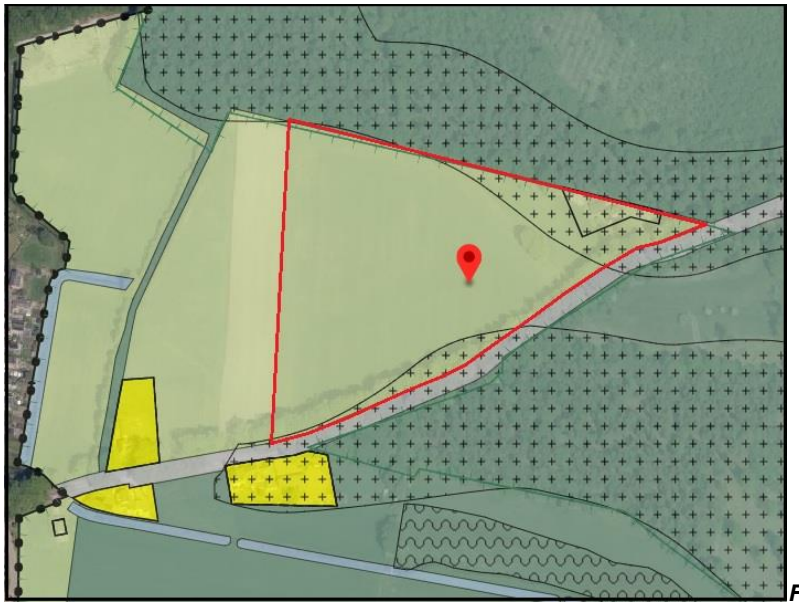
Het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeereisen" ziet uitsluitend toe op de planologische verankering van parkeerregels in de gemeente Deventer. Met het bestemmingsplan "Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied" worden alle in het buitengebied van de gemeente Deventer geldende bestemmingsplannen voorzien van een afwijkingsbevoegdheid. Deze maak het mogelijk om relatief snel en goedkoop, maar met de nodige waarborgen omkleed, kleinschalige particuliere initiatieven voor zonnepanelen te realiseren.

Ten aanzien van het planologisch kader ter plaatse van het plangebied is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" van belang. In figuur 4 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied (rode belijning) weergegeven.

1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening

Het bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" is op 1 maart 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Deventer. De grond binnen het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met een bouwvlak. Tevens geldt deels voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Ook kent het grootste deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone -

verwevingsgebied' en een strook langs de noordzijde de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



Figuur 4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1^e herziening ter hoogte van plangebied (rood omlijnd) (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

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

Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen de begrenzing van dit deelgebied is een bouwvlak opgenomen voor de bestaande woning met bijgebouwen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'

De gronden die zijn voorzien van de archeologische dubbelbestemming zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen) ook mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Binnen de dubbelbestemming is bepaald dat een archeologisch onderzoek in beginsel noodzakelijk is in geval er sprake is van bodeningrepen groter van 2.500 m² en dieper dan 0,50 meter onder maaiveld.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Ingrepen tot een oppervlakte van 1.000 m² kunnen zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd.

Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'

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

Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'

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

1.3.3 Strijdigheden

Aan de Oerdijk 119a is geen agrarisch bedrijf meer en daarom wordt het agrarische bouwvlak omgezet naar een woonbestemming. Tevens is op basis van de geldende regels ter plaatse van het plangebied niet toegestaan om de gronden te gebruiken voor een extra woning. Aangezien het voornemen al met al toeziet op de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouwen, het aanleggen van een natuurgebied op een gedeelte van de agrarische gronden en het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming op het bestaande erf, is het voornemen in strijd met het planologisch regime.

1.3.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oerdijk 119a, Lettele" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek.no. NL.IMRO.0150.P411-VG01);
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied omvat een bestaand woonerf met schuren en een hooiberg en daarnaast uit agrarisch grasland. Het extensief beheerde grasland bestaat uit een soortenarme grazige vegetatie. Open water ontbreekt in het plangebied, wel loopt door het plangebied een sloot. Het plangebied grenst aan de westzijde aan een sloot en vervolgens agrarisch bouwland. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan bebost gebied (natuurgebied met zomereik en grove den) en aan de oost- en zuidoostzijde aan een verharde weg met aan de overzijde bebost gebied en natuurgebied De Slenk.



Figuur 5 foto's van het plangebied

De landbouwgrond wordt al 20 jaar niet meer bemest. Daarnaast vindt verschrallingsbeheer plaats (maaien en afvoeren). Dit begint zichtbaar te worden in het veld. Zo is de aanwezigheid van pitrus fors afgenomen en komen inmiddels soorten als veldzuring, biggekruid, zilverschoon en zelfs rietorchis voor en in de greppels zijn grote wederik en biezenknoppen gesignaleerd.

De aanwezige greppels op de perceelsgrenzen zijn ondiep en hebben geen drainerende werking op het grondwater. Behoud van de greppels is belangrijk voor het afvoeren van (zuur) regenwater en in het westen om inspoeling van meststoffen vanaf het aangrenzende akkerland te voorkomen. Het verflauwen van de taluds draagt bij aan een grotere diversiteit in gradiënten.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan behelst de realisatie van een vrijstaande woning met bijgebouw nabij het bestaande erf en de omvorming van 3,5 hectare agrarische grond naar natuur. Daarbij wordt aangesloten bij de natuur in de omgeving. Vochtig hooiland en nat schraalland staan daarbij centraal, afgewisseld met landschapselementen. De natuurontwikkeling wordt gebaseerd op de oorspronkelijke kenmerken, waarbij de slenk aan de overkant van de Oerdijk aanleiding vormt om deze inrichting en beheer ook op de lagere delen toe te passen en de oorspronkelijke slenk te verlengen en versterken.

Hiermee worden tevens twee natuurgebieden (noord- en zuidzijde) die nu nog gescheiden zijn door het agrarische perceel, met elkaar verbonden. Er is daarom overleg geweest met Stichting IJssellandschap en ecoloog van de Bosgroep over de gewenste inrichting van het natuurgebied, passend in de omgeving. De conclusie van dat overleg is dat het perceel binnen het plangebied potentie heeft om door te ontwikkelen naar vochtig schraal grasland. Hiervoor dient het verschralingsbeheer van de afgelopen 20 jaar te worden voortgezet. Zowel ruimtelijk als ecologisch is het wenselijk om meer variatie in vegetatietypen te creëren. De kleine hoogteverschillen in het terrein worden zichtbaarder door op de hogere delen hogere vegetatie aan te planten en lage gedeelten oppervlakkig af te graven. Grote oppervlaktes afgraven is niet wenselijk. De toevoeging van struweel en ruigteranden is waardevol voor insecten, vogels en (kleine) zoogdieren.

Het plan draagt in het kader van droogteproblematiek en internere buien, met een klimaat robuuste inrichting bij aan meer stabiele zoetwatervoorziening/-buffer om de gevolgen van klimaatverandering te beperken.

Om de omvorming, inrichting en beheer voor de komende 30 jaar te kunnen dragen, wordt op basis van het provinciale beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, een woningbouwkavel gerealiseerd op het hoger gelegen deel van de grond. Hier wordt op deze kavel een woning van maximaal 750 m³ met bijgebouw gerealiseerd. Het beheer van de 3,5 hectare natuur wordt vanuit de nieuwe woning met bijgebouw gevoerd.

Door de 'Landschapper' is een inrichtingsplan opgesteld (zie Bijlage 1 Inrichtingsplan). De nieuw te realiseren woning wordt aan de westzijde van de bestaande woning gerealiseerd. Deze nieuwe woning met bijgebouw wordt landschappelijk ingepast en ontsloten op de Oerdijk. De nieuwe natuurgronden worden ingericht met onder andere struweel, bomengroep en kruidenrijk grasland met in het midden een oppervlakkige poel. Hierdoor worden de twee omliggende natuurgebieden met elkaar verbonden.

Bij de inrichting is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

Natuurontwikkeling

- 3,5 ha landbouwgrond wordt natuur;
- behoud bestaande eiken op perceelsgrens (relicten voormalige houtwal);
- vochtige natuur in aansluiting op De Slenk (ten oosten van de Oerdijk);
- behoud van de ondiepe greppels op de perceelsgrenzen voor oppervlakkige afvoer van regenwater;
- ontwikkeling natuurlijke bosrand (kruiden- en struweelzone) op overgang naar bos (noordzijde perceel);
- verdere ontwikkeling kruidenrijk grasland door voortzetten van verschralingsbeheer;
- bosontwikkeling op hoger deel van het terrein aan de Oerdijk;
- ontwikkelen van randen met meerjarige ruigtekruiden;
- klein gedeelte, centraal gelegen in open en lage middengebied, ondiep afgraven voor ontwikkelen van nog vochtiger milieu (vochtig hooiland).

Erfontwikkeling

- bouw van een vrijstaande woning met bijgebouw niet direct langs de Oerdijk maar tegen de bosrand;
- nieuwe woning nabij bestaande woning (ouders) waardoor er in de toekomst de mogelijkheid is voor mantelzorg;
- twee erven met ieder een eigen inrit en privacy op het eigen erf;
- herstel van de historische houtsingel op de grens tussen erven en het natuurdeel met behoud van enkele doorzichten vanuit de woningen;
- strategische situering van nieuwe bosschages om het zicht tussen woningen onderling en vanaf de Oerdijk op de nieuwe woning te beperken;
- bosschages sluiten aan bij de Oostermaet/De Slenk (situering en soortkeuze).



Figuur 6 Inrichting van het perceel

Hierna volgen referentie beelden van de natuurontwikkeling in figuur 7.



Figuur 7 Referentie inrichting van het perceel

De woning

Door Hoogsteder Architecten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 2). De architectonische uitgangspunten voor de woning en het bijgebouw zijn:

- modern landelijke uitstraling;
- uitstraling van een schuur;
- sober/industrieel;
- robuust eiken accenten;
- moderne zwart houten delen;
- circulair materiaalgebruik (indien mogelijk/aanwezig);
- 'oude' rode of zwarte dakpannen;
- metselwerk in aardse of roodbruine tinten;
- lage goot;
- zadeldak.

Hierna volgen in figuur 8 en 9 respectievelijk referentie beelden van de woning en de schuur.



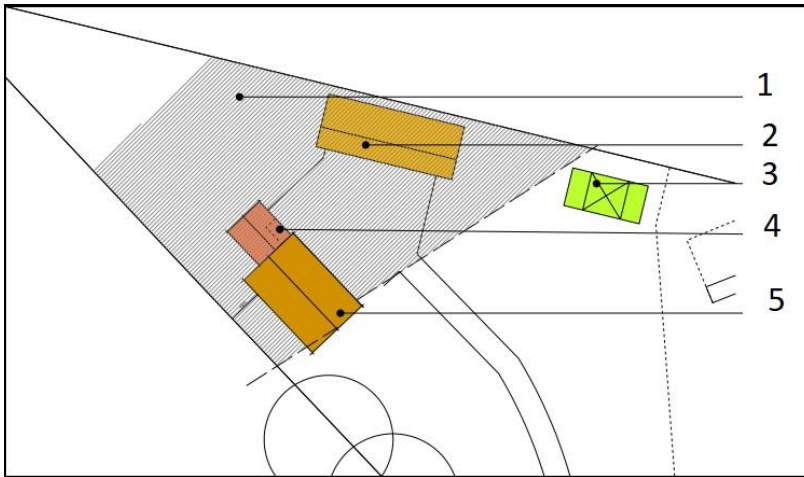
Figuur 8 Referentiebeelden woning



Figuur 9 Referentiebeelden schuur

Inrichting van het nieuwe woonperceel

Navolgende figuur 10 geeft een overzicht van de bebouwing op het perceel.



Figuur 10 Inrichting perceel

1. Bebouwingsgebied circa 900 m²
2. Nieuwe schuur (nader te bepalen, max 250 m²)
3. Bestaande hooischuur Oerdijk 119a circa 50 m²
4. Vergunningsvrije bouwwerken circa 34 m²
5. Nieuwe woning max 750 m³

Het geheel van het bestaande erf en het nieuwe erf is in figuur 11 in vogelvlucht weergegeven.



Figuur 11 Vogelvlucht

2.3 Conclusie

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

3 Beleidskaders

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook

van betekenis waren voor de lagere overheden. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Conclusie

Bij het voorliggend plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan Oerdijk 119a, Lettele voldoet aan de regels en voorwaarden die gesteld worden op Rijksniveau.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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.

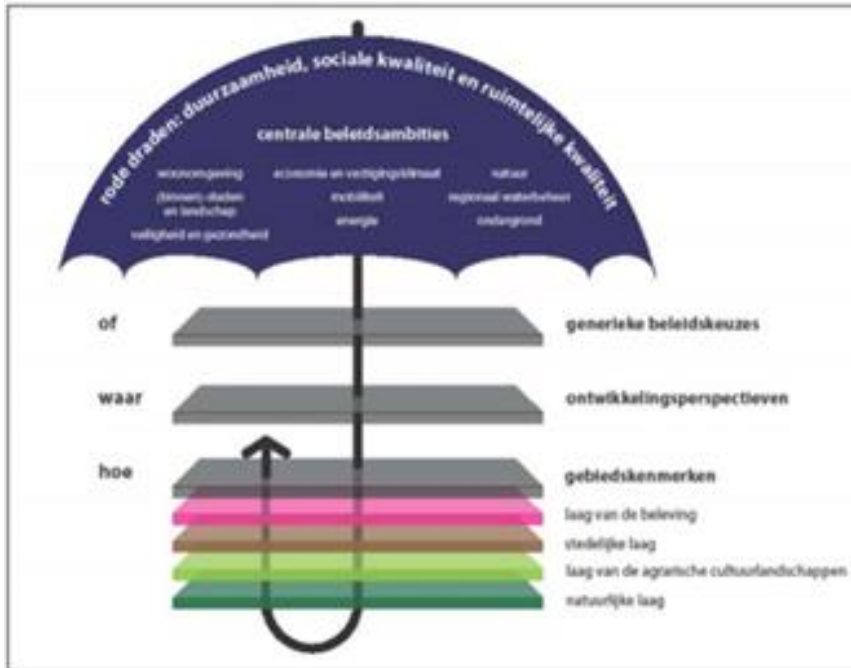
3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Dit uitvoeringsmodel is gebaseerd op de volgende drie niveaus:

- Of - Generieke beleidskeuzes
- Waar - Ontwikkelingsperspectieven
- Hoe - Gebiedskenmerken

De drie hierboven genoemde begrippen worden hieronder toegelicht.



Figuur 12 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

1. Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3. Hoe - Gebiedskenmerken

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

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

1. Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Ruimtelijke kwaliteit', 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en 'Realisatie nieuwe woningen' relevant. De artikelen 2.1.5, 2.1.6 en 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Artikel 2.1.5 lid 1: Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Artikel 2.1.6 lid 1: Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing initiatief

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- ontwikkeling circa 3,5 hectare natuur, aansluitend op bestaande natuur;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie bijlage 1 Inrichtingsplan), door het plangebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

Artikel 2.2.2 lid 1: Realisatie nieuwe woning

Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.

Toetsing initiatief

In paragraaf 3.3. wordt de voorgenomen ontwikkeling onder andere getoetst aan het gemeentelijke woonbeleid. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan woningen in het buitengebied en dat er in de gemeente nog voldoende capaciteit beschikbaar is voor woningbouwontwikkelingen in het buitengebied. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

In de provincie Overijssel zijn tevens een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn de volgende:

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

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

1. Integraliteit

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

Toets aan initiatief

Ten aanzien van het onderliggende initiatief is een integrale afweging gemaakt waarbij beleid, ruimtelijke kwaliteit, omgeving en behoefte meewegen. Dit vertaalt zich in het onderliggend bestemmingsplan: 'het veranderen van de bestemming van 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' naar 'Natuur' en 'Wonen'. Het realiseren van een woningbouwkaavel sluit aan op de woonbehoefte in het buitengebied. De kwaliteit waarmee de ontwikkeling wordt vormgegeven is afgestemd op de omgeving.

2. Toekomstbestendigheid

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

Toets aan initiatief

Het veranderen van de bestemming van de planlocatie draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de locatie omdat de ontwikkeling van natuur bijdraagt aan de biodiversiteit, waterberging en ruimtelijke kwaliteit voor huidige en toekomstige generaties. Ook wordt de nieuwbouw op een duurzame manier gebouwd. Initiatiefnemers zijn van plan is om een vrijstaande woning te realiseren naast het erf van de ouders, om in de toekomst mantelzorg te kunnen verlenen. Daarmee wordt voorzien in de behoefte van huidige en toekomstige generaties.

3. Concentratiebeleid

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

Toets aan initiatief

Het betreft geen stedelijke ontwikkeling, het concentratiebeleid is hierop dan ook niet van toepassing.

4. Bovenregionale afstemming

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

Toets aan initiatief

Het onderliggende initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor bovenregionale afstemming niet nodig is.

5. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toets aan initiatief

Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling in combinatie met natuurontwikkeling. Er is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik door aangrenzend aan de bestaande bebouwing de vrijstaande bijna energie neutrale woning met bijgebouw te realiseren.

2. Ontwikkelperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In onderliggend initiatief zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van toepassing. In figuur 13 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied aan de Oerdijk is op de Ontwikkelperspectievenkaart aangemerkt als 'Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland'.

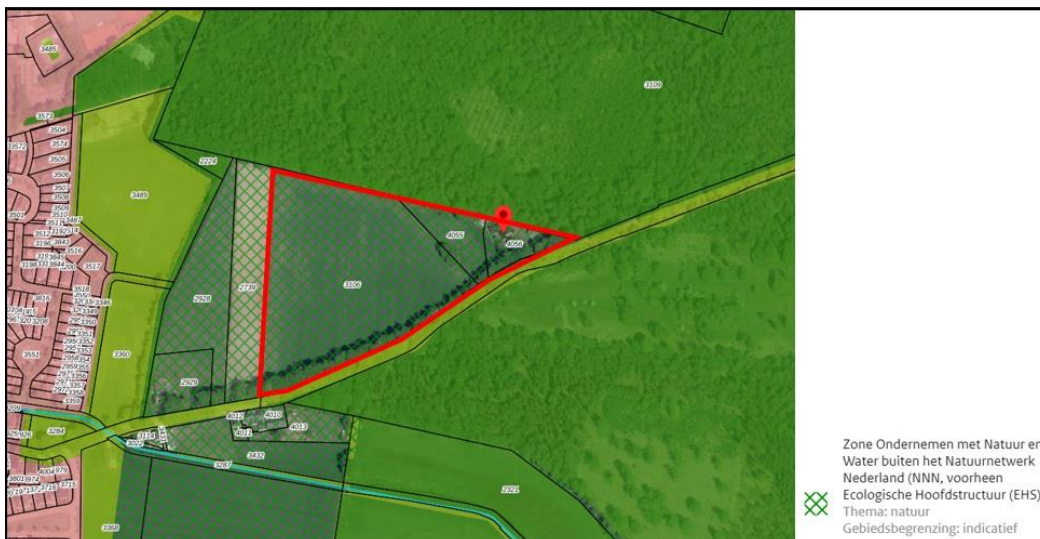
Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) bestaat uit:

- het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), waaronder de Nationale Parken en Natura 2000-(uitwerkings)gebieden;
- (landbouw)gebieden rond het NNN met potentie voor ontwikkeling van groen ondernemerschap en natuur- en waterkwaliteit;
- het watersysteem;

Ruimtelijke kwaliteitsambities:

1. zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
2. sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
3. natuur als ruggengraat;
4. continu en beleefbaar watersysteem;

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) richt zich op het realiseren van een robuust en samenhangend netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit. Het accent ligt op natuur die, naast biodiversiteit, betekenis heeft voor mensen en bijdraagt aan hun welzijn en welvaart. Om dit mogelijk te maken, bieden we ruimte aan de groeiende groep betrokken ondernemers en bewoners die zelf willen ondernemen met natuur en water.



Figuur 13 Ontwikkelperspectievenkaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de Zone ONW buiten het natuurnetwerk is ruimte voor economische dragers die in harmonie met de natuur-, water- en landschappelijke kwaliteiten plaats kunnen vinden. We zien kansen voor bijzondere functiecombinaties zoals landbouw en natuur, specifieke vormen van verblijfsrecreatie, nieuwe landgoederen en wonen en werken met versterking van natuur- en/of waterkwaliteit.

In dit geval betreft het een gebied binnen de Zone ONW die buiten het natuurnetwerk liggen. In deze gebieden is ruimte voor groen ondernemerschap, voor initiatieven en functies die de economische en maatschappelijke dragers zijn van de

kwaliteit van natuur, water en landschap én ruimte voor continuïteit van de aanwezige landbouwfunctie. Initiatieven van bewoners en ondernemers zijn hier leidend: zij zijn eigenaar en vormgever van de omgevingskwaliteit. De na te streven kwaliteitsdoelen voor natuur en water zijn daarbij het uitgangspunt.

Toets aan initiatief

De ontwikkeling van natuur met aandacht voor waterberging en de ontwikkeling van een duurzame woning met bijgebouw past door haar aansluiting bij bestaande natuur en het bestaande erf binnen dit ontwikkelingsperspectief. Het voorgenomen plan past, gelet op de ruimtelijke kwaliteitswinst en het toestaan van een functie die als passend wordt aangemerkt, binnen de geldende ontwikkelingsperspectieven.

3. Gebiedskennmerken

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

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

Bij toetsing van het voornemen aan de gebiedskennmerken in vier lagen is van belang dat de locatie een al bestaande locatie betreft en is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Stedelijke laag' buiten beschouwing kan blijven, aangezien deze (oorspronkelijke) waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Hierna wordt ingegaan op de relevante kenmerken: de 'natuurlijke laag', de 'laag van de beleving' en de 'laag van agrarisch cultuurlandschap'.

Natuurlijke laag

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

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

Daarnaast heeft een deel van het plangebied ook het kenmerk beekdalen en natte laagtes. Dit zijn vaak kletsnatte gebieden. Waar moerassen zich vroeger ontwikkelden. De ambitie is om de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend.



Figuur 14 Gebiedskenmerk Natuurlijke laag

Toets aan initiatief

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht voor de landbouw en deels ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende natuurlijke waarden zijn niet of beperkt aanwezig en/of herkenbaar en daarom is de 'Natuurlijke laag' nauwelijks meer aanwezig.

Wel wordt met deze kenmerken rekening gehouden in het landschapsplan waarbij op de delen van de dekzandvlakte en -ruggen beplanting wordt aangeplant dit gebeurt ook op de lagere gronden, aangewezen als beekdalen. Daarnaast wordt er op de natte laagtes aansluiting gemaakt met de bestaande slenk aan de overzijde van de Oerdijk. Als laatst wordt er een oppervlakkige poel aangelegd.

Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling en draagt bij aan de versterking van de landschappelijke kenmerken.

Laag van de beleving

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

Het plangebied Oerdijk valt binnen het gebiedskenmerk 'Donkerte' zoals te zien is in figuur 15.

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



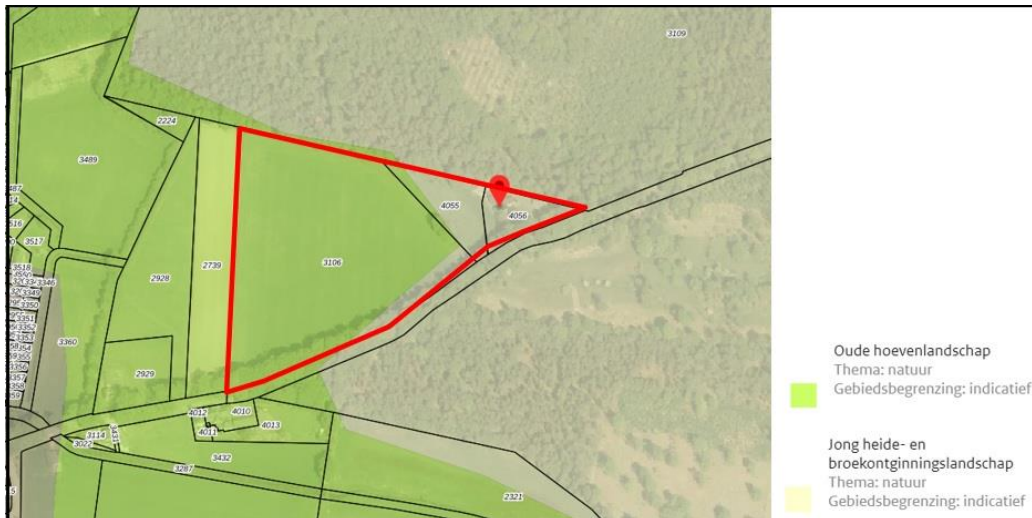
Figuur 15 Gebiedskenmerk Laag van de beleving 'Donkerte'

Toets aan initiatief

In dit plan wordt kunstlicht selectief ingezet, om het rustige en onthaaste karakter in het gebied te behouden. Het plangebied heeft daarnaast geen cultuurhistorische waarde. 'De 'Laag van beleving' verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

De laag van het agrarische cultuurlandschap is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden –en worden –gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap.



Figuur 16 Gebiedskenmerk Laag van agrarisch cultuurlandschap

Kenmerkend voor de Jonge heide- en broekontginningslandschap is de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen.

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls te geven en soms een transformatie wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijk raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen, die de rechte ontginningsstructuren versterken.

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 dezelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant.

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.

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.

Toets aan initiatief

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is dat de ontwikkeling van een natuurgebied en het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning met bijgebouw past in het landschap. Hier is in paragraaf 2.2 nader op ingegaan en zijn in bijlage 1 en 2 aanvullende stukken over opgenomen. Bij de totstandkoming van het landschapsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken van het landschap. Daarnaast is met het beeldkwaliteitsplan eveneens vastgelegd dat de te realiseren bebouwing aan beeldkwaliteitscriteria voldoet die ter plaatse van het landschap passend zijn. Zodoende is gewaarborgd dat het voornemen een bijdrage levert aan de kwaliteit van de landschapswaarden ter plaatse. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3.2.5 Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Deventer (2019)

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

De omgevingsvisie van Deventer kent drie hoofdambities

- verzilveren van het bestaande: bij ontwikkelingen behouden en versterken van de eigen, onderscheidende kwaliteiten van Deventer;
- slim verbinden en versterken van de netwerkkracht van Deventer. Lokaal, regionaal en nationaal;
- toekomstbestendig handelen van de leefomgeving om voor mens, dier en plant aangenaam te zijn, nu en in de toekomst.

Méer wisselwerking tussen platteland en stad

De interactie tussen stad, dorpen en buitengebied wordt steeds belangrijker. Het buitengebied heeft de stad hard nodig voor voorzieningen, werkgelegenheid, onderwijs en cultuur. En andersom heeft de stad het buitengebied nodig voor rust, ruimte, recreatie, energietransitie en water- en klimaatopgaven. Het vraagt om sterke schakels in verbindende netwerken, functieverbreiding, een sterkere stadsrandzone en meer biodiversiteit.

Leefomgeving

Een prettige leefomgeving is minimaal schoon, heel en veilig. Bewoners en ondernemers kunnen voor extra kwaliteit zorgen onder het motto 'Wij de basis, u de plus'. De gemeente wil een veilige en gezonde leefomgeving bieden, die uitnodigt om te bewegen. De gemeente streeft naar een leefomgeving waar je nu prettig woont en die voor toekomstige

generaties de moeite waard is. Daarom zorgt de gemeente voor duurzaam ruimtegebruik, een klimaatbestendige inrichting (voor 2050), een energieneutrale stad (voor 2030) en een circulaire economie.

Energie en klimaat

Deventer wil energieneutraal worden door CO2-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. De gemeente wil dat het stedelijk gebied in 2050 echt klimaatbestendig is. Daarom bereidt de gemeente zich voor op pieken in de waterafvoer, voldoet de gemeente aan de noodzaak tot waterberging, en houdt regenwater vast om verdroging te voorkomen en voorkomen/beperken van de hitte in de woon- en leefomgeving.

Buitengebied

Deventer heeft aantrekkelijke woongebieden én een prachtig buitengebied. In de verbindingzones daartussen willen de gemeente de kwaliteiten meer verknopen. De gemeente stimuleert ontwikkelingen waar stad én buitengebied beter van worden. Met onder meer groen- en waterstructuren, droge en natte ecologische verbindingzones, wandel- en fietsroutes en het beter beleefbaar maken van de IJssel vanuit woongebieden. Er is ruimte voor nieuwe functies op het platteland, zoals zorg, cultuur en recreatie. Mits dit past in het landschap en landbouwbedrijven er niet door worden beperkt.

Toetsing aan initiatief

Dit plan vindt plaats in het buitengebied nabij de kern Lettele. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van extensief beheerde landbouwgrond tot klimaatbestendige natuur met waterberging die aansluit op de omliggende bossen en slenk. Dit versterkt de groen- en waterstructuren. Er wordt een Bijna Energieneutrale woning (BENG) met bijgebouw gerealiseerd, daarmee wordt voldaan aan de energie neutrale wensen van de gemeente Deventer. Het plan sluit daarmee aan op de ambities uit de Omgevingsvisie Deventer.

3.3.2 Milieu- en duurzaamheidsbeleid Deventer

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

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

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

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 vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

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

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

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

Toets aan initiatief

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van een energie neutrale woning met bijgebouw. Er worden zonnepanelen aangebracht zodat de woning zoveel mogelijk zelfvoorzienend kan zijn in de energieopwekking. Voor zover van toepassing zal bij de nieuwbouw met bovenstaande rekening worden gehouden. De bestaande woning met bijgebouwen blijft door de bestemmingswijziging naar wonen gehandhaafd en dus duurzaam als woning beschikbaar.

3.3.3 Kansen uit buiten

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

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

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

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

Maatwerk naast regelingen

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

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

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

Toets aan initiatief

Het voorgenomen plan is uitgewerkt op basis van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO). Er is sprake van een kwaliteitsinvestering in het kader van de KGO. Deze kwaliteitsprestaties dragen bij aan de versterking van de gebiedskenmerken. In paragraaf 2.2 is eerder al ingegaan op de concrete maatregelen die worden genomen, belangrijkste investering is de ontwikkeling van circa 3,5 hectare natuur. De nieuwe woning wordt nabij de bestaande woning gesitueerd, zodat er voldoende ruimte over blijft om natuur tot ontwikkeling te laten komen. Vanuit het nieuwe bijgebouw wordt het beheer van het natuurgebied gevoerd. Het plangebied wordt landschappelijk goed ingepast in het Sallandse landschap, zodat de woningen vanaf de Oerdijk nauwelijks zichtbaar zijn.

Het voorgenomen plan sluit hiermee ook aan op de uitgangspunten van de gemeente Deventer en wordt er een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Deventer. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de extra investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in verhouding staan tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend plan in overeenstemming is met de 'Kansen uit buiten'.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

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

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

Het plangebied aan de Oerdijk nabij 119a te Lettele ligt op een dekzandrug (zie figuur 17). De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van deze hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

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

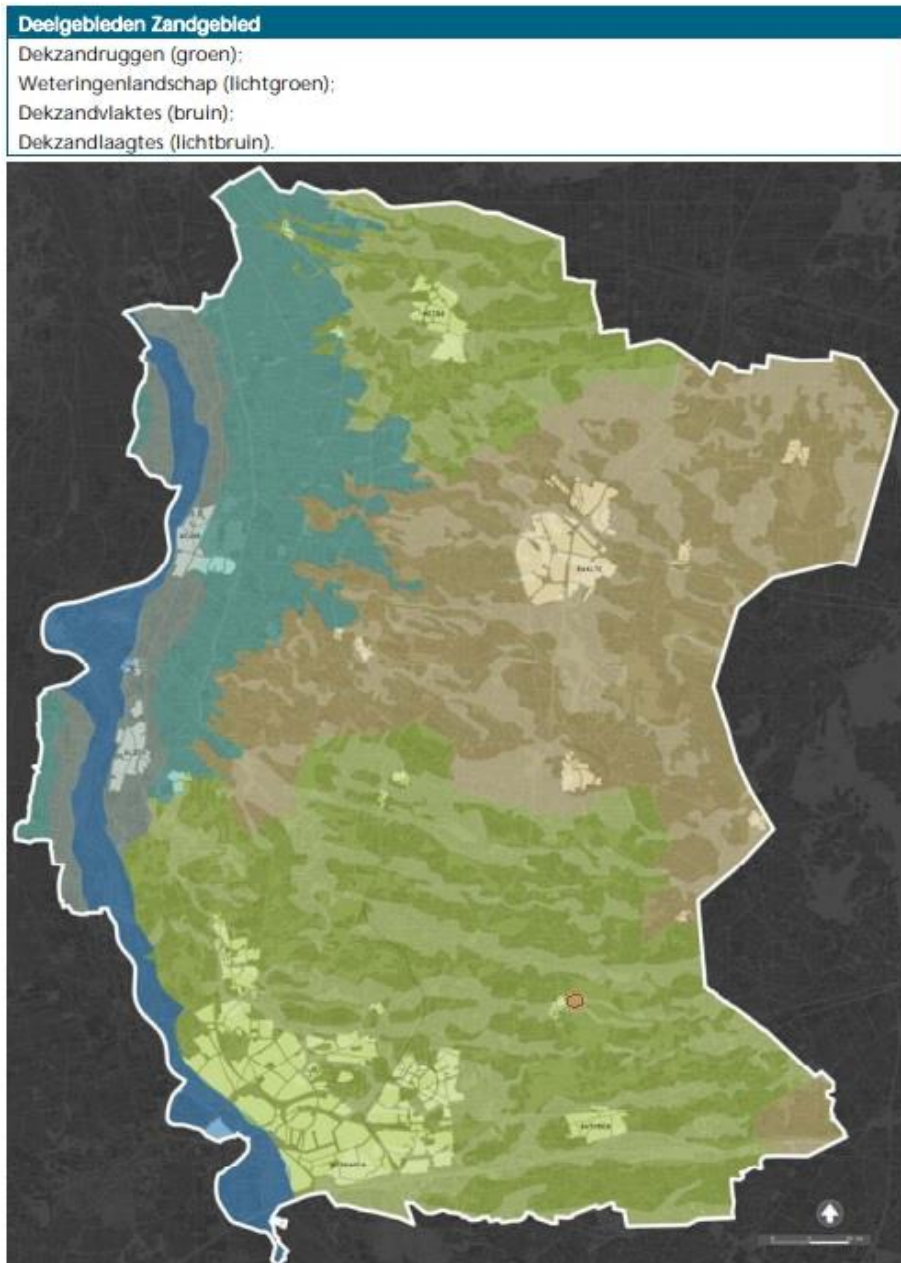
Op het gebied zijn de volgende landschappelijke karakteristieken van toepassing:

- a. rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- b. afwisseling van verdichte en open ruimtes;
- c. verrassende doorkijkjes;
- d. essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- e. perceel scheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter; Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf; Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- f. doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan;
- g. erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- h. knoopen; Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erfgrenzen); Zandwegen; Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;

- i. reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand;

Toets aan initiatief

In het inrichtingsplan voor onderliggend initiatief is rekening gehouden met de landschappelijke karakteristieken, zoals beschreven voor de dekzandruggen. De oorspronkelijke singel wordt hersteld en er worden mantelzomen aangelegd. Grote solitaire bomen en struikbeplanting sluiten aan op het semi besloten dekruigenlandschap met verrassende doorkijkjes. Met dit inrichtingsplan gaat het erf vloeiend over in het omliggende landschap. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan.



Figuur 17 LOP Salland (bron: gemeente Raalte, plangebied rode cirkel)

3.3.5 Woonvisie Deventer (2018)

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

- a. **Vitale stad aan de IJssel:** werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. Inzetten op economische ontwikkelingsduurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
- b. **Ongedeeld en inclusief:** de wens om een samenleving te zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- c. **Duurzaam en toekomstbestendig:** voorzien in de behoeften van de huidige samenleving zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

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

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

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

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

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

gemeente staat open voor kleinschalige burgerinitiatieven en innovatieve ideeën die met name gericht zijn op betaalbaar wonen voor starters, het langer zelfstandig blijven wonen en de leefbaarheid in de kernen en op het platteland.

Toets aan initiatief

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

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

3.3.6 Welstandsnota gemeente Deventer / Beeldkwaliteitsparagraaf

Bij het beoordelen van bouwplannen wordt aan de Welstandsnota getoetst. De 'Welstandsnota gemeente Deventer, welstands- en reclamebeleid' dateert van 1 oktober 2014. Met deze nota wordt het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Deventer beoogd. In de nota heeft de gemeente het kader voor de welstandstoetsing vastgesteld, door middel van criteria waar nieuwe bouwplannen op grond van het aspect 'welstand' (het uiterlijk van het gebouw) aan moeten voldoen.

Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Deventer

In voorliggend geval heeft Hoogsteder Architecten mede op grond van de welstandsnota een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van de gewenste woningbouwontwikkeling. Deze is als bijlage 2 bij deze plantoelichting gevoegd en is toegelicht in paragraaf 2.2.

Het beeldkwaliteitsplan schetst de voorwaarden waaraan moet worden voldaan ten aanzien van onder andere de vorm, detaillering, materiaalgebruik en algehele architectuur- en bouwrichtlijnen voor de nieuwe boerderij- en schuurwoning.

Geconcludeerd wordt dat het beeldkwaliteitsplan in voldoende mate aansluit bij de welstandsnota en dat behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit hiermee gewaarborgd is. De beeldkwaliteitsparagraaf wordt door de gemeenteraad vastgesteld als een nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied.

3.3.7 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma Deventer 2022-2026 en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De ambities zijn:

Een veilige woon-, verblijf en werkomgeving

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

Een duurzame woon-, verblijf en werkomgeving

- Duurzame bescherming van natuur en milieu

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

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

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

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

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

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

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

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

Toets aan initiatief

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

3.3.8 Natuurinclusief bouwen

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

Met de voorgenomen ontwikkeling worden verschillende maatregelen genomen ten aanzien van het natuurinclusief bouwen, hiervoor wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. In dit bestemmingsplan wordt natuurinclusief bouwen door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Er is een keuze gemaakt uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden, waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden (zie bijlage 6a). De maatregelen zijn concreet benoemd en ingetekend.

3.3.9 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling in past binnen het gemeentelijk beleid.

3.4 Conclusie

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

4 Ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

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

4.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Beleidskader

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

Situatie plangebied

De gemeente Deventer heeft de archeologische verwachtingswaarden opgenomen in het geldende bestemmingplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening". Een klein deel van het plangebied kent binnen het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', een middelmatige verwachting, zoals ook blijkt uit de verwachtingskaart Archeologie, opgesteld door de gemeente Deventer (zie figuur 18).

Voor gebieden met een middelmatige verwachtingswaarde (Waarde - archeologie 2) geldt een archeologische onderzoeksplicht voor projectgebieden waarbij de bodemingreep groter is dan 2.500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld. Als de bodemingreep groter is dan 1.000 m², kleiner dan 2.500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, wordt door het bevoegd gezag de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden aan de vergunning verbonden¹.

Bodemingrepen dieper dan 50 cm in het plangebied hebben een omvang aanzienlijk kleiner dan 1.000 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

¹ Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente minimaal twee weken voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstand kosten in rekening worden gebracht.



Figuur 18 Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Deventer (plangebied rood omcirkelt).

Conclusie

Archeologie is geen belemmering voor voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

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

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

Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. De kern van het voorliggend plan is het concept van 'wonen in de natuur'. Het plangebied krijgt een sterke ruimtelijke kwaliteitsimpuls door de aanplant mantelzomen en singels, zodat de woningen voor een groot deel uit het zicht vanaf de Oerdijk worden onttrokken. In het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan wordt hier nadere invulling aan gegeven. Conclusie is dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Onderliggend initiatief is op basis van cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.3 Flora, fauna en stikstof

Beleidskader

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

Situatie plangebied

In april 2022 is door Natuurbank Overijssel onderzocht of de voorgenomen activiteiten ter hoogte van de nieuwe woningbouwkavel conflicteren met de Wet natuurbescherming (zie Bijlage 3).

Gebiedsbescherming

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Natuurnetwerk Nederland, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het NNN, omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking kent in Overijssel. Een negatief effect op Natura 2000-gebied, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, is nader onderzocht met een stikstofberekening voor de ontwikkel- en gebruiksfase (bijlagen 7a-c). Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000-gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden uitgesloten.

Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk bezetten veldmuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Amfibieën en vleermuizen bezetten geen vaste (winter)rust- of verblijfplaats in het plangebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien er bouwwerkzaamheden nabij de bosrand plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren gedood en wordt mogelijk een vaste rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd

grondgebonden zoogdier beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden

zoogdieren. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van de nieuwe woonkavel als foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen beschermde zoogdieren doden;

Door de uitvoering van het natuur- en landschapsplan in het gehele plangebied worden juist natuurwaarden en leefgebied toegevoegd die het foerageergebied voor verschillende foeragerende diersoorten laat toenemen.

Op het bestaande erf verandert het gebruik niet, maar wijzigt alleen de bestemming. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd of bebouwing verwijderd. Er is geen potentiële bedreiging voor ecologische waarden door de wijziging van bestemming. Een ecologische inventarisatie kan om deze reden hier achterwege blijven

Conclusie

De aspecten Flora en fauna en Stikstof vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.4 Bodem

Beleidskader

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

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

Situatie plangebied

Situatie bestaande woning met bijgebouwen

De bestaande woning met bijgebouwen blijven gehandhaafd en er vindt alleen een bestemmingswijziging plaats. De gronden worden niet geroerd, bodemonderzoek is niet nodig.

Situatie plangebied nieuwe woning met bijgebouw

In juli 2022 is door Kruse Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van de nieuwe woning met bijgebouw om te bepalen of de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de bestemming wonen (zie Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek). Het veldwerk is uitgevoerd in juni 2022.

Voorafgaande aan het bodemonderzoek heeft een vooronderzoek plaatsgevonden op basis van norm NEN5725 "Aanleiding A: Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek". Uit de resultaten van dit vooronderzoek is gebleken dat de onderzoekslocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

Resultaten veldwerk

De bodem bestaat globaal uit matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen aangetroffen (plaatselijk matig tot sterk oerhoudend). Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen. Het freatische grondwater in peilbuis 1 is aangetroffen op 1.00 m-mv.

Resultaten chemische analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De hypothese "onverdachte locatie" dient formeel gezien te worden verworpen aangezien er een overschrijding van de streefwaarde is aangetoond.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond, waarschijnlijk te wijten aan een plaatselijk (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde. In de boven- en ondergrond zijn oerhoudende lagen waargenomen, wat duidt op de natuurlijke aanwezigheid van metalen in de bodem. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, wordt het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.

De resultaten van het chemisch onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige- en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Het bestaande erf met woning en bijgebouwen wordt al bewoond. Op dit erf blijven de gebouwen gehandhaafd en worden de gronden niet geroerd. Bodemonderzoek is voor de bestemmingswijziging niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

Beleidskader

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

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

Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, namelijk de te realiseren woning en bestemmingswijziging van de bestaande woning.

Wegverkeer

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

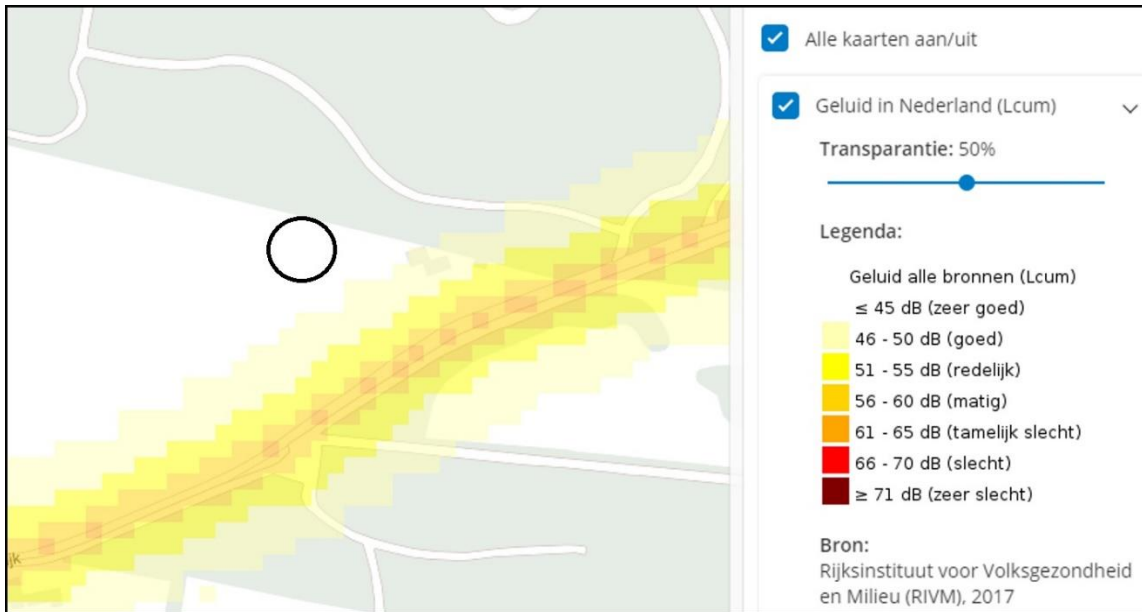
- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buiten stedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.



Figuur 19 Geluidsniveau op planlocatie (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Volgens de Atlas van de Leefomgeving, opgesteld door het RIVM, valt de planlocatie (zie zwarte cirkel figuur 19) wat betreft geluidsniveau in de zone < 45 dB (zeer goed). In november 2022 is door GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd, zie bijlage 8.

De woningen zijn gelegen buiten de bebouwde kom en liggen binnen de wettelijke geluidzone van de Oerdijk. In het kader van de ruimtelijke procedure is onderzocht of ter plaatse van de te realiseren woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op respectievelijk de nieuwe en bestaande woning ten hoogste 34 en 40 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Er kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing.

Railverkeerslawaai

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

Conclusie

Ter plaatse van de woning, zoals voorgesteld in onderhavig plan, vindt geen overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh. Voorliggend plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar

4.6 Water

4.6.1 Vigerend waterbeleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van:

- Klimaatadaptatie
- Waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en de functies van de rijkswateren.

De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Nationale omgevingsvisie (2021), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Provinciaal beleid

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

Waterschap Drents Overijsselse Delta

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

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de watervisie Meer dan Water, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Gemeentelijk beleid

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

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

Op basis van de Verordening tot wijziging van de Verordening fysieke leefomgeving (2022) geldt er bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel een waterbergingseis. Dit wil zeggen dat er bij een toename van verharding een waterbergingsvoorziening moet worden gerealiseerd, met een volume in m³ afhankelijk van de toename aan verharding in m² (toename verharding in m² * 0,02 m).

4.6.2 Waterparagraaf

Algemeen

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

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

Watertoets-procedure

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets op 13 juni 2022, zie bijlage 5. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'korte procedure'. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Invloed op de waterhuishouding

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

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

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en ook geen watergang van het waterschap. Volgens de dwarsdoorsnedetekening A tot A' wordt voor het aanleggen van de oppervlakkige poel 20 tot 30 centimeter afgegraven. De poel voldoet aan de criteria van artikel 10.2 van Algemene regel bij de Keur WDOD 10 "Dempen en graven van een oppervlaktewaterlichaam". Volgens artikel 10.4 lid 1 hoeft men alleen een melding in te dienen als er meer dan 40 centimeter onder maaiveld wordt gegraven. In dit geval is de poel meld- en vergunningsvrij.

Voorkeursbeleid hemelwater

Onderdeel van de uitgangspunten is het voorkeursbeleid hemelwater. Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekragen een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. In het plan wordt hemelwater van de nieuwe woning als van de bestaande gebouwen, ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. Binnen het plangebied wordt een oppervlakkige poel gerealiseerd, waarin water wordt vastgehouden.

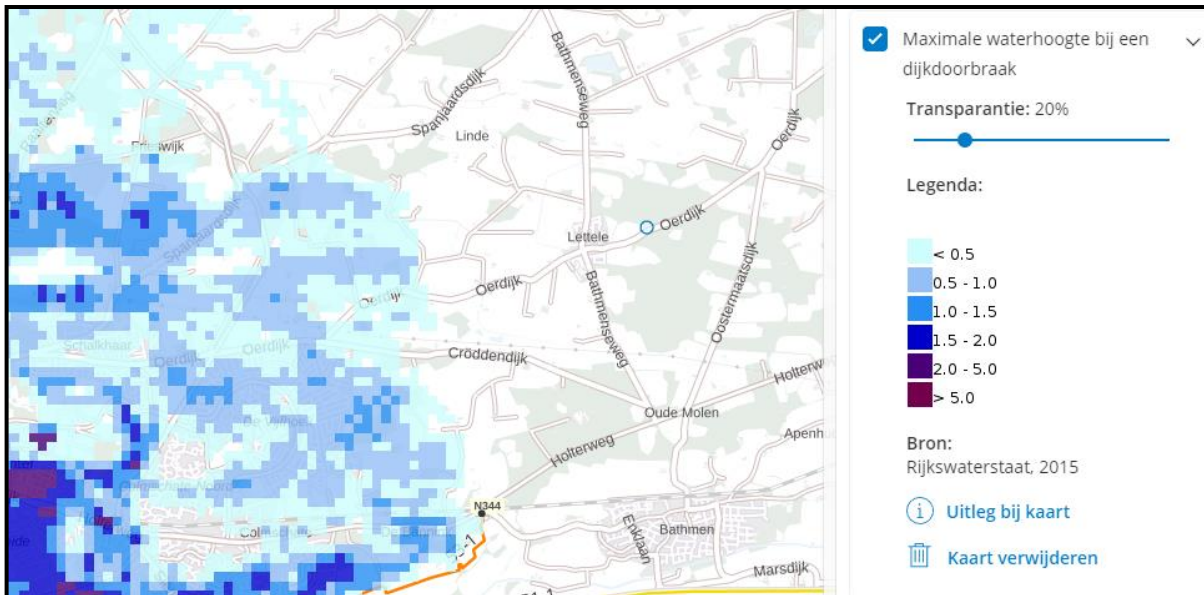
Riolering

In de directe omgeving van het plangebied ligt een openbaar riool waarop de nieuwe woning wordt aangesloten.

4.6.3 Overstromingsparagraaf

Het bestemmingsplangebied ligt buiten het invloedsgebied van dijktrajecten. Dit zijn een wettelijk vastgelegde gebieden, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen.

Door klimaatveranderingen moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Omdat het plangebied is gelegen buiten de dijktrajecten is een overstromingsrisicoparagraaf niet noodzakelijk.



Figuur 20 Maximale waterhoogte bij een dijkdoorbraak op planlocatie (blauwe cirkel) (bron: Atlas van de Leefomgeving)

4.6.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen beperking voor de uitvoering van voorliggend initiatief.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Gelet op de ligging van het plangebied in het buitengebied wordt het de omgeving van het plangebied aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving geen sprake is van een sterke menging van functies.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

Situatie plangebied

In de directe omgeving bevinden zich geen (agrarische) bedrijven die een belemmering zijn voor de realisatie van de nieuwe woning met bijgebouw en de bestemmingswijziging van bestaande woning met bijgebouwen. Ook worden er geen bedrijven belemmerd door de woningen in hun bedrijfsvoering



Figuur 21 Radius van 375 meter om plangebied, zonder bedrijven (bron: mapsdirections.info)

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Geurnormen

De gemeente Deventer is opgenomen concentratiegebied conform bijlage 1 van de Meststoffenwet. Op basis van de wet geurhinder en veehouderij geldt in het concentratiegebied voor veehouderijen met dieren met vastgestelde geuremissiefactoren op geurgevoelige gebouwen, gelegen buiten de bebouwde kom, voor de voorgrondbelasting een geurnorm van maximaal 14,0 ouE/m³.

Situatie plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van geurgevoelige functies, namelijk de woningen. In februari 2023 is een geuronderzoek uitgevoerd voor dit plan, zie bijlage 9. Binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied zijn de volgende veehouderijen gevestigd met dieren met een vastgestelde geuremissiefactor:

Oostermaatsdijk 7
Bathmenseweg 10
Bathmenseweg 40
Bathmenseweg 42
Bathmenseweg 44
Bathmenseweg 46
Bathmenseweg 55
Harmelinksdijk 1a
Harmelinksdijk 6
Oerdijk 140a
Butersdijk 17

Voorgrondbelasting

In dit onderzoek is de hoogst gemeten voorgrondbelasting binnen dit plan 1,23 ouE/m³. Deze waarde wordt als maatgevende voorgrondbelasting voor het plangebied beschouwd. Gezien de geuremissiegegevens en afstanden is duidelijk dat de voorgrondbelasting van deze bedrijven ruim voldoet aan de geurnorm 14,0 ouE/m³ voor geurgevoelige objecten.

De achtergrondbelasting wordt bepaald door de gezamenlijke geurbelasting van de veehouderijen die hierboven zijn genoemd.

Achtergrondbelasting

Voor de achtergrondbelasting geldt geen wettelijk toegestane norm. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de uitkomsten van de berekeningen van de voorgrondbelasting bij elkaar opgeteld. De hoogst gemeten achtergrondbelasting in het plangebied is 2,93 ouE/m³. Deze waarde wordt als maatgevende achtergrondbelasting voor het plangebied beschouwd. Uit de vergelijking tussen de berekende voorgrond- en achtergrondbelasting blijkt dat de achtergrondbelasting de maatgevende geurbelasting is, omdat de voorgrondbelasting minder dan de helft van de achtergrondbelasting is.

Beoordeling geurbelasting

Aan de hand van de maatgevende achtergrondbelasting is het geurhinderpercentage op basis van de relatie tussen achtergrondbelasting en geurhinder vastgesteld. Hieruit blijkt dat de milieukwaliteit als goed wordt beoordeeld. Een goede milieukwaliteit betekent een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast is geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling niet leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering en -ontwikkeling voor omliggende veehouderijen.

Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

4.9 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De 'Wet milieubeheer' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

- < 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Situatie plangebied

Hiervoor zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

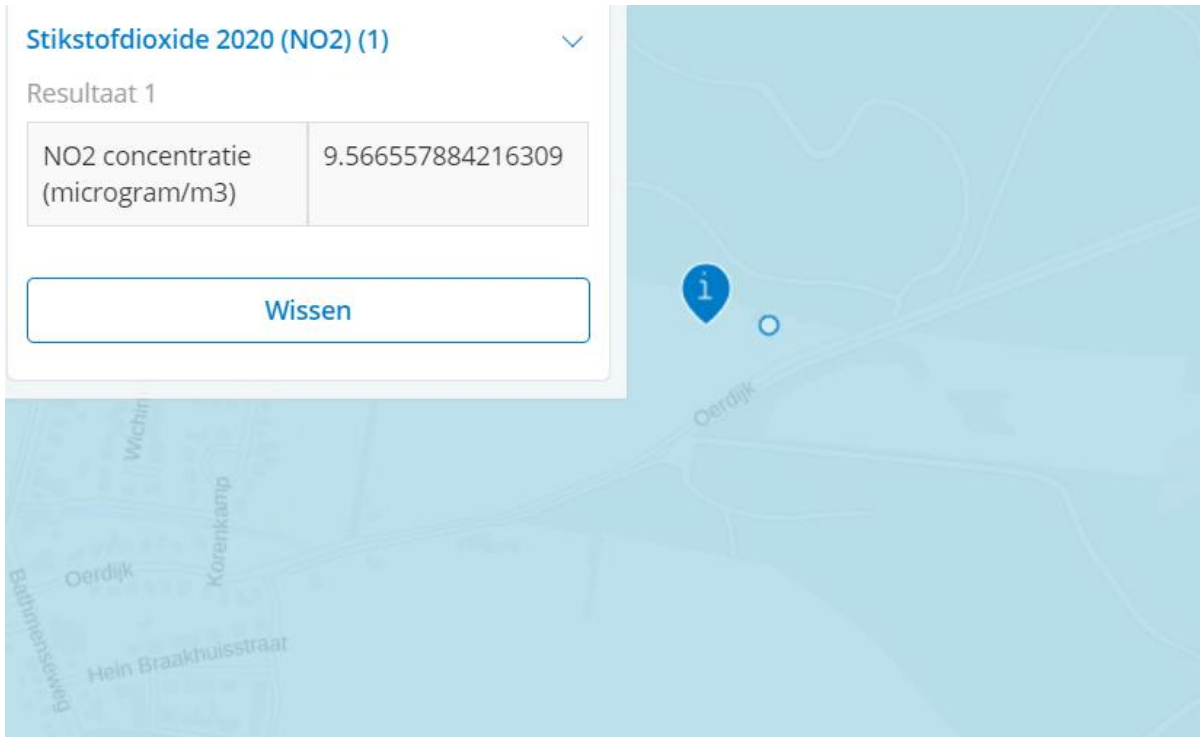
Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. De toename van het aantal verkeersbewegingen is 30 verkeersbewegingen per weekdag (toename van 1 woning met bijgebouw ten opzichte van de huidige situatie). Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in figuur 22 is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 1% is gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'Wonen' betreft.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

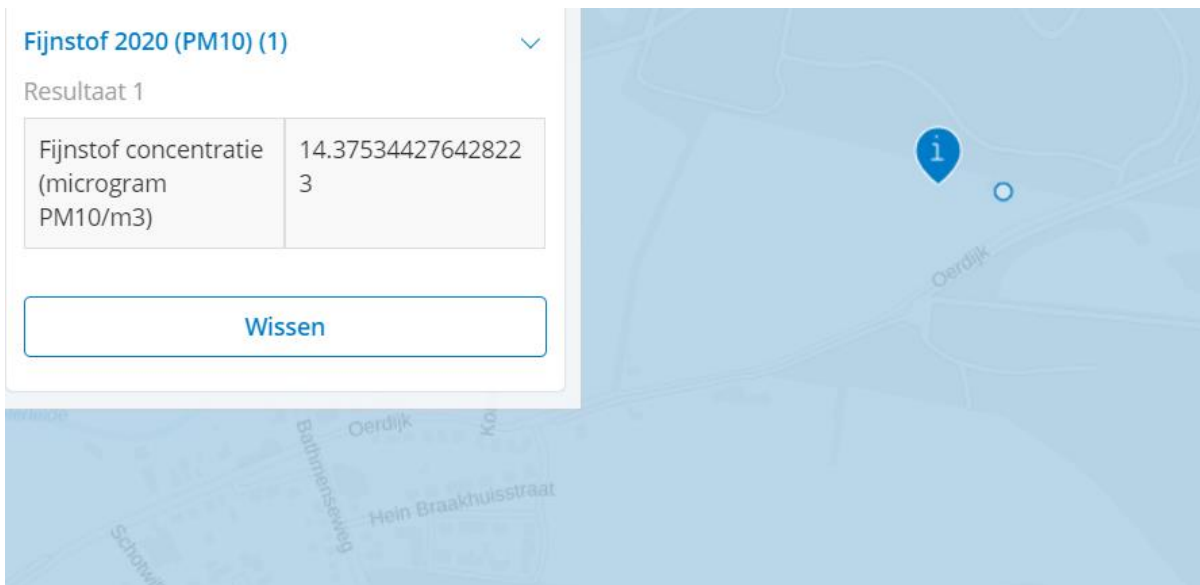
Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Figuur 22 Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

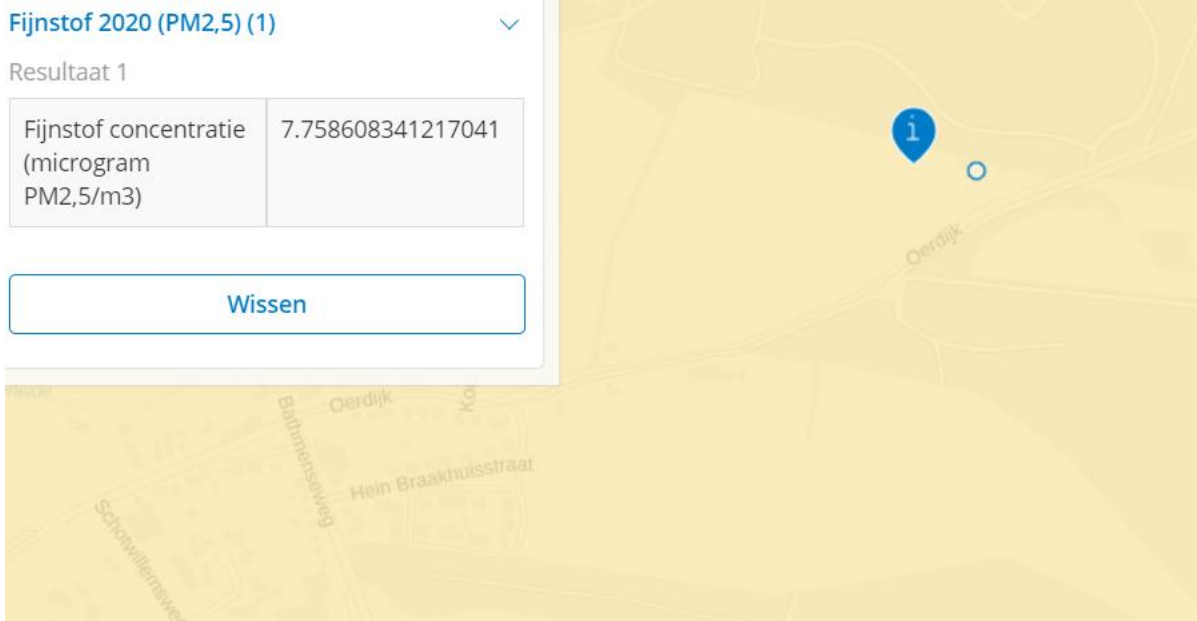
Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) voor fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en Stikstofdioxide (NO₂) van het RIVM blijkt daarnaast dat ter plaatse van het plangebied, in het jaar 2020 ruimschoots voldaan is aan de wettelijke grenswaarden (zie figuren 23, 24 en 25). Te verwachten is dan ook dat dit, mede gelet op de omgeving, ook in de daarop volgende jaren het geval is. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.



Figuur 23 NO2 circa 9,5 µg/m3 jaargemiddeld op planlocatie (bron: atlasleefomgeving.nl)



Figuur 24 PM10 circa 14,4 µg/m3 jaargemiddeld op planlocatie (bron: atlasleefomgeving.nl)



Figuur 25 PM2,5 circa 7,8 µg/m3 jaargemiddeld op planlocatie (bron: atlasleefomgeving.nl)

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Externe veiligheid

Beleidskader

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

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

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

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

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

Situatie plangebied

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

In de omgeving van het plangebied (circa 400 meter ten noordwesten) is het zwembad in Lettele, een risicobron. Als hier iets mis gaat kan er een gifwolk over de locatie drijven. De woning wordt daarom voorzien van afsluitbare mechanische ventilatie. Vluchten van de bron af is niet nodig omdat men bij een gifwolk juist binnen moet blijven. De toekomstige bewoners worden op de hoogte gesteld van dit risico en verteld wat zij moeten doen bij een ramp.

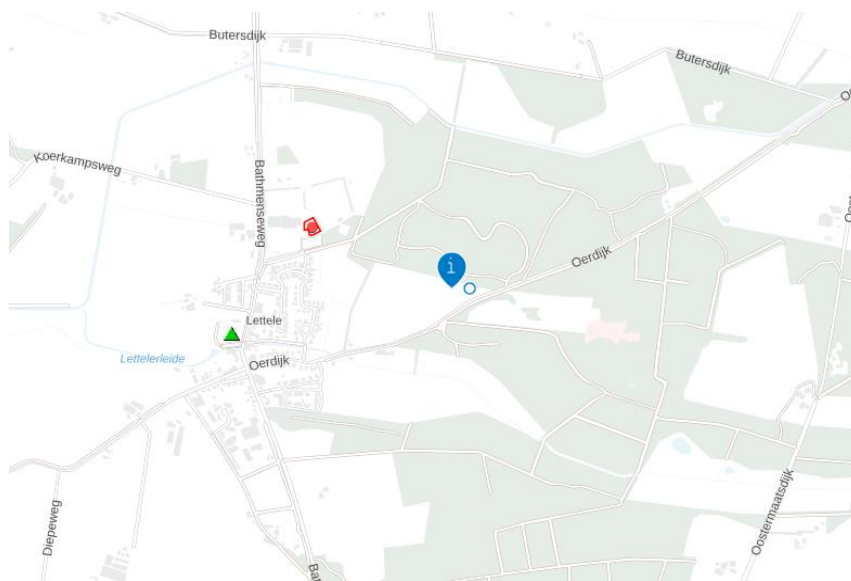
In het dorp Lettele bevindt zich tevens op geruime en voldoende afstand (circa 650 meter ten westen) basisschool Sancta Maria, een kwetsbaar object dat met dit plan niet geschaad wordt.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid.



Figuur 26 Uitsnede risicokaart (bron: atlasleefomgeving.nl)

4.11 Kabels en leidingen

Beleidskader

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Situatie plangebied

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Uitgangspunten

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

Deze parkeernormen zijn geënt op landelijke parkeercijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de

meest recente CROW-publicatie, genaamd 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018). De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

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

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

4.12.2 Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één extra vrijstaande woning en een bestemmingswijziging van de bestaande woning. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen. Gelet op de ruime opzet van het beoogde en bestaande erf, wordt op voorhand geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied kan worden voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

4.12.3 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één extra vrijstaande woning ten opzichte van de huidige situatie. Voor de vrijstaande woning in het buitengebied geldt een verkeersbehoefte van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Gelet op de zeer geringe toename in verkeersgeneratie per etmaal, wordt op voorhand geconcludeerd dat deze op verkeersveilige wijze kan worden afgehandeld door de omliggende infrastructuur. De nieuwe woning wordt ontsloten via een nieuwe ondergeschikte aansluiting (half verhard karrespoor) aan de Oerdijk.

4.13 MER-toets

Beleidskader

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

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

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

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

Situatie plangebied

Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van één woning, welke circa 8 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sallandse Heuvelrug' op een afstand van circa 7,66 kilometer.

In april 2022 is daarom nagegaan of er sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (zie Bijlage 3). Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 Ruimtelijke en milieukundige aspecten opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.14 Conclusie

Het initiatief is getoetst aan de relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten. Daaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

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

5.2 RO Standaarden 2012

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

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

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

5.3 Planopzet

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

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

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

5.3.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

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

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

5.3.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving
- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels

Enkelbestemming

In onderhavig herzieningsplan is de volgende enkelbestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Natuur

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de natuurlijke waarde van de gronden. Dit komt mede tot uitdrukking in de maatregelen, conform het inrichtingsplan. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zijn toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. Het beheer zal volgens het beheerplan worden uitgevoerd, zie bijlage 1a. Werkzaamheden in het kader van het inrichtingsplan en beheerplan zijn vrijgesteld van de vergunningplicht.

Artikel 4 Wonen

Een deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Gronden voorzien van de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen, daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis en hobbymatige agrarische of natuurgerichte activiteiten.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn daarnaast erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan. Tevens zijn de uitvoering en instandhouding van de maatregelen conform het inrichtingsplan specifiek toegestaan.

Gebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Het bouwvlak van de nieuwe woning (inclusief het bijgebouw) liggen strak om de (beoogde locatie van de) gebouwen heen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn de vrijstaande bijgebouwen de nieuwe woning toegestaan. De oppervlaktematen zijn vastgelegd met de aanduiding 'maximum oppervlak (m²)'.

Het bestaande erf aan de Oerdijk 119a heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing', en daardoor is bepaald dat voormalige bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Voor de locatie is de voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de voor deze locatie opgestelde inrichtingsplan. Verder is een voorwaardelijke verlichting opgenomen voor het natuurinclusief bouwen van de nieuwe extra woning.

Dubbelbestemmingen

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

In onderhavig herzieningsplan is de volgende dubbelbestemming opgenomen:

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Op gronden met beleidswaarde 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld geldt een onderzoeksplicht en is archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

5.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

De regels bieden duidelijkheid en flexibiliteit voor uitvoering van allerlei activiteiten die binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbelregel verhindert dat.

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Deze bepaling wordt eveneens vermeld welk gebruik ter plaatse in ieder geval strijdig is. Tevens worden de vereisten aangegeven voor een beroep of bedrijf aan huis en een kleinschalige kinderopvang. Daarnaast wordt aangegeven welke parkeerregels ter plaatse van toepassing zijn.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

De gronden met de aanduiding 'Reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebieden' en 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', zijn bedoeld voor het weergeven van de verwevingsgebieden, extensiveringsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden, zoals bedoeld in de Reconstructiewet.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Algemene afwijkingsregels zijn opgenomen voor zaken die niet voor één specifieke bestemming gelden, maar in meerdere bestemmingen voorkomen en bijvoorbeeld gekoppeld zijn aan een aanduiding. In dit bestemmingsplan zijn

algemene afwijkingsregels opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, de herbouw van woningen, de realisatie van kleinschalige windturbines en particuliere zonnepanelen op de grond.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 12 Overige regels

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

5.3.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Artikel 13 Overgangsrecht

Overgangsrecht bouwwerken

het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in lid 13.1. Uitbreiding van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt is slechts mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Overgangsrecht gebruik

Lid 13.2 betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken voor zover dat gebruik afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Artikel 14 Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Nadere toelichting op de regels

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat ruimtelijke plannen economisch uitvoerbaar moeten zijn. De gemeente Deventer heeft een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten, waarin is vastgelegd dat de kosten voor de procedure, de landschappelijke inpassing en eventuele kosten voor planschade volledig voor rekening van de initiatiefnemers komen. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal met een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende gegarandeerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

6.3.1 Vooroverleg

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

Het Rijk

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

Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg is het gehele plan voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Vooroverleg met het Waterschap heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets, zie 4.6.2. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta. De bestemming en de grootte van het plan hebben geen invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is. De standaard waterparagraaf is te vinden in Bijlage 5.

6.3.2 Inspraak

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van onderliggend initiatief. Vanuit de omwonenden zijn geen bezwaren op dit plan geuit. De gemeente Deventer heeft hiervan een participatieverslag ontvangen.

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

6.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

6.4 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het voorgenomen plan ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 1a	Beheerplan Verlengde Slenk
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Natuurinclusief bouwen
Bijlage 6a	Puntensysteem natuurinclusief bouwen
Bijlagen 7a-c	Toelichting stikstof en AERIUS-berekeningen ontwikkel- en gebruiksfase
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 9	Geuronderzoek