



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22o Melchior van Brielstraat ong., 't Nijland

Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan

Gemeente Deventer - NL.IMRO.0150.TAM015-VG01



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	5
2.2	Huidige juridisch-planologische situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	25
4	Gevolgen fysieke leefomgeving	30
4.1	Milieueffectrapportage	30
4.2	Bodem	32
4.3	Geluid	36
4.4	Luchtkwaliteit	37
4.5	Geur	38
4.6	Externe veiligheid	39
4.7	Kabels en leidingen	40
4.8	Gezondheid	41
4.9	Water	42
4.10	Duurzaamheid	47
4.11	Natuur	48
4.12	Lichtonderzoek	55
4.13	Trillingen	59
4.14	Ontploffbare oorlogsresten	60
4.15	Archeologie	60
4.16	Cultuurhistorie	62
4.17	Welstand	62
4.18	Wegen, verkeer en parkeren	64
4.19	Inrichting buitenruimte	66
4.20	Ladder voor duurzame verstedelijking	67

5	Uitvoerbaarheid	69
5.1	Economische uitvoerbaarheid	69
5.2	Vergunningen en handhaving	70
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
6	Juridische aspecten	73
6.1	Inleiding	73
6.2	Toepassing TAM-IMRO	73
6.3	Opzet van de regels	73
6.4	Werkingsgebieden	74
6.5	Artikelsgewijze toelichting	75
7	Belangenafweging en conclusie	78

Bijlagen

- Bijlage 1: M.e.r.-beoordeling
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Bodemadvies Boxbergerweg Diepenveen
- Bijlage 4: Afperkend waterbodemonderzoek
- Bijlage 5: Geluid van wegen, toename verkeer en geluid sportvelden
- Bijlage 6: Magneetveldzones hoogspanningsleidingen
- Bijlage 7: Geohydrologisch onderzoek
- Bijlage 8: Quickscan natuurwetgeving
- Bijlage 9: Stikstofonderzoek
- Bijlage 10: Natuurtoets en mitigatieplan
- Bijlage 11: Lichtplan voetbalvelden Diepenveen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer is voornemens om op een locatie aan de rand van de kern Diepenveen, gefaseerd woningbouw te ontwikkelen. Hiervoor is een locatie aange-
wezen tussen de Melchior van Brielstraat en de voetbalvelden aan de oostzijde van
het dorp Diepenveen. Voor de beoogde ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan
opgesteld dat tot stand is gekomen op basis van een participatietraject. De be-
oogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 78 woningen in diverse ty-
pologieën en voor diverse doelgroepen.

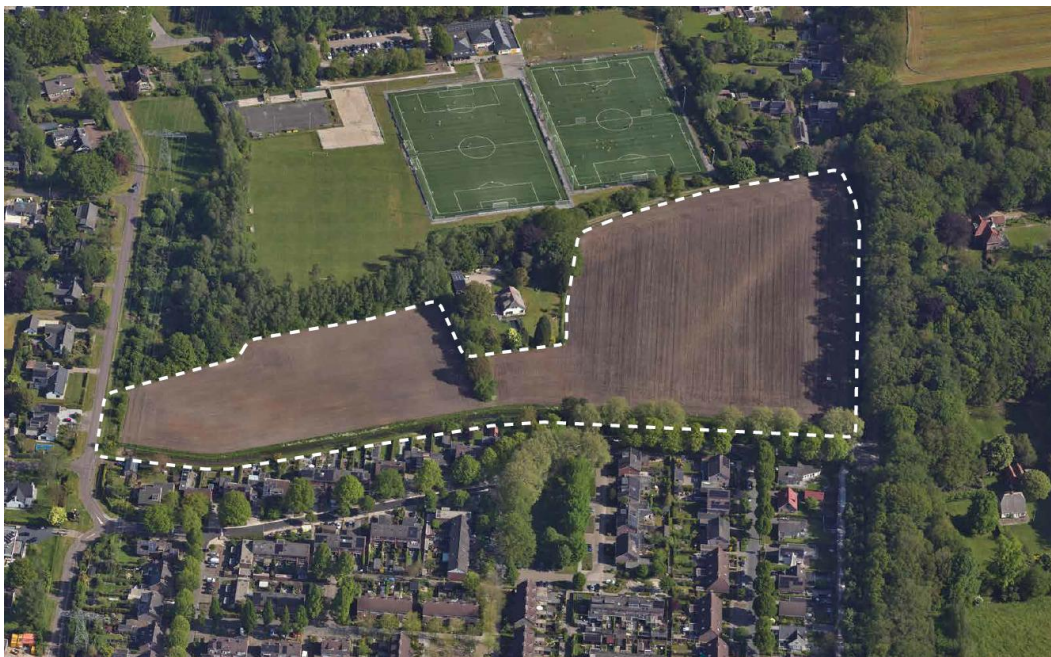
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen tussen de wegen Boxbergerweg, Melchior van Briel-
straat en de Nieuwe Aanleg en Sportpark “De Zunnegbargh”. Het besluitgebied ligt
aan de oostelijke rand van het dorp Diepenveen. Het dorp Diepenveen ligt in het
buitengebied van Deventer maar sluit aan de zuidzijde nagenoeg aan bij de stad
Deventer. Aan de andere zijden wordt het dorp Diepenveen ingesloten door
agrarische gronden en bossen.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ligging en begrenzing van het besluitgebied
weergegeven.



Afbeelding van de ligging van het besluitgebied rood omkaderd weergegeven.



Vogelvluchtfoto van het besluitgebied in wit gestippeld (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

1.3 Leeswijzer

De voorliggende motivering is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke, juridisch-planologische, als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, vergunningen en handhaving en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 6 op de juridische aspecten binnen het omgevingsplan. Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een conclusie hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Diepenveen ligt in het noorden van de gemeente Deventer. Het is rond de resten van het vrouwenklooster Diepenveen tot ontwikkeling gekomen. Van 1811 tot en met 1998 was Diepenveen een zelfstandige gemeente. Ze besloeg het gehele gebied van het voormalige schoutambt Colmschate, een uitgestrekt landelijk gebied buiten de wallen van de stad Deventer. Het gemeentehuis stond in Schalkhaar. De andere dorpen in de gemeente waren Lettele, Okkenbroek, de buurtschappen Averlo, Frieswijk, Linde, Oude Molen, Rande en Tjoene welke sinds 1 januari 1999 allemaal binnen de gemeente Deventer vallen.

Het dorp wordt omgeven door bosrijke gronden en landbouwgronden met verspreid liggende agrarische bedrijven, burgerwoningen en landgoederen. In de kern Diepenveen is in de jaren na 1945 de lagere openbare school aan het Slingerbos en de katholieke school de Zonnewijzer opgericht. De bebouwing binnen de kern bestaat verder uit een bibliotheek, winkels, horecagelegenheden en bedrijven. Het dorp is nadien ook uitgebreid met de aanleg van diverse woonwijken en diverse sportvelden.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het beoogde woongebied ligt tussen de Melchior van Brielstraat en het sportpark, op de overgang van de kern Diepenveen en het aangrenzende landschap. Het gebied is kadastraal bekend onder (voormalige) gemeente Diepenveen, sectie A, perceelnummer 6237 en perceelnummer 7832 (gedeeltelijk). De gronden zijn voor intensieve akkerbouw gebruikt.

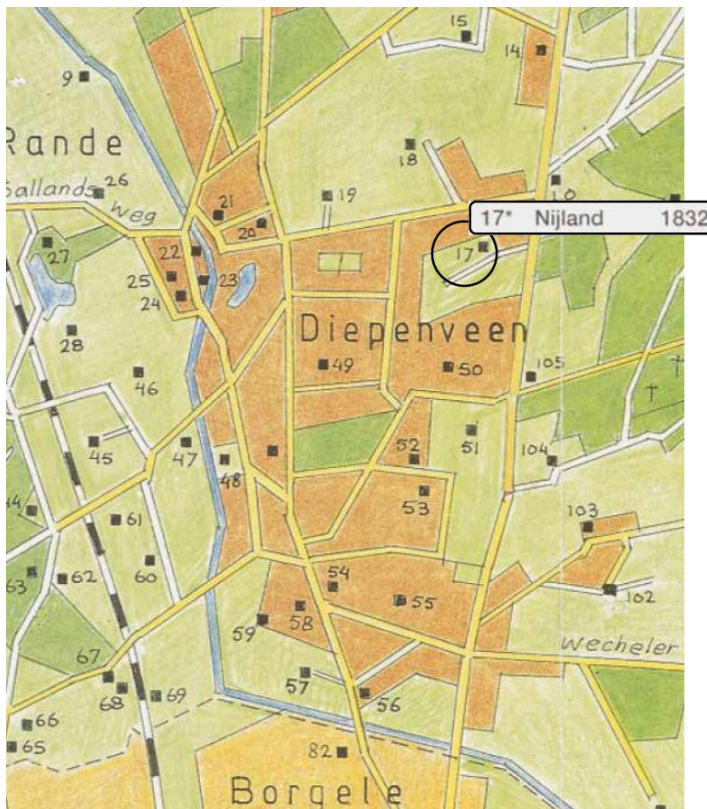
In de directe omgeving van het besluitgebied liggen verschillende belangrijke groene gebieden. Aan de noordzijde grenst de locatie aan een groenstrook die onderdeel is van een belangrijke ecologische verbinding die van oost naar west het dorp Diepenveen in loopt, daar aansluitend ligt het sportpark. Aan de noordoostzijde ligt de golfbaan van De Hoek en het Landhuis de Lankhorst. Aan de oostzijde en deels aan de zuidzijde wordt de locatie eveneens omzoomd door bomen en struikgewas, eveneens aan de oost en zuidzijde is een watergang gelegen. Aan de zuidzijde grenst de locatie deels aan de achtertuinen van woningen die aan de Melchior van Brielstraat liggen. Ten zuiden hiervan ligt een veldje met enkele speeltoestellen. Aan de westkant van het besluitgebied ligt natuurspeelplaats en heemtuin 'De Heemtuin'. Nabij het besluitgebied ligt ten noorden en in het midden van de locatie het woonperceel Boxbergerweg 79. Het besluitgebied wordt rondom deze woning gelegd.



Ligging besluitgebied met begrenzing in gele kader (bron: omgevingsloket.nl).

2.1.3 Naam 't Nijland

In het voortraject is samen de Historische Vereniging Diepenveen en Netwerk Diepenveen gezocht naar een passende naam voor de nieuwe buurt. Uit die zoektocht kwam de naam 't Nijland voort. De naam 't Nijland verwijst naar het boerderijtje dat oorspronkelijk iets noordelijker heeft gestaan, ter hoogte van het huidige sportcomplex de Zunnebargh. Deze boerderij werd in 1832 voor het eerst op de kaart als 'Nijland' aangeduid, en was in eigendom van de diaconie van de hervormde kerk van Diepenveen. De naam was afgeleid van de achternaam van de eerste bewoners van dit boerderijtje: Jannes Nijland en Janna Moespot.



Boerderijnamenkaart Gemeente Diepenveen (Bron: 1998, T.A. Kloosterboer/A.J. Mulder).

2.2 Huidige juridisch-planologische situatie

Ter plaatse gelden de bestemmingsplannen 'Chw Deventer stad en dorpen, 1^e herziening' en 'Chw Deventer, stad en dorpen deel A' welke zijn opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan. Op grond van de planregels hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Bouwregel – 14'. Daarnaast geldt op de gronden de gebiedsaanduidingen 'Overige zone – Algemene regels' en 'Overige zone – Overgangs- en slotregels'.

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan omdat binnen het besluitgebied alleen gebruik en bebouwing is toegestaan voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, daarnaast mag volgens de 'Bouwregel 14' enkel gebouwen gebouwd worden binnen de aanduiding 'bouwvlak'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het omgevingsplan weergegeven.



Uitsnede van de juridisch-planologische situatie met daarop het besluitgebied globaal aangegeven met rode kader.

2.3 Toekomstige situatie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk gemaakt de huidige landbouwgronden nieuw in te richten. De ontwikkeling betreft een mix van grondgebonden en gestapelde woningen in verschillende prijssegmenten. Het gaat om 6 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een kapwoningen (duur koop), 27 rijwoningen (sociale huur), 5 rijwoningen (sociale koop), 11 rijwoningen (midden koop) en 25 appartementen (13 duur koop, 12 midden koop).

2.3.1 Ontwikkelperspectief

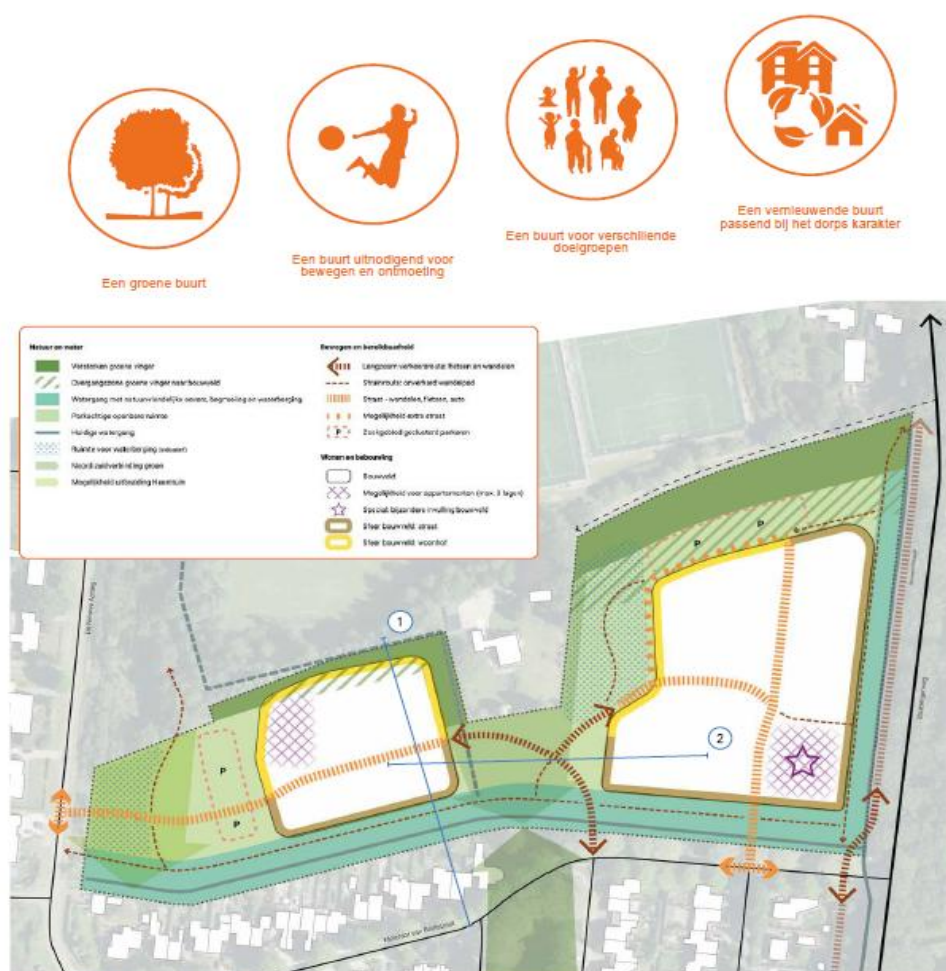
Bureau Ruimtevolk heeft met bewoners en de gemeente een ruimtelijk raamwerk voor de projectlocatie vormgegeven in het ontwikkelperspectief.

Daarin zijn de volgende uitgangspunten opgenomen voor de ruimtelijke opzet:

1. De ligging en omgeving vragen om een groene buurt. De inrichting van de buurt is ingegeven met het oog op het versterken van biodiversiteit in het gebied,

inspelen op een veranderend klimaat en het hoofd bieden aan effecten als wateroverlast en hittestress.

2. Gezondheid is een thema waar de gemeente Deventer op inzet. Gezond leven wordt in een aantrekkelijke woonomgeving bevorderd. De inrichting van de buurt nodigt jong en oud uit om te bewegen: lopend, fietsend en spelend. Voor de auto wordt een ondergeschikte rol toebedeeld.
3. De nieuwe buurt is niet voorbehouden aan één groep bewoners, maar vormt het thuis van verschillende doelgroepen. De nadruk ligt vanwege de vraag wel op starters/jongeren en ouderen. De woningtypes en woonvormen zijn echter gevarieerd, zodat mensen met verschillende woonwensen en -behoeften een plek kunnen vinden.
4. De opzet van de buurt en sommige woningtypen zijn anders dan anders in Diepenveen. De buurt voegt een nieuw woonmilieu toe aan het dorp. Dit draagt ook bij aan doorstromingsmogelijkheden in het dorp. De buurt past goed bij het huidige groene en ruimtelijke karakter van het dorp, en de bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de omliggende bebouwing.



Kaart uit het ontwikkelperspectief (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

2.3.2 Ruimtelijke opzet

Het raamwerk uit het Ontwikkelperspectief is vertaald naar een concrete opzet. Het plangebied bestaat grofweg uit twee delen: oost en west, met elkaar verbonden door een groenzone en langzaamverkeersverbinding. In de uitwerking zijn de verschillende woonsferen ruimtelijk ingepast rekening houdend met ruimte voor bomen en planten, water en waterberging, ontsluiting en parkeren en in grote lijnen met de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). Ook beheer en sociale en fysieke veiligheid hebben een rol in deze uitwerking.



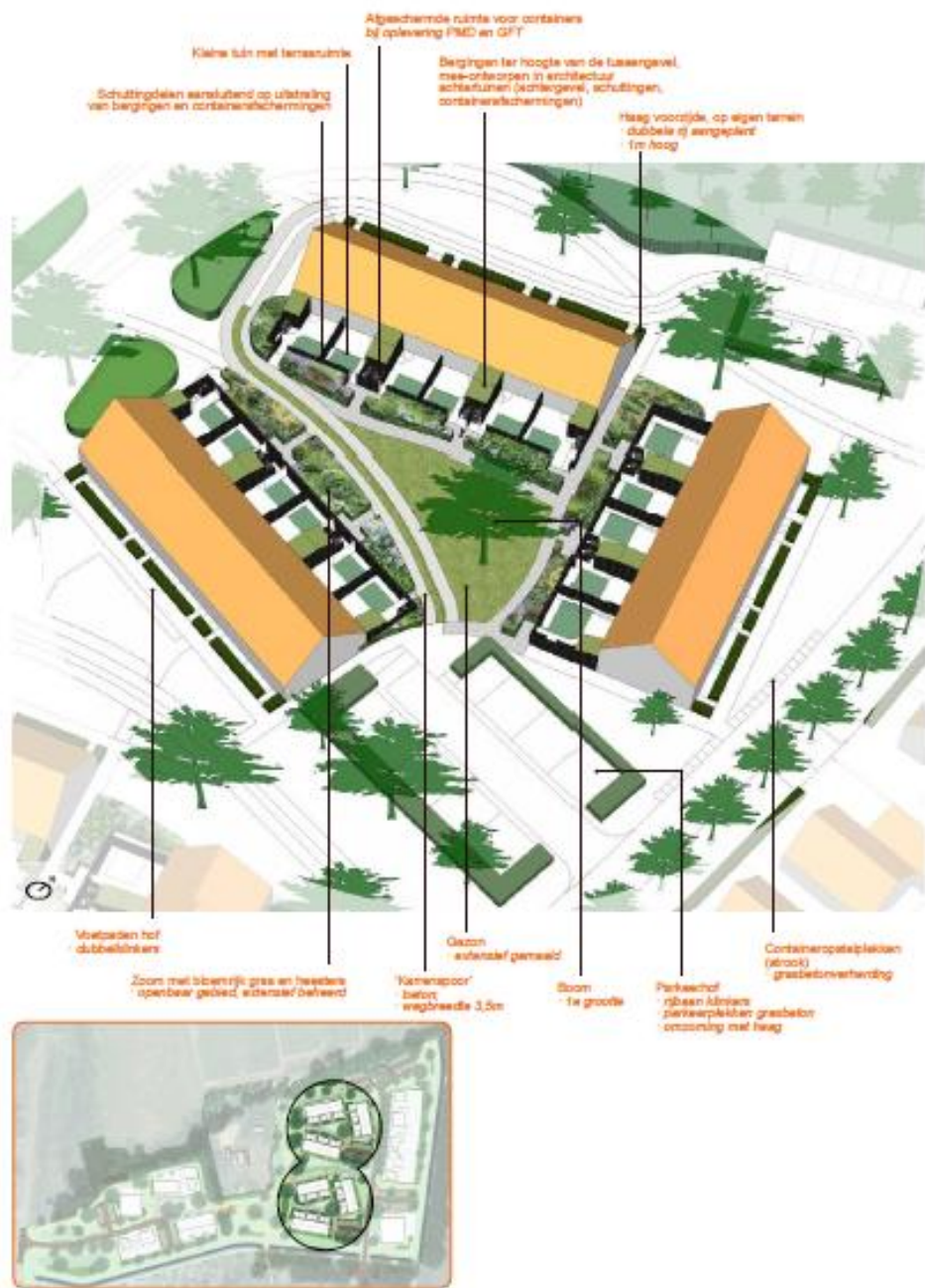
Kaart uit het ontwikkelperspectief (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

2.3.2.1 Oostzijde

Hofjes en privacy

Centraal in de nieuwe buurt liggen de 'woonhofjes'. Dit zijn woningenclusters die zodanig zijn gepositioneerd zodat er een openbare groene 'binnentuin', een hofje ontstaat.

De hofjes zijn fijne plekjes voor het ontmoeten van buren, maar tegelijkertijd is er aandacht voor voldoende privacy in de eigen tuinen. De opzet van de achtertuinen aan de binnentuin zorgt ervoor dat deze elkaar beide richtingen op kunnen versterken. Een fijne, eigen buitenruimte met voldoende privacy is voor veel mensen een wens. Door echter daarachter óók een ruimte te maken waar buren elkaar in een ontspannen setting kunnen ontmoeten, worden sociale controle en onderlinge verbondenheid gefaciliteerd.



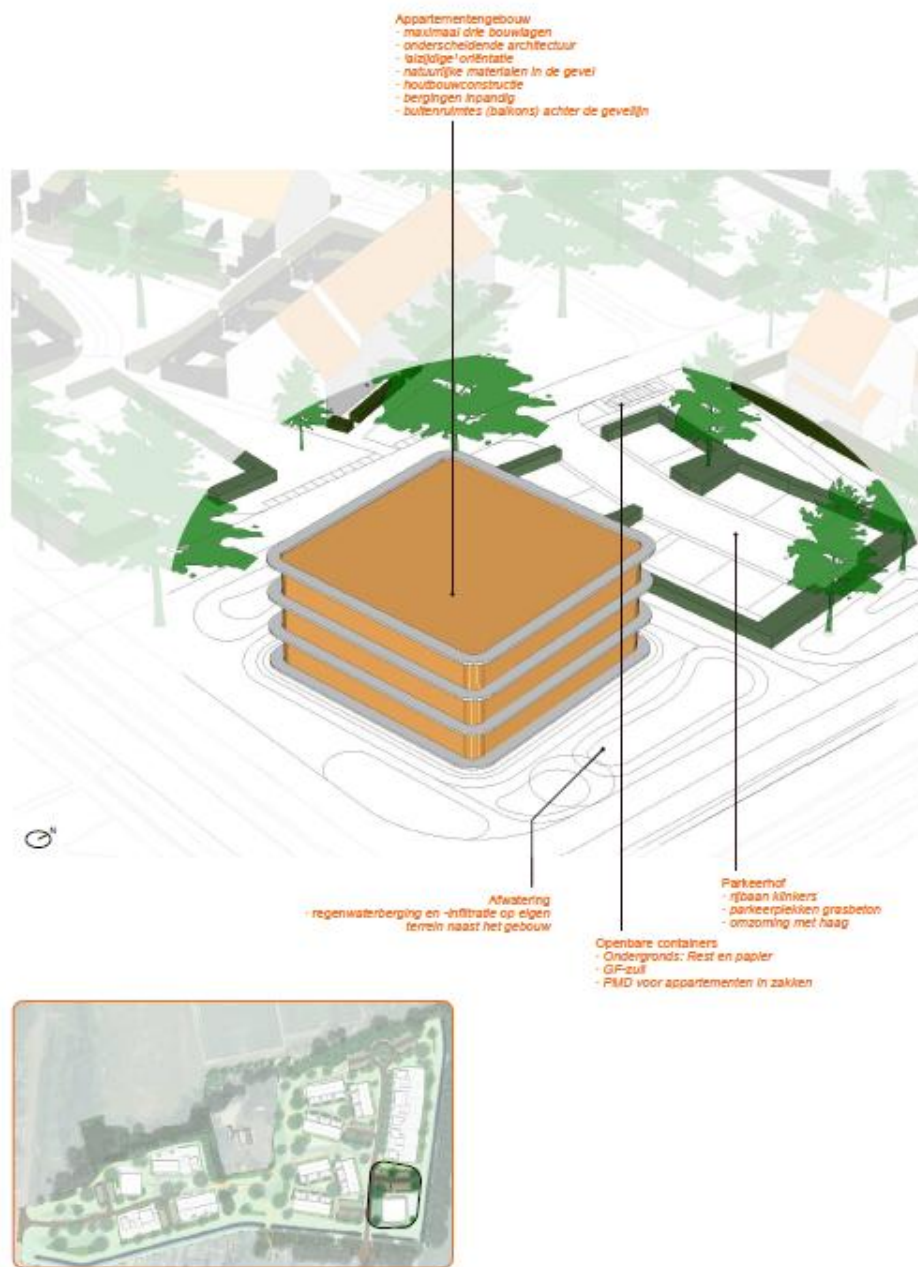
Impressie van een woonhofje (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

Dorpse straat

De hofjes onderscheiden zich in verkavelingsopzet van wat er al in Diepenveen aanwezig is. Met de 'Dorpse straat' wordt juist meer aansluiting gezocht op de kenmerken van het dorp. Diepenveen kent veel straten die zijn opgebouwd met dezelfde principes: een brede groene berm, kavels met een groene voortuin en veelal vrijstaande woningen. Soms staan in de berm grote of middelgrote bomen (zoals aan de Burgemeester Arriensweg), die schaduw bieden en de straat een groen en besloten karakter geven. In de wegen waar relatief weinig doorgaand verkeer doorheen komt, liggen gebakken klinkers. Door deze principes ook in de meest gebruikte straat van de nieuwe buurt toe te passen, voegt de nieuwe buurt zich in het dorp.

Appartementengebouw

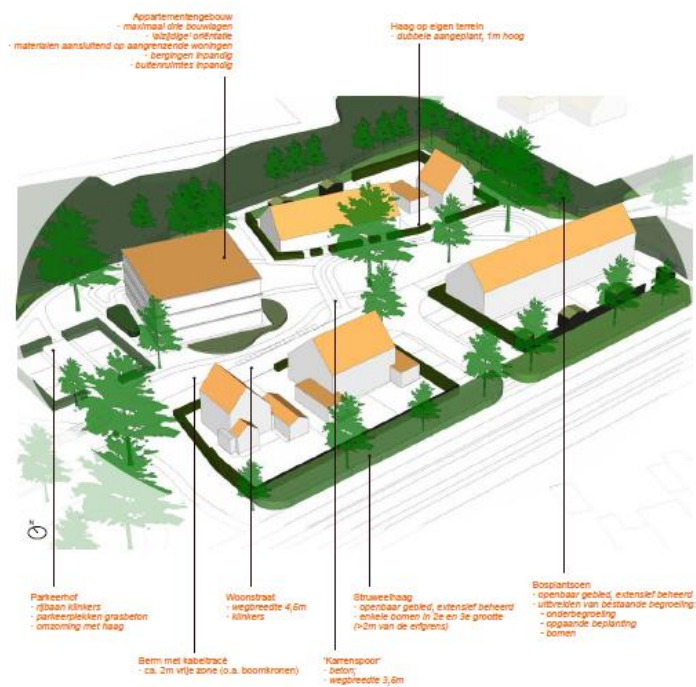
Aan de zuidoostzijde van het besluitgebied is een ruimte ingericht voor een appartementengebouw met drie bouwlagen, de 'special'. De locatie is goed zichtbaar vanaf de Boxbergerweg, vanaf de entree van de Melchior van Brielstraat en bij een van de hoofdentrees van 't Nijland. De aandacht voor het beeld komt tot uiting in zorgvuldige vormgeving en materialisering (architectuur), maar ook in een goede positionering van bergingen, leefruimtes en buitenruimtes van de appartementen. Voor de constructie van dit gebouw wordt ingezet op hout (houtbouw). Hout is 'bio-based' (een 'hernieuwbaar materiaal') en vormt daarmee een duurzaam bouw materiaal. Bovendien draagt hout bij aan een prettig binnenklimaat.



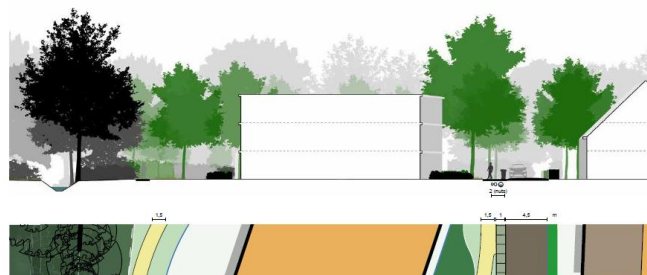
Situering van het appartementengebouw (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

2.3.2.2 Westzijde

In het westelijke plandeel worden de verschillende woonsferen in het ontwikkelperspectief samengebracht: woningen langs een straat, woningen rond een openbaar groen 'hof' en appartementen met uitzicht op groen. Centraal staat de groene binnenruimte, waar de woningen met de voorzijde naartoe gericht zijn. De achtertuinen liggen richting de bestaande houtwal aan de noordzijde en de bestaande sloot aan de zuidzijde.



Situering Westzijde (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).



Doorsnede Westzijde 1 (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

Doorsnede Westzijde 2



Doorsnede Westzijde 2 (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

2.3.2.3 Centrale zone

De ontwikkellocatie wordt in de huidige situatie gekenmerkt door de velden met agrarisch gebruik en door de woning Boxbergerweg 79 midden in het plangebied. In deze zone wordt het groene karakter, en deels ook de openheid, behouden en versterkt. Dit gebied leent zich onder meer goed voor afwatering en waterberging omdat het laaggelegen is, én door de centrale ligging. Om het karakter te behouden, de kwaliteiten te versterken en de kansen te benutten, is het van belang om de auto uit deze zone te 'weren'.



Impressie Centrale Zone (bron: Masterplan 't Nijland Diepenveen).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de bouw van 78 woningen. Bij het opstellen van het plan zijn klimaatadaptatie en duurzaamheid door thema's zoals water, natuur inclusief- en gasloos bouwen, een rol te geven met specifieke aandacht voor gezondheid. De ontwikkeling is mede gericht op het behoud van de leefbaarheid in het dorp Diepenveen (doorstromingsmogelijkheden), aansluiten op de groene en het ruimtelijke karakter van het dorpskern en inpassing in de omliggende landschappelijke omgeving. De ontwikkeling beoogt woonruimte te realiseren in de vorm van onder meer levensloopbestendig bouwen. Dit komt de toekomstbestendigheid van deze kleine kern ten goede en voorziet in een behoefte voor het omringende landelijke gebied.

Conclusie

Er is sprake van een passende en duurzame toekomstbestendige invulling van de locatie. De beoogde herontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen van de NOVI en voldoet aan het rijksbeleid voor de leefomgeving.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet.

In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

In voorliggende situatie raakt dit project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In hoofdstuk 4 wordt nader stilgestaan bij de verder relevante instructieregels voor voorliggende ontwikkeling.

3.1.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambities en -doelstellingen en de ter plaatse geldende regels vanuit de Rijksoverheid.

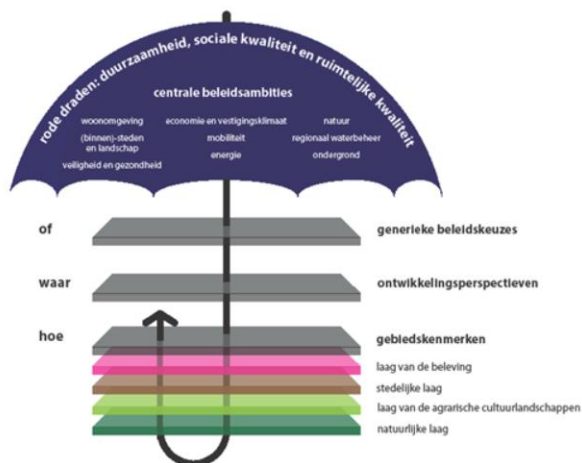
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur'

In de provincie Overijssel geldt de Omgevingsvisie Overijssel 'Beken kleur', (hierna: Omgevingsvisie). De Omgevingsvisie is op 12 april 2017 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd (geconsolideerde versie 2023). De Omgevingsvisie is het beleidsplan waarin de provincie de doelstellingen voor de fysieke leefomgeving heeft verwoord.

De visie bestaat uit drie delen. Deel 1 geeft de opgaven en kansen die de provincie heeft vastgesteld. Deze zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's, waaronder woonomgeving, mobiliteit, natuur en veiligheid en gezondheid.

De provincie heeft de volgende uitgangspunten als 'rode draden' gesteld: duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit. Dit zijn de leidende principes bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. Het voorgaande wordt in onderstaande afbeelding verbeeld.



Afbeelding: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

De ambities in het kader van duurzaamheid zijn: klimaatbestendigheid, het realiseren van een duurzame energiehuishouding, het sluiten van kringlopen (circulaire economie) en het beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur.

In het kader van ruimtelijke kwaliteit wordt ingezet op het vergroten van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het zorgvuldig inpassen van nieuwe initiatieven heeft als doel om de samenhang in en de identiteit van een gebied te versterken en nieuwe kwaliteiten te laten ontstaan. De ambitie van de provincie Overijssel is dat elk project bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving en dat nieuwe initiatieven worden verbonden met bestaande kwaliteiten. Daarmee wordt een weloverwogen locatiekeuze en vormgeving en inrichting van initiatieven bevorderd, passend bij de identiteit van de plek. Ten aanzien van sociale kwaliteit is het koesteren en het gebruik maken van 'noaberschap' de ambitie, evenals het stimuleren van culturele identiteit van de provincie Overijssel, zowel lokaal als regionaal, en het verbinden van lokale kennis met de uitvoering van ruimtelijke opgaven.

Deel 2 van de Omgevingsvisie schetst de specifieke opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities bij ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag **'of'** ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Deze beleidskeuzes geven invulling aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Andere generieke beleidskeuzes betreffen onder andere de reserveringen voor waterveiligheid en begrenzing van Nationale Landschappen en Natura 2000-gebieden. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

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 deze vertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Hier gaat het om de vraag **'hoe'** een ontwikkeling invulling krijgt.

De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

1. Natuurlijke laag
2. Laag van agrarisch cultuurlandschap
3. Stedelijke laag
4. Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken die voor de betreffende locatie gelden.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. Het beleid uit de Omgevingsvisie heeft doorwerking gekregen in de Omgevingsverordening Overijssel 2024, vastgesteld 8 november 2023, (Omgevingsverordening). 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.

Wat betreft wonen zet de provincie in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. Voor het realiseren van de opgave van nieuwbouw en herstructurering is naast een sterke gemeentelijke regie, regionale afstemming nodig omdat de woningmarkt (boven)regionaal is georiënteerd. De provincie ziet hierin voor zichzelf een rol weggelegd en zal erop toezien dat er afstemming plaatsvindt van de woningbouwprogrammering tussen gemeenten zodat vraag en aanbod op regionaal niveau in evenwicht zijn.

De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunning). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. De provincie stelt geen rechtstreekse eisen aan woonvisies, maar wel aan de onderbouwing van wijzigingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouwlocaties. In die onderbouwing spelen gemeentelijke woonvisies een wezenlijke rol vanwege hun functie voor integrale afweging van woningbouwontwikkelingen.

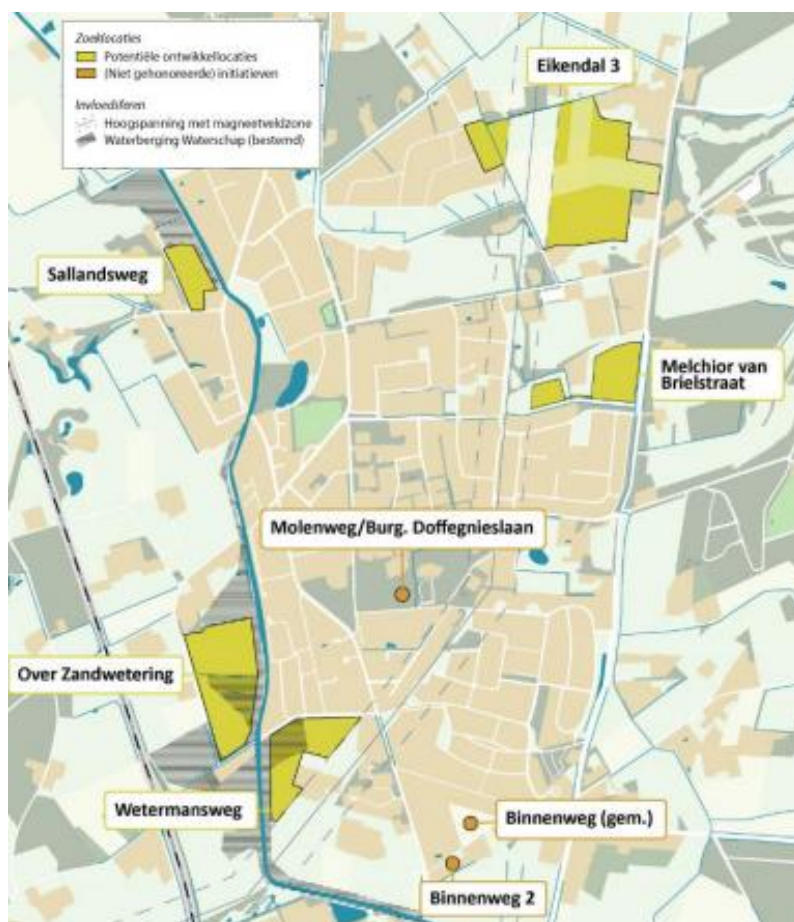
In de Omgevingsverordening is het provinciale belang voor concentratie en een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vastgelegd. Dit betekent dat omgevingsplannen uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen voorzien om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Daarbij komt dat stedelijke ontwikkelingen met een extra ruimtebeslag enkel buiten bestaand bebouwd gebied kunnen voorzien indien er in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie én dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing

De voorgenomen omgevingsplanwijziging voor de bouw van 78 woningen raakt vier thema's uit de instructieregels in de Omgevingsverordening: de ladder, ruimtelijke kwaliteit, sturen op water en bodem en wonen. De ladder, sturen op water en bodem en wonen bevatten generiek beleid dat eveneens bij het onderdeel ruimtelijke kwaliteit aan bod komt. Daarom volgt alleen de toets aan de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Artikel 4.9 van de Omgevingsverordening bepaalt dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit waarbij het uitvoeringsmodel uit de Omgevingsvisie Overijssel wordt toegepast: OF-, WAAR- en HOE-benadering. Hieronder volgt de concrete toetsing op basis van het Uitvoeringsmodel.

Generieke beleidskeuze

Het plan voorziet in de bouw van 78 woningen aan de oostzijde van het dorp Diepenveen. Zoals ook elders in Nederland is binnen de gemeente Deventer een grotere vraag naar woningen dan de markt aanbiedt. De gemeente Deventer heeft in 2020 een inventarisatie verricht van de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen binnen de gemeente. Voor Diepenveen werden deze ambities in april 2023 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen' (Routekaart). Daaruit is het projectgebied specifiek naar voren gekomen als ontwikkellocatie voor woningbouw. In de Routekaart is vastgelegd dat er naast inbreiding wordt ingezet op nieuwbouw van 70-90 woningen.



Afbeelding ontwikkellocaties van Diepenveen, (bron: Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen)

Met het beoogde woningbouwprogramma aan de Melchior Brielstraat wordt voorzien in de behoefte aan woningen in de goedkope en betaalbare woningen. De nadruk ligt vanwege de vraag op woningbouw voor starters/jongeren en ouderen. De woningtypes en woonvormen zijn echter gevarieerd, zodat mensen met verschillende woonwensen en -behoefte een plek kunnen vinden. Daarmee wordt bijgedragen aan de invulling van een grote woningbehoefte aan betaalbare woningen. Het besluitgebied ligt in de omgevingsvisie of omgevingsverordening niet binnen een aangewezen reserveringsgebied of natuurgebied.

Ontwikkelingsperspectief

Deze planwijziging raakt het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Binnen dit perspectief staat de ambitie 'voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

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

In de planwijziging wordt een overgang tussen de bestaande wijk langs de Melchior van Brielstraat, en het groene buitengebied van Diepenveen. Bij de beoogde invulling van het besluitgebied zijn de ruimtelijke inpassing in de landelijke omgeving, het behouden en versterken van ecologische waarden en gezondheid centrale uitgangspunten. Het gaat hier om een ontwikkeling van een locatie die aansluit op bestaand stedelijk gebied. De planwijziging is in overeenstemming met dit ontwikkelingsperspectief in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Gebiedskenmerken

Het besluitgebied is aangemerkt als 'stads- en dorpsrandgebieden'. In de omgevingsvisie is opgenomen dat de stads- en dorpsrandgebieden de overgang vormen tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Daarnaast geldt in dit gebied het gebiedskenmerk 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In de Omgevingsvisie is bepaald dat de steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken altijd mogen bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Dit komt verder terug in de 'Overstromingsrisicoparagraaf' welke in paragraaf 4.9 is opgenomen.

Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

De natuurlijke laag van het besluitgebied wordt aangemerkt als 'dekzandvlakte en ruggen' en de laag van beleving als 'Oude hoevenlandschap'. Als ontwikkelingen plaats vinden binnen deze lagen, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem.

Verder geeft de omgevingsvisie als richting mee dat als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, deze bijdragen 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.

Bij de inrichting van het besluitgebied is de omliggende landschappelijke omgeving als basis genomen. De watergangen langs de oost- en zuidzijde worden landschappelijk ingepast, met natuurvriendelijke oevers en ruimte voor beheer. De groene zoom aan de noordzijde wordt verbreed, zodat de natuur- en landschapswaarden in dit smalle deel van de groene vinger door Diepenveen meer ruimte krijgen.

In het ontwikkelperspectief is bepaald dat de nieuwe buurt uit twee bouwvelden voor woningen bestaat. Het centrale gebied tussen de bouwvelden in, ten zuiden van de bestaande woonkavel ingeklemd in het plangebied, krijgt een parkachtige invulling met ruimte voor waterberging en streekeigen beplanting, met aandacht voor behoud van bestaande planten en bomen. Dit gebied functioneert tegelijkertijd als (wandel- en fiets)verbinding tussen nieuwe buurt en de omgeving en het biedt ruimte aan waterberging en recreatie. Het ontwerp vormt een overgang tussen de bestaande wijken rond de Melchior van Brielstraat, en het groene buitengebied van Diepenveen.

Bij het bepalen van het besluitgebied is afstand gehouden tot de bestaande woningen én de andere randen van het besluitgebied. Aan alle zijden ontstaat daarmee ook ruimte voor natuur en ecologie, en daarmee voor een blijvend groene verbinding tussen de groengebieden aan weerszijden van de planlocatie. De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de gebiedskenmerken.

Het besluitgebied kent daarnaast op basis van de omgevingsverordening een aantal beperkingen vanwege de locatie binnen de 'boringsvrije zone' en 'boringsvrije zone Diepenveen, Deventer-Ceintuurbaan'. Artikel 3.40 geeft aan dat het verboden is om:

- lozingen in de bodem te doen op een diepte van meer dan 50 meter onder het maaiveld;
- dieper dan 50 meter onder het maaiveld een bodemenergiesysteem aan te leggen;
- mechanische ingrepen uit te voeren dieper dan 50 meter zonder dit ten minste vier weken voor het begin ervan te melden.

Geen van deze beperkingen is van invloed op het besluitgebied. De overige gebiedsaanwijzingen zijn hiervoor al behandeld of zijn niet van toepassing op het

besluitgebied. Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling niet in strijd is met de Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie

De ontwikkeling past naar aard, maat en karakter binnen de omgeving. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de provinciale beleidsambities en -doelstellingen en de ter plaatse geldende regels.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda West-Overijssel

In 2020 heeft de provincie Overijssel een nieuw provinciaal woonbeleid opgesteld. Dit woonbeleid is opgenomen in een ambitiedocument waarin de regionale Woonagenda's in de provincie zijn geformuleerd. Hierbij zijn 7 te onderscheiden ambities opgenomen:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030 in de provincie Overijssel;
2. Versnelling van de woningbouwproductie;
3. Voorsorteren op veranderende woningvraag;
4. Vormgeven aan verstedelijkingsopgave;
5. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
6. Verduurzaming (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad);
7. Vergroten toegankelijkheid en doorstroming.

Op basis van de voorgaande ambities is in maart 2021 de 'Regionale woonagenda West-Overijssel' vastgesteld. Dit document richt zich vooral op de lokale woningbehoefte en de woningtekorten in de Overijsselse kernen en moet een bijdrage leveren aan de leefbaarheid en kwaliteit van de kleinere kernen en van het platteland. Er wordt daarbij uitgegaan van drie specifiek beschreven woonmilieus:

- Centraal wonen;
- Stedelijk wonen;
- Ontspannen wonen.

Het woonmilieu 'ontspannen wonen' heeft betrekking op het landelijk gebied en kleine kernen. Wonen is hier verbonden met het Overijsselse landschap, het dorpse leven, natuur en landbouw. Hierdoor zijn er bijzondere en karakteristieke woonomgevingen ontstaan. De kracht van de gemeenschap en sociale samenhang zijn hier belangrijk. De kansen zijn er om in te zetten op versterking van de vitaliteit van de dorpen, de vestigingsmogelijkheden voor jongeren en de transitie in het landschap, zoals in de landbouw, of de klimaatadaptie. Er zijn mogelijkheden om op specifieke plekken nieuw aanbod te creëren, passend bij de leefomgeving en als contrapunt van wonen in het stedelijk gebied. De transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woningen of het werken via CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) zijn goede voorbeelden.

Motivering

Met de realisatie van maximaal 78 woningen aan de noordkant van het dorp Diepenveen wordt de toegankelijkheid en doorstroming binnen het dorp vergroot. De woningen zijn geschikt voor zowel senioren als starters, wat aansluit op de behoeften van de regio. Door de woningen gasloos te ontwikkelen wordt ingespeeld op de verduurzaming van nieuwbouw. Het groene karakter en de situering van woonbebouwing in de beoogde ontwikkeling dragen bij aan het streven naar verbinding met het Overijsselse landschap, het dorpse leven en natuur. Het project is derhalve in lijn met de ambities van de regionale woonagenda.

3.3.2 Woondeal West Overijssel: Wonen met kwaliteit

De Regionale woonagenda is nader uitgewerkt in de het Woondeal West- Overijssel. Dit beleid is op 20 maart 2025 geactualiseerd. In deze Woondeal wordt vastgelegd welke bijdrage regio West-Overijssel kan leveren aan de nationale ambities op het gebied van woningbouw en wat daarvoor nodig is. West-Overijssel zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 28.200 woningen tot en met 2030. In de regionale woonagenda West-Overijssel zijn in 2021 sleutelprojecten aangewezen: projecten met een significante impact op de betreffende stad of kern, projecten die onderdeel zijn van de verstedelijkingsstrategie (voor de gemeenten binnen de regio Zwolle), die bijdragen aan de ambities uit onze woonagenda en aan versnelling van de woningbouw door te starten met de bouw voor 2026. Voor nieuwe woningbouwplannen (plannen waarvan de ruimtelijke procedure op het moment van het sluiten van deze Woondeal nog moet starten) streeft de regio West Overijssel naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector. Daarnaast is het doel om deze woningen duurzaam en toekomstbestendig te bouwen door bijvoorbeeld in te spelen op de circulaire bouw. Ook wordt ingespeeld op bepaalde aandachtsgroepen, zoals senioren en starters.

Motivering

Met het onderhavig woningbouwplan wordt bijgedragen aan het doel om voor 2030 28.200 woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten voor wonen in landelijk gebied en kleine kernen. Het woningbouwprogramma binnen het besluitgebied bestaat voor 35% uit sociale huur, 36% uit woningen in het betaalbare segment en 29% in de vrije sector. Dit maakt dat geacht wordt dat voldoende aandacht is besteed aan de betaalbaarheid. Het beoogde woningbouwprogramma draagt bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt van Diepenveen en het speelt in op de lokale behoefte van starters en senioren (levensloopbestendig) in de regio West-Overijssel. Daarnaast zullen de woningen gasloos en duurzaam worden ontwikkeld.

3.3.3 Regionale Energietransitie West-Overijssel

De RES 1.0 van West-Overijssel is het resultaat van intensief overleg tussen elf gemeenteraden, Provinciale Staten, algemeen besturen van vier waterschappen, adviesgroep RES en diverse ontmoetingen met maatschappelijke organisaties. De RES 1.0 heeft het karakter van een beleidsdocument dat, al dan niet in samenhang met eerder vastgestelde beleidsdocumenten, richtinggevend is voor de

verdere ontwikkeling van de energiestrategie. In de kern bestaat de RES 1.0 uit zes doelstellingen en zes afspraken. De zes doelstellingen:

1. Het bod van de RES West-Overijssel voor duurzame opwek van elektriciteit in 2030 bedraagt 1,826TWh waarbij er wordt gestreefd naar een verhouding van 60% opwek door windenergie en 40% door zon.
2. Zoekgebieden en/of uitsluitingsgebieden zijn vastgelegd of worden uiterlijk bestuurlijk vastgelegd bij de RES 2.0 zodat er een goede verdeling naar HSMS stations kunnen creëren.
3. Op lokaal en subregionaal niveau wordt de ruimtelijke potentie in de regio verder uitgewerkt op basis van de ontwerpprincipes uit de concept-RES. Bij de RES 2.0 wordt de balans opgemaakt.
4. De maatschappelijke kosten van het netwerk worden beperkt door de 'knoppen' te hanteren voor meer wind, grotere clusters en redelijke afstanden tot aansluitpunten.
5. Voor de realisatie van windmolens en grootschalige zonneparken wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte en grensontkennende aanpak.
6. Als doel is gesteld om minimaal 50% lokaal eigendom in de opwek door wind en grootschalig zon-op-veld te realiseren.

De zes afspraken:

1. West-Overijssel versterkt de subregionale samenwerking van gemeenten in de regio.
2. West-Overijssel continueert de regionale participatie met maatschappelijke organisaties naar de RES 2.0.
3. West-Overijssel gaat aan de slag met groen gas, geothermie, lokale waterstof, aquathermie en de duurzaamheidsladder in de Regionale Structuur Warmte (RSW). Hierbij monitoren de gemeenten de stappen die zij zetten op energiebesparing.
4. West-Overijssel formuleert gezamenlijk een onderzoeksagenda die op de schaal van de regio inzicht biedt in (cumulatieve) milieu- en gezondheidsaspecten. Op basis van de resultaten wordt een besluit genomen over een MER.
5. West-Overijssel gaat de samenwerking verder vormgeven op basis van het "opgavegericht werken".
6. West-Overijssel zet zich gezamenlijk in voor een lobby op betaalbaarheid en governance op basis van het organisatiemodel opgavegericht werken.

Motivering

De voorliggende planwijziging betreft een beperkte woningbouwontwikkeling. Het beleid uit de RES is hierop niet direct van toepassing. De woningen worden wel gasloos en duurzaam ontwikkeld en dragen zo bij aan energiebesparing.

Conclusie

Het voorgenomen project is niet in strijd met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Deventer

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. De Omgevingsvisie is een richtinggevend koersdocument binnen de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingsvisie geldt voor het hele grondgebied van de gemeente. In de afgelopen jaren is er veel veranderd binnen het fysiek ruimtelijke domein, denk aan demografische ontwikkelingen, klimaat en energietransitie en een toenemende en veranderende mobiliteit. Het werken met oude statische structuurplannen wordt verruild door een dynamische Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie van Deventer is in samenwerking met verschillende stakeholders tot stand gekomen en biedt een handelingsperspectief voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Daarnaast toont de Omgevingsvisie de ambities en ontwikkelrichtingen op maatschappelijke thema's voor de verschillende deelgebieden binnen de stad, het buitengebied en alle dorpen.

De belangrijkste en urgentste opgaven zijn:

- 1 Het 'noaberschap' de inclusiviteit meegeven die de gemeente beoogd; iedereen telt mee, iedereen doet mee;
- 2 Innovatiever zijn dan ooit tevoren; een slimme, schone economie in leren en werken;
- 3 Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

In de Omgevingsvisie wordt Diepenveen specifiek genoemd als deelgebied. Belangrijk is onder andere dat Diepenveen als zelfstandig dorp herkenbaar blijft. Belangrijke onderdelen van die 'eigenheid' zijn de dorpsranden die rondom grenzen aan het oude cultuurlandschap met landgoederen en de Zandwetering. Maar ook de historische dorpskern, de Dorpsstraat als historische route en drager van de voorzieningen. Net als de historische bomenlanen en bebouwingslinten en de ruim opgezette groene woongebieden (boswonen), afgewisseld door de parkachtige ruimtes in het dorp. Nieuwe ontwikkelingen moeten die kwaliteiten ondersteunen. Verder richt de omgevingsvisie zich op koesteren en waar mogelijk versterken van de sterke relatie tussen Diepenveen en het omringende landschap. Er wordt vooral op de overgangen tussen dorp en buitengebied veel waarde gehecht aan (verblijfs)kwaliteit en toegankelijkheid.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling wordt ingepast in de landelijke omgeving. Het bestaande groene karakter van de omgeving wordt waar mogelijk versterkt, waarmee wordt ingespeeld op klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het besluitgebied krijgt een parkachtige invulling met ruimte voor waterberging en streekeigen beplanting, met aandacht voor behoud van bestaande planten en bomen. Het besluitgebied funktioneert tegelijkertijd als (wandel- en fiets)verbinding tussen nieuwe buurt en de omgeving.

In de omgevingsvisie is het gebied nu aangewezen als 'groengebieden' en 'sportterrein'. In principe is woningbouw hier niet toegestaan. Om die reden is er ook een Ontwikkelperspectief opgesteld, omdat de ontwikkeling afwijkt van de Omgevingsvisie. Om toch woningbouw toe te staan wordt met dit plan de aanwezige zogenoemde 'groene vinger' versterkt.

Tot slot worden de woningen en appartementen gasloos ontwikkeld en zullen deze voldoen aan de nieuwste BENG-normen, waardoor het project tevens in lijn is met de wensen van de gemeente op het gebied van energie. Daarmee sluit het project aan op de ambities uit de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Deventer 2024

De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2024 en geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. De Woonvisie gaat voor een deel (ambities, opgaven, rolneming) op in de Omgevingsvisie. De uitwerking krijgt een plek in het Volkshuisvestingsprogramma en in de twee gebiedsprogramma's voor Centrumschil en Keizerslanden.

Ambities

In de woonvisie zijn drie centrale ambities vastgelegd:

- Vitale stad aan de IJssel: We willen een vitale gemeente zijn en blijven. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven. Met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen in een duurzame woonomgeving.
- Ongedeeld en inclusief: Het uitgangspunt is nog steeds 'Deventer ongedeelde samenleving'. Dat betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen, waar mogelijk, voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Woonopgaven

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de drie woonopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'voldoende, betaalbaar en divers', 'voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'duurzaam wonen'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in de wijk of het dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor elke woonopgave zijn speerpunten geformuleerd.

Nieuwbouwopgave

De vraag naar woningen is groot. In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. De voorziene groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035. Daarbij wordt rekening gehouden met huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.

Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. Er wordt van 4.000 extra woningen uit gegaan voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt.

In totaal wordt dus uit gegaan van een nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035, waarvan 1.000 woningen in de dorpen gerealiseerd zullen worden. Dit is door de raad in december 2021 vastgesteld in de samenvattende routekaart 'wonen en voorzieningen, arbeidsmarkt versterken en verjongen!'.

Om te voorzien in de autonome behoefte moeten er tot 2030 jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna is dit ruim 400 per jaar. Om daarnaast ook de extra ambitie te verwezenlijken, zullen jaarlijks 300-400 extra woningen gerealiseerd moeten worden.

Woningbouwprogrammering

De nieuwbouwopgave is een grote opgave. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau. Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van in ieder geval 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022).

3.4.3 Routekaart Wonen en Voorzieningen

In het kader van het gemeentelijke traject 'Wonen en Voorzieningen' is de woningbouwopgave voor de dorpen nader uitgewerkt. In 2021 heeft de gemeenteraad de 'Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen' vastgesteld.

De woningbouwopgave voor Diepenveen is gericht op het creëren van meer diversiteit in woningen en de bewonerssamenstelling: een betere balans tussen jong en oud. Daarvoor moeten kansen voor woningbouw in de kern en aan de rand ervan benut worden voor nieuwbouw van kleinere levensloopbestendige woningen en goedkope woningen. Dit kan door op sommige plekken te verdichten, woningsplitsing en bijvoorbeeld twee laags woningen te bouwen. Het is wenselijk om woningen te realiseren die voor ouderen het gat vullen tussen het zelfstandig wonen en het verpleegtehuis. Die behoefte is al gebleken uit eerdere enquêtes in het dorp. Bouw betaalbare woningen aan de onderkant van de woningmarkt, onder andere voor jongeren, als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma met veel dure woningen in Eikendal.

In kwantitatieve zin is er behoefte aan ongeveer 200 woningen in de komende 10 jaar. Voor die opgave is in de Routekaart diverse locaties in beeld gebracht, waaronder de locatie van het besluitgebied.

Toetsing

Met de realisatie van maximaal 78 woningen, waarvan een deel met een levensloopbestendig karakter, draagt het project bij aan de grote vraag naar woningen

voor ouderen. De woningen zijn ook passend voor starters die een betaalbare woning zoeken. De beoogde ontwikkeling zet echter ook in op het realiseren van woningen voor anderen dan ouderen en starters.

Het voorgaande maakt dat de ontwikkeling aansluit bij de kwalitatieve vraag binnen de gemeente en het dorp Diepenveen. Ook past de ontwikkeling binnen de kwantitatieve opgave van 200 woningen binnen 10 jaar. Daarnaast neemt door het realiseren van het aanbod van woningen voor ouderen toe waarmee voorliggend voornemen bijdraagt aan doorstroming. Het project is daarom in lijn met doelstellingen van de Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen.

3.4.4 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. Ook voor bijvoorbeeld bomen en bermen is beleid vastgesteld. De ligging van Deventer op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel, het Sallandse dekzandlandschap zorgt voor een grote biodiversiteit aan planten en dieren. Met het groenbeleid van de gemeente wordt deze diversiteit zo veel mogelijk ondersteund.

De 5 belangrijkste ambities die verwoord zijn in het groenbeleidsplan zijn als volgt:

- Ruimte voor groen in en om de stad;
- Aandacht voor toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- Duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- Een (proactief) antwoord hebben op nieuwe stedelijke uitdagingen;
- Een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie voor de praktijk; eerst in de vorm van de ambitiekaart, later uitgewerkt in de vorm van wijkkaarten.

Op de ambitiekaart zijn ook gebiedsspecifieke doelen benoemd en zijn de belangrijkste groenstructuren weergegeven.

Toetsing

Het besluitgebied is op de ambitiekaart niet specifiek aangewezen als een gebied voor de ontwikkeling van robuust- en bruikbaar woon- (en werk) groen. In het besluitgebied bevinden de meeste bomen zich aan de randen van het perceel. Het belang van de diverse groene gebieden, het bos in het noorden en oosten van het besluitgebied, de natuurspeelplaats en heemtuin 'De Heemtuin' westelijk van het besluitgebied, worden onderkend. Bij de inrichting van de beoogde ontwikkeling is gericht op het behoud van de bestaande struweelhaag. De inrichting van de buurt is ingegeven met het oog op het versterken van biodiversiteit in het gebied. Op deze manier wordt de groenstructuur binnen het besluitgebied zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Hierdoor wordt geacht dat voldoende rekening wordt gehouden met de groenstructuur binnen het besluitgebied.

3.4.5 Ontwikkelingsperspectief Melchior van Brielstraat

Het 'Ontwikkelingsperspectief locatie Melchior van Brielstraat' schetst een ontwikkelperspectief voor een specifieke locatie in Diepenveen, nabij de Melchior van Brielstraat, met als doel te voldoen aan de woningbehoefte in het dorp. Het proces voor dit plan betrof interactie met inwoners, waarbij aandachtspunten zoals de

wens naar een groene en natuurlijke wijk, diverse woningtypen voor starters en ouderen, en verkeersveiligheid naar voren kwamen. Het ruimtelijk raamwerk legt de basis voor het stedenbouwkundig plan en omvat principes voor natuur en water integratie, mobiliteit met nadruk op langzaam verkeer, en de plaatsing en uitstraling van bebouwing, rekening houdend met de omgeving en input van bewoners.

Naar aanleiding van het ontwikkelingsperspectief is het 'Masterplan 't Nijland Diepenveen opgesteld.

3.4.6 Masterplan 't Nijland Diepenveen

Het masterplan 't Nijland Diepenveen beschrijft de uitwerking van een nieuwbouwontwikkeling aan de Melchior van Brielstraat in Diepenveen. De locatie is aangewezen als ontwikkellocatie voor 70-90 woningen, voortbouwend op de 'Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen' uit april 2023. Deze routekaart, evenals de 'Dorpsvisie 2030: Groen dorp, dichtbij de stad', die in 2022 door Netwerk Diepenveen is voltooid in samenwerking met inwoners, dienden als belangrijke leidraad voor deze ontwikkeling.

Onderhavige wijziging van het omgevingsplan voor de locatie 't Nijland komt voort uit het masterplan 't Nijland Diepenveen.

3.4.7 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambities en -doelstellingen. Het voorgenomen project is ook niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Gevolgen fysieke leefomgeving

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorspellingen. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Motivering

In een m.e.r.-beoordeling¹ is beoordeeld of als gevolg van de woningbouwontwikkeling 't Nijland nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies weer, zoals deze in hoofdstuk 4 van de m.e.r.-beoordeling aan bod zijn gekomen.

¹ SAB (2025) M.e.r.-beoordeling 't Nijland, Diepenveen. 240322, 23-05-2025.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Nabij het besluitgebied zijn gronden met een NNN-status aanwezig. De ontwikkeling voorziet echter niet in ruimteclaims ter plaatse van of in de directe nabijheid van deze gronden die van invloed kunnen zijn op de aanwezige natuurwaarden. Tevens is een voortoets stikstof uitgevoerd om het effect op Natura 2000-gebieden te toetsen. Hieruit is gebleken dat er geen overschrijdingen optreden in de aanleg- en gebruiksfase. Van een negatief milieueffect op dit aspect is hierdoor geen sprake.
Natuur (soortenbescherming)	Op grond van verricht natuuronderzoek volgt dat er mogelijk beschermde soorten in het besluitgebied aanwezig zijn. Bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling is het noodzakelijk om nader onderzoek naar deze beschermde soorten uit te voeren. Mocht hieruit blijken dat inderdaad sprake is van de verstoring van de betreffende soorten, dan zullen maatregelen moeten worden getroffen om negatieve effecten te voorkomen en is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit benodigd. Als deze werkwijze wordt opgevolgd zijn er wat betreft soortenbescherming geen negatieve effecten te verwachten. Zeker niet omdat in de opzet van het besluit invulling wordt gegeven aan maatregelen om natuurwaarden in het besluitgebied te versterken.
Water	Op grond van verricht onderzoek volgt dat het beoogde watersysteem aansluit bij de geohydrologische kenmerken van het besluitgebied. Aangenomen mag worden dat benodigde maatregelen worden genomen ten aanzien van waterveiligheid en waterberging. Op deze manier worden negatieve milieueffecten op dit aspect niet verwacht.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking. Het omliggende wegennet wordt verwacht de toename goed op te kunnen vangen zonder negatieve invloed op de verkeersveiligheid en doorstroming. Wat betreft verkeer sprake is geen van te verwachten negatieve milieueffecten.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. Hiermee kunnen veranderingen optreden in de geluidssituatie van bestaande woningen. Gezien de toename in verkeer onder de 40% blijft ten opzichte van de huidige situatie wordt geen merkbare toename in geluidbelasting verwacht. Derhalve geen sprake zijn van een significant negatief milieueffect.

Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt Niet in Betekenende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
----------------	--

De uitkomst van de in de m.e.r.-beoordeling uitgevoerde toets is dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.2 Motivering

Vanwege de realisatie van bodemgevoelig gebouwen in de vorm van woningen en appartementengebouwen is er een verkennend bodem- en milieuhygiënisch waterbodemonderzoek verricht². Uit het bodemonderzoek is het volgende geconstateerd.

- De bodem bevat geen gehalten boven de interventiewaarden.

² Geonius (2024) Verkennend bodemonderzoek, Woningbouw Boxbergerweg te Diepenveen. MA240441.R01.V1.0, 13 november 2024.

- Het grondwater van peilbuis 007 bevat nikkel concentraties boven de signaleringsparameters (hier is nader onderzoek naar gedaan en komt verderop in deze paragraaf terug).
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Uit het waterbodemonderzoek is het volgende naar voren gekomen:

- De hoogte van de waterkolom varieert van 0,11 tot 0,66 meter. De gemiddelde slibdikte van de sloot tussen de twee akkerpercelen is 0,15 meter, de slibdikte van de sloot aan de zuidzijde is circa 0,15 meter. De omvang van de totale hoeveelheid aanwezig slib tussen de twee akkers bedraagt indicatief circa 5,25 m³, en van de zuidzijde bedraagt circa 23,25 m³.
- De vaste waterbodem bestaat uit zand.
- Op basis van de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat het aanwezige slib tussen de twee akkers “matig verontreinigd” is en het slib in de sloot aan de zuidzijde “licht verontreinigd is” (T103). De kwaliteit van de onderliggende vaste waterbodem tot 0,5 m-vaste waterbodem voldoet aan “Niet verontreinigd (waterbodem) en Algemeen toepasbaar (baggerspecie)” (T103).
- Getoetst aan het toetsvoorschrift “Verspreiden op aangrenzend perceel” (T105) blijkt dat het aanwezige slib tussen de akkers “Niet verspreidbaar” is, de aanwezige vaste waterbodem en het slib ten zuiden is “Verspreidbaar”.
- Het aanwezige slib voldoet aan de kwaliteitseis “Industrie” (T101). De kwaliteit van de onderliggende vaste waterbodem tot 0,5 m-vaste waterbodem betreft “Landbouw/natuur” (T101).
- Zowel op de oever als in de onderzochte waterbodem zijn geen asbestverdachte bijmengingen waargenomen.
- Op basis van de analyseresultaten is bepaald dat voor de voorgenomen werkzaamheden in de waterbodem de veiligheidsklasse “Basishygiëne” conform de CROW 400 van toepassing is.

Uit de resultaten van bovenstaande onderzoeken zijn de volgende conclusies vastgesteld. De vastgestelde bodemkwaliteit voldoet aan de waarde toelaatbare kwaliteit bodem die van toepassing is voor een bodemgevoelig gebouw, zolang er geen direct contact is met het grondwater. De aangetoonde verontreiniging in het grondwater vormt geen belemmering voor de voorgenomen (bouw)activiteiten op de bodemgevoelige locatie. Een definitief oordeel over te treffen maatregelen is ter beoordeling door het bevoegd gezag. Er worden de volgende aanbevelingen gegeven:

Bodem

Bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van de onderzoekslocatie met een omvang van meer dan 25 m³, dienen, afhankelijk van of er wel of geen grond afgevoerd gaat worden, gegevens en bescheiden verstrekt te worden (informatieplicht) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bij alleen tijdelijke uitname is de informatieplicht niet van toepassing. Bij afvoer van grond is de informatieplicht wel van toepassing, ongeacht de hoeveelheid af te voeren grond. De gegevens en

bescheiden moeten 1 week van tevoren verstrekt worden. Voor deze activiteiten dient een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde te worden gedaan via het DSO.

Grondwater

Bij de voorgenomen werkzaamheden en toekomstig gebruik van de locatie dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde sterke nikkelverontreiniging in het grondwater. Hier is nader onderzoek naar gedaan en komt verderop in deze paragraaf terug.

Waterbodem

Voor het opslaan en toepassen van waterbodem als landbodem dient een melding milieubelastende activiteit (mba) te worden gedaan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Indien de waterbodem wordt opgeslagen en toegepast als landbodem dient dit gemeld te worden. Aanbevolen wordt dat de graafwerkzaamheden in overleg met Waterschap dienen te worden uitgevoerd en dat, afhankelijk van de aard van de ingreep en degene die wie ingreep uitvoert, een vergunningplicht bestaat of een projectbesluit noodzakelijk is.

Naar aanleiding van bovenstaand onderzoek heeft de Omgevingsdienst IJsselland (Omgevingsdienst) het onderzoek beoordeeld in een rapport.³ De Omgevingsdienst heeft beoordeeld dat het vooronderzoek voldoende is uitgevoerd. De Omgevingsdienst onderschrijft de resultaten en de conclusies van het vooronderzoek. Zintuiglijk zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging. Visueel is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Ten aanzien van STAP en PFAS in de bodem overweegt de Omgevingsdienst dat in de bovengrond vrijwel geen verhoogde gehalten zijn aangetoond aan de onderzochte componenten. Eenmaal zijn licht verhoogde gehalten PAK aangetoond waarbij de maximale waarde voor wonen niet wordt overschreden. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. De onderliggende waterbodem in de sloot tussen de twee akkers en de sloot aan de zuidzijde is niet verontreinigd of algemeen toepasbaar. De Omgevingsdienst merkt daarover op dat slechts ongeveer de helft van het slootoppervlak dat binnen het plangebied ligt, onderzocht is.

Over het grondwater stelt de Omgevingsdienst dat er naar verwachting sprake is van een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie waarbij geen sprake is van een saneringsverplichting en volgens de Risicoolbox beoordeling geen sprake is van onaanvaardbare risico's voor de relevante gebruiksfuncties groente consumptie, irrigatie, drinkwater privé en ecologie. De verhoogde concentratie nikkel heeft naar verwachting een natuurlijke oorsprong en leidt niet tot aanvullende risico's. De

³ Omgevingsdienst IJsselland (2025) Bodemadvies Boxbergerweg Diepenveen, Bouwplan 't Nijland. Z2025-00000208, 17-2-2025.

bron van de verhoogde concentratie cadmium is echter niet bekend er wordt afperkend onderzoek aanbevolen.

Afperkend grondwateronderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is een afperkend grondwateronderzoek⁴ uitgevoerd. Doelstellingen van het afperkend grondwateronderzoek is om:

- Vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>interventiewaarde).
- Vast te stellen of een historische grondwaterverontreiniging mogelijk leidt tot een grondwatersanering.

Grondwaterkwaliteit

Uit de resultaten van het grondwater in het verkennend bodemonderzoek is een tussenwaarde (vml Wbb) met cadmium aangetoond in het freatische grondwater. Een bron voor de verhoogde concentratie kan niet worden aangeduid. Bij een troebelheid >10 moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid dat de concentraties aan relatief zware organische verbindingen beïnvloed zijn door de troebelheid van het water, aangezien de troebelheid in de betreffende peilbuis verhoogd is, kan gemeten concentratie zijn beïnvloed.

Na uitvoering van het afperkend grondwateronderzoek blijkt dat het grondwater in peilbuizen 112A t/m 112D geen concentraties bevat boven de signaleringsparameters. Aangezien in de grond tevens geen verhoogde gehalten met cadmium zijn aangetroffen wordt verwacht dat de tussenwaarde overschrijding in peilbuis 112 is veroorzaakt door de verhoogde troebelheid van het grondwater in combinatie van de bemesting van het perceel. Uit de metingen blijkt dat het grondwater relatief zuur is, zoals vermeld in paragraaf 2.3.1 conceptueel model spoelt cadmium bij een lage zuurgraad uit in het grondwater. Aangezien in de aanvullende peilbuizen geen tussenwaarde overschrijdingen zijn aangetroffen, de tussenwaarden van peilbuis 112 marginaal wordt overschreden wordt niet verwacht dat ter plaatse van het plangebied een sterke verontreiniging met cadmium aanwezig is.

Het conceptueel model wordt derhalve bevestigd en is naar onzes inziens geen aanleiding tot het uitvoeren van een afperkend onderzoek fase 2.

Conclusies

Op basis van de resultaten van het voorgaande verkennend bodemonderzoek en de resultaten van het afperkend grondwater onderzoek wordt geconcludeerd dat geen sterke grondwaterverontreiniging met cadmium wordt verwacht in het plangebied en er geen sprake is van gebruiksrisico's

⁴ Geonius (2025) Afperkend grondwateronderzoek, Boxbergerweg (ong.) Diepenveen. MC240441.R01.V1.0, 17 april 2025.

4.2.3 Conclusie

Bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling is het wel van belang de aanbevelingen van bureau Geonius en de Omgevingsdienst IJsselland in acht te nemen.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Deze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. Alcedo heeft een geluidonderzoek⁵ uitgevoerd voor de realisatie van nieuwe woningen aan de Boxbergerweg te Diepenveen. In dit onderzoek wordt het geluid van de omliggende wegen op het plan inzichtelijk gemaakt door middel van contouren. In de omgeving van de planlocatie bevindt zich ook het sportcomplex De Zonnebargh. Doel van het onderzoek is het geluid vanwege de activiteiten op het sportcomplex op de toekomstige planlocatie inzichtelijk te maken.

De realisatie van de planlocatie leidt tot een toename van het verkeer op de omliggende wegen. Deze toename leidt ook tot een toename van het geluid van het wegverkeer. In dit onderzoek is dit in beeld gebracht.

4.3.2 Motivering

Geluid van wegen

Uit de rekenresultaten is gebleken dat het geluid vanwege de gemeentewegen ten hoogste 52 dB bedragen. Hiermee wordt zowel aan de standaardwaarde als de grenswaarde voldaan.

Toename van verkeer

Uit het overzicht blijkt dat over het algemeen sprake is van een geringe toename van de geluidsbelasting, van maximaal 0,54 dB.

Voor de beoordeling van de verschillen is het volgende van belang:

- Een verschil van 1 dB is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar;
- Een verschil van 2 dB is voor het menselijk gehoor nauwelijks waarneembaar;
- Een verschil van 3 dB is voor het menselijk gehoor net waarneembaar;
- Een verschil van 5 dB is voor het menselijk gehoor goed waarneembaar;
- Een verschil van 10 dB klinkt globaal als twee keer zo hard.

Geconcludeerd wordt dat het verschil van 0,54 dB niet waarneembaar is. De geringe toename van de geluidsbelasting door de verkeersgeneratie vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

⁵ Alcedo (2025) Woningbouwproject aan de Boxbergerweg te Diepenveen, Geluid van wege, toename verkeer en geluid sportvelden. 23-10217.R05.V02, 9 september 2025.

Geluid sportvelden

Het onderzoek is gebaseerd op een opgave van de bedrijfsvoering ter plekke bij het sportcomplex, literatuurgegevens en Alcedo-expertise. Aan de hand van de verkregen gegevens is een akoestisch rekenmodel vervaardigd waarmee de geluidsniveaus zijn berekend.

Hieruit is gebleken dat tijdens de trainingsdag sprake is van een overschrijding van de richtwaarde in de avondperiode. Onderzocht is of de overschrijding van 1 dB(A) weggenomen kan worden door het realiseren van een afscherming. Uit een verkennende berekening blijkt dat een afscherming van 6,0 meter hoog niet voldoende is om aan de richtwaarde in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te voldoen.

Een dergelijke afscherming is financieel en stedenbouwkundig niet wenselijk. Van belang is, is dat er in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Om in de woning een goed woon- en leefklimaat te realiseren is een gevelwering benodigd van 16 dB(A). Nieuwbouwwoningen dienen te beschikken over een gevelwering van minimaal 20 dB(A) dus dit is makkelijk haalbaar.

Geconcludeerd wordt dat er bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de voetbalvereniging niet in haar activiteiten wordt belemmerd.

4.3.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- 2 bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- 3 bij de aanleg van een auto(snel)weg.

4.4.2 Motivering

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 78 woningen. De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen project zal de NIBM-grens uit de regeling niet

overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Geur

4.5.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 1 bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 2 bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

4.5.2 Motivering

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de ontwikkeling van nieuwe geurveroorzakende activiteiten. Met onderhavige ontwikkeling worden er wel geurgevoelige gebouwen gerealiseerd. Er zijn echter geen geurveroorzakende bedrijven in de directe omgeving aanwezig die zouden kunnen zorgen voor een beperking van het woon- en leefklimaat of welke gehinderd kunnen worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Een nadere beschouwing van dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

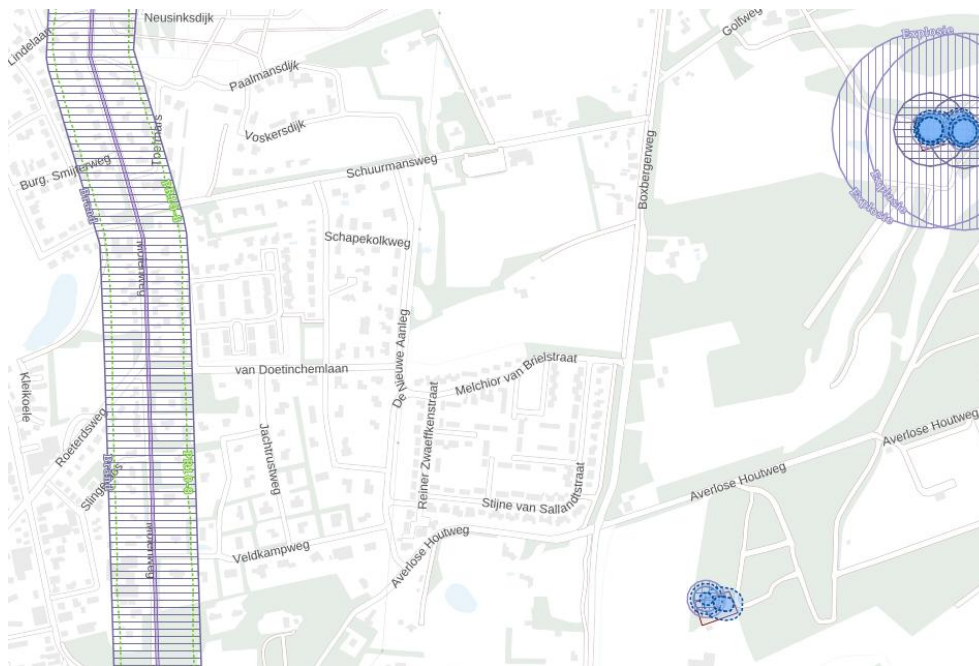
In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.6.2 Motivering

Voorliggend project voorziet in de toevoeging van 78 woningen. Dit maakt dat het plan direct voorziet in de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten. Raadpleging van de risicokaart, waar navolgend een uitsnede van is weergegeven, wijst uit dat in de omgeving niet binnen aandachtsgebieden van risicobronnen is gelegen. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van bronnen in het kader van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid, plangebied centraal gelegen.

4.6.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders voor het aspect externe veiligheid.

4.7 Kabels en leidingen

4.7.1 Algemeen

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningsleidingen.

4.7.2 Motivering

Het besluitgebied ligt nabij hoogspanningsleidingen. In dat verband heeft WSP in opdracht van de gemeente Deventer een onderzoek verricht⁶. Op basis van dat onderzoek is vastgesteld dat aan de westzijde van het besluitgebied een hoogspanningslijn ligt. Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met een magneetveldzone van 65 meter aan weersijden van de hartlijn van de hoogspanningslijn. Binnen deze magneetveldzone mogen geen woningen worden

⁶ WSP (2023). Magneetveldzones rond bovengrondse hoogspanningslijnen gemeente Deventer. GE230700-R01, versie 2.0, 7 december 2023.

opgericht. Bij het bepalen van het besluitgebied is daarmee rekening gehouden en hierbinnen kunnen geen nieuwe woningen komen. Daarnaast wordt met beplanting rekening gehouden met de 'belemmerde strook' om overslag te voorkomen. De boomkronen dienen buiten zone 1 te blijven: een zone van vier meter tot de buitenste hoogspanningsverbinding.

In het omgevingsplan is een functie 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' opgenomen waar de bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen voor de locatie rondom de hoogspanningsverbinding.

4.7.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders voor het aspect kabels en leidingen.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

4.8.2 Motivering

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitzonering, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het projectgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Als gevolg van de omliggende gemeente- en waterschapswegen tezamen wordt de grenswaarden niet overschreden;
- In het besluitgebied is geen geluidhinder vanuit activiteiten te verwachten;
- In het besluitgebied is geen trillinghinder te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- In het besluitgebied is geen geurhinder te verwachten.

Het aspect gezondheid is zowel vanuit gezondheidsbescherming als -bevordering meegewogen in de beoogde ontwikkeling. In de uitgangspunten voor de planvorming wordt aandacht besteed aan fysieke en mentale gezondheid door

buitenruimtes te creëren, beleving van de natuur te bevorderen en het besluitgebied autoluw te maken.

4.8.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Het aspect gezondheid is nadrukkelijk betrokken bij de planvorming.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

4.9.2 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Deze paragraaf geeft verder specifieke instructieregels over onderdelen van watersystemen in het omgevingsplan, waaronder primaire waterkeringen en grote rivieren, waarbij onder andere het rivierbed en reserveringsgebieden worden aangewezen.

Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op het rivierbed van de grote rivieren, moeten bij het toelaten van activiteiten een aantal waarborgen worden opgenomen, gericht op het beschermen van de waterbelangen.

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

4.9.3 Vigerend beleid

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. 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. Vooral 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 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (2024) en Besluit activiteiten leefomgeving (2024). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

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 oppervlaktewater 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 Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Het algemeen bestuur van waterschap Drents Overijsselse Delta heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Drents Overijsselse Delta wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsprogramma (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 thema's zijn:

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceelseigenaar. De perceelseigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten (artikel 2.16, lid 1a Omgevingswet):

- inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- verwerking van afvloeiend hemelwater;
- de aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren.

Zorgplichten

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 Omgevingswet 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 artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt gesteld dat in een

omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Dit wordt de weging van het waterbelang genoemd.

4.9.4 Motivering

Vanwege de realisatie van 78 woningen is een geohydrologisch onderzoek⁷ uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling omvat meerdere ruimtelijke aanpassingen in het plangebied, waaronder het realiseren van woningen en bestratingen. Om de waterhuishouding niet te verslechteren en waar mogelijk te verbeteren, zijn risico's in beeld gebracht en maatregelen voorgesteld. Navolgend staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen per onderdeel benoemd.

Waterveiligheid

Het plan heeft zonder het treffen van maatregelen negatieve gevolgen voor de waterveiligheid. Voor het verkrijgen van de watervergunning moet aangetoond worden dat het plan en de werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de waterveiligheid. Hiervoor dienen bouwhoogtes voldoende te zijn om bij geringe wateroverlast schade aan bebouwing te voorkomen en dient er in samenwerking met de veiligheidsregio een evacuatieplan te worden opgesteld. Er is geen negatieve impact op het beheer van de waterkering.

Waterberging

Voor de toename van het verharde oppervlak dient een waterbergingsvoorziening t.b.v. een vertraagde afvoer richting het oppervlaktewater te worden gerealiseerd. De beleidsuitgangspunten van het waterschap zijn hiervoor maatgevend met 80 mm per m², of 111 mm per m² minus infiltratie, over de toename in verhard oppervlak. In het huidige ontwerp is sprake van een toename van verhard oppervlak van 15.100 m². De waterbergingsopgave bedraagt daardoor 1.208 m³ of 1.670 m³ minus infiltratie. Hiervan dient 142 m³ op particulier terrein worden geborgen. In het huidige ontwerp zijn wadi's opgenomen t.b.v. waterberging.

Voor het westelijke deel van het plangebied is het oppervlak van de wadi's zoals op dit moment ontworpen voldoende om aan de bergingseis te voldoen bij een waterdiepte van 0,4 m in de wadi's. Ook voor het oostelijke deel van het plangebied geldt dat het oppervlak in de wadi's zowel bij een waterdiepte van 0,5 m als 0,4 m voldoende is om aan de bergingseis te voldoen.

Als rekening gehouden wordt met 111 mm berging minus infiltratie blijkt dat de infiltratie door de bodem van de wadi in het westelijk deel groter is dan de benodigde berging, in het oostelijk deel is er slechts een overschot van 40 m³ neerslag.

Daarnaast kan een gedeelte van de wadi's bij het huidige maaiveldverloop niet volledig gevuld worden door middel van oppervlakkige afstroming, omdat zij zich op de hoger gelegen delen van het plangebied bevinden. In het definitieve peilenplan dient rekening gehouden te worden met oppervlakkige afstroming richting de wadi's.

⁷ Aveco de Bondt BV (2025). Geohydrologisch onderzoek Diepenveen. 241755_AdB_RAP_0001_v3.2, 13 mei 2025.

Door de goed doorlatende bodem zal een deel van het afstromende water infiltreren voordat het de wadi bereikt. In realiteit is de beschikbare berging daardoor aanzienlijk hoger doordat niet alle neerslag geborgen hoeft te worden.

Bouwhoogte

Gebaseerd op de beschikbare gegevens is de verwachting dat de lagen delen van het terrein tot +5,0 m NAP opgehoogd dient te worden om de gewenste ontwateringsdiepte te behalen en (grond)wateroverlast te voorkomen. Bij de uitwerking van de inrichting van het openbare gebied wordt dit als uitgangspunt gehanteerd. Geadviseerd wordt om op korte termijn 2 peilbuizen te plaatsen, en hier continue grondwaterstandsmetingen te verrichten door middel van een logger. Deze gegevens kunnen samen met aanvullende gegevens vanuit WDOD gebruikt worden bij het opstellen van het peilenplan.

Beheer en onderhoud

Aan de westzijde van de oostelijke watergang en aan de noordzijde van de zuidelijke watergang komt een onderhoudspad met breedspoor. Dit onderhoudspad is te bereiken via De Nieuwe Aanleg; ter hoogte van het fietspad bij de Boxbergerweg/Melchior van Brielstraat en ter hoogte van de Boxbergerweg/toegangsweg naar Boxbergerweg 79.

Bij beide watergangen wordt deels een natuurvriendelijke oever toegepast. Over de benodigde bergingsopgave en herinrichting van de watergang met natuurvriendelijke oevers is overleg gevoerd met het waterschap. Over het beheer en onderhoud van de watergangen en de natuurvriendelijke oevers worden nog nadere afspraken gemaakt met het Waterschap.

Overstroombaar gebied

Het project ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied verstaat het waterschap gebieden die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers een overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijke plan. In de overstromingsrisicoparagraaf moet worden aangegeven hoe rekening wordt gehouden met waterveiligheid en voorzieningen voor noodsituaties (vluchtlocaties, aangepast bouwen, evacuateroutes, bescherming van vitale infrastructuur, geleiding van water naar gebieden waar het minder schade toebrengt). Als er zwaarwegende maatschappelijke belangen zijn om in deze laaggelegen gebieden nieuwe stedelijke functies toe te voegen, dient de waterveiligheid ook op langere termijn gegarandeerd te zijn, bijvoorbeeld door de technische inrichting van het gebied en/of de wijze van bouwen.

Overstromingsrisicoparagraaf

Het besluitgebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het wijzigingsplan 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). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddelde overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (2011), kaarten (2014) en risicobeheersplannen (22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden. Met de nieuwe inrichting van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden om rekening te houden met de waterveiligheid en voorzieningen te treffen voor een noodsituatie bij een overstroming. De locatie krijgt twee ontsluitingen, een op De Nieuwe Aanleg en een op de Melchior van Brielstraat. Op deze wijze kan de locatie in het geval van een overstroming zo snel mogelijk worden geëvacueerd.

4.9.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect duurzaamheid. Hierbij wordt het beleid van de gemeente Deventer op het gebied van duurzaamheid als leidraad gebruikt.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 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 agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9e ambitie m.b.t. mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekoeurs krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen, maatschappelijke organisaties en (mede)overheden.

Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

- Deventer aardgasvrije gemeente ('Kom van dat gas af'): Vooruitlopend op de afschaffing van de aansluitingsverplichting per 2018, in kaart te brengen welke locaties (zowel woon- als werklocaties) met nieuwbouw in ontwikkeling komen. Daarbij aan te geven of het inbreidings- of uitbreidingslocaties betreft. Per locatie aan te geven welke warmtevoorziening wordt beoogd. Indien gas; aan te geven of en welk alternatief mogelijk is;
- Stimuleren duurzame nieuwbouw: Verduurzaming particuliere woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. Bij alle woningbouwlocaties actief in te zetten op de bouw van duurzame woningen.

In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij o.a. de moties leidend zullen zijn. Ook in lopende beleidstrajecten als de nieuwe de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol. In de woonvisie is duurzaam bouw inmiddels als speerpunt opgenomen en is gesteld dat bij nieuwbouw aardgasloos en duurzaam bouwen het uitgangspunt is.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

4.10.2 Motivering

Zoals eerder is gesteld, is er in het project niet alleen aandacht voor de beoogde woningen, maar ook voor het behouden en toevoegen van groenelementen. De groene opzet van het besluitgebied maakt dat er aandacht is voor de realisatie van een prettige en gezonde leefomgeving. Bij het inrichten van het gebied is ingespeeld op kansen op het gebied van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress door het aanbrengen van groenelementen, voldoende waterberging en het gebruik van specifieke bouwmaterialen. Tot slot dienen de woningen en appartementen gasloos te worden gebouwd en te voldoen aan de nieuwste BENG-normen.

4.10.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders voor duurzaamheid.

4.11 Natuur

4.11.1 Algemeen

4.11.1.1 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde

plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

4.11.1.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

4.11.2 Motivering

Voor de beoogde ontwikkeling is een natuurtoets verricht.⁸ In deze natuurtoets is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de huidige wet- en regelgeving, aan of afwezig zijn in het besluitgebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die gepland is mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied.

Gebiedsbescherming

Het besluitgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000 gebied. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 2,3 kilometer afstand ten westen van het besluitgebied.

In dit Natura 2000-gebied zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd waarin de mogelijke effecten van de ontwikkeling op stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn onderzocht.⁹

In het onderzoek zijn zowel de aanlegfase als gebruiksfase onderzocht. Uit het onderzoek volgt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Omdat negatieve effecten zijn uit te sluiten, is een nadere beoordeling in de vorm van een passende beoordeling, niet nodig.

Daarnaast ligt het besluitgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of andere provinciaal beschermde natuurzones. Het meest nabij gelegen NNN, ligt direct ten oosten van het besluitgebied. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het besluitgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen een aanvang te hebben teneinde vernielen van nesten te voorkomen.

⁸ Geonius (2024). Quicksan natuurwetgeving, Boxbergerweg te Diepenveen. EA240098.R01.V2.0, 19 november 2024.

⁹ SAB (2025) Diepenveen, Melchior van Brielstraat, Onderzoek stikstofdepositie. 240322, 4 april 2025.

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Omgevingswet, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt.

Uit de natuurtoets is naar voren gekomen dat het plangebied functies biedt voor de volgende beschermde soorten:

- Flora – geschikt leefgebied grote leeuwenklauw;
- Vogels met jaarrond beschermd nest – geschikt leefgebied steenuil en broedhabitat diverse soorten;
- Vogels zonder jaarrond beschermd nest – geschikt broedhabitat houtduif en andere algemene soorten;
- Grondgebonden zoogdieren – geschikte verblijfplaatsmogelijkheden steenmarter, kleine marterachtigen en egel;
- Vleermuizen – eventueel vliegroutes en foerageergebieden in plangebied van diverse soorten;
- Amfibieën – geschikt land- en waterhabitat poelkikker en kamsalamander;
- Reptielen – geschikt leefgebied hazelworm;
- Insecten en overige ongewervelden – geschikt voortplantingshabitat teunisbloempijlstaart en kleine ijsvogelvlinder;
- Algemene grondgebonden zoogdieren – geschikt leefgebied en geschikte verblijfplaatsmogelijkheden;
- Algemeen voorkomende amfibieën – geschikt water- en landhabitat.

Door de voorgenomen ingreep leidt dit voor een aantal soorten tot nadelige gevolgen waardoor schadelijke handelingen niet zijn uitgesloten. Deze nadelige gevolgen zijn voor enkele aanwezige soort(groep)en te voorkomen door middel van de maatregelen zoals beschreven in paragraaf 4.1.3 van de quick scan. Enkel wanneer deze maatregelen volledig toepasbaar en uitvoerbaar zijn binnen de werkzaamheden zijn schadelijke handelingen te voorkomen. Daarmee is het voornemen niet vergunningplichtig in het kader van de Omgevingswet onderdeel soortenbescherming en zijn vervolgstappen niet noodzakelijk. Ook zijn er een aantal soorten, steenuil, poelkikker, kamsalamander, hazelworm en kleine ijsvogelvlinder, waarbij het treffen van maatregelen niet afdoende is en vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Maatregelen en vervolgstappen:

Ten aanzien van soortbescherming dienen de volgende vervolgstappen genomen te worden:

- **Vogels met een jaarrond beschermd nest:** laten uitvoeren van een broedvogelinspectie van de bomen aan de zuidzijde van het plangebied, door een deskundig ecooloog in het bladloze seizoen na het broedseizoen van 2025.
- **Vogels zonder jaarrond beschermd nest:** geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden ten aanzien van het kappen van bomen en verwijderen

van struweel buiten het broedseizoen te laten uitvoeren van september – februari. Indien werken binnen het broedseizoen onvermijdelijk is, dan dient een broedvogelcheck uitgevoerd te worden door een deskundige ecooloog bij aanvang van de werkzaamheden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest (binnen en nabij het plangebied) uit te sluiten.

- **Grote leeuwenklauw:** er wordt geadviseerd de bestaande groenstructuren/landschapselementen te behouden. Indien werken in de bestaande groenstructuren/landschapselementen onvermijdelijk is, is vervolgonderzoek naar de af/aanwezigheid van individuen in het plangebied in de periode mei tot augustus noodzakelijk.
- **Steenuil:** naderonderzoek conform het ‘Soorteninventarisatieprotocol, 2023’ is noodzakelijk om te bepalen of het plangebied onderdeel uitmaakt van essentieel leefgebied van de steenuil.
- **Kleine marterachtigen en egel:** door in het ontwerp en de uitvoering rekening te houden met behoud van leefgebied langs sloten en struweelranden en inrichtingsmaatregelen te treffen, kan worden gewaarborgd dat de gebiedsverandering het leefgebied van kleine marters niet aantast en zo mogelijke overtredingen worden voorkomen.
- **Poelkikker:** naderonderzoek conform het ‘Soorteninventarisatieprotocol, 2023’ is noodzakelijk om de aan- of afwezigheid van de soort aan te tonen en land- en waterfuncties in kaart te brengen in het plangebied.
- **Kamsalamander:** naderonderzoek conform het ‘Soorteninventarisatieprotocol, 2023’ is noodzakelijk om de aan- of afwezigheid van de soort aan te tonen en functies (bijvoorbeeld voortplanting, overwintering) in kaart te brengen in het plangebied.
- **Hazelworm:** nader soort onderzoek conform het ‘Soorteninventarisatieprotocol, 2023’ naar het aantonen van de aan- of afwezigheid van de soort binnen en direct nabij het plangebied is noodzakelijk.
- **Kleine ijsvogelvinder:** een nadere beoordeling naar de aanwezigheid van de waardplant de wilde kamperfoelie en daarmee potentiële aanwezigheid van de kleine ijsvogelvinder is noodzakelijk. Dit kan of na de oogst of voor vooruitlopend op de geplande uitvoering vanuit de ecologische begeleiding en verwerkt in een EWP (met risico op alsnog nader onderzoek door aanwezigheid van de wilde kamperfoelie).

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig welke voldoen aan de voorwaarden van het onderdeel houtopstanden in de Omgevingswet.

Voorwaarden van het onderdeel houtopstanden zijn hieronder weergegeven.

Houtkap vindt plaats en voldoet aan de volgende eisen:

- De te kappen houtopstand is gelegen buiten de bebouwingscontour houtkap én;
- De te kappen houtopstand maakt deel uit van een totale houtopstand van meer dan 10 are en/ of;
- De te kappen houtopstand bestaat uit meer dan twintig bomen in rijbeplanting.

Als de voorgenomen kap van bomen niet voldoet aan deze voorwaarden geldt er geen herbeplantingsplicht onder de Omgevingswet. Wel kan er nog een gemeentelijke kapverordening gelden, afhankelijk van de ligging, soort boom en hoeveelheid.

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Omgevingswet van toepassing zijn.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de quickscan is een nader ecologisch onderzoek¹⁰ (februari t/m augustus 2025) uitgevoerd omdat de werkzaamheden mogelijk tot nadelige gevolgen voor beschermde soorten leiden (flora- en fauna-activiteit) en daarmee vergunning plichtig is in het kader van de Omgevingswet onderdeel soortbescherming.

Uit deze natuurtoets en de quickscan natuurwetgeving is gebleken dat het onderzoeksgebied functies biedt voor:

- Broedvogels met een jaarrond beschermd nest – huismus;
- Broedvogels zonder een jaarrond beschermd nest – diverse soorten;
- Vleermuizen – foerageergebied en vliegroutes voor diverse soorten;
- Grondgebonden zoogdieren – kleine marterachtigen, egel en algemene vrijgestelde soorten;
- Amfibieën – poelkikker en algemene vrijgestelde soorten zoals kleine watersalamander en bastaardkikker;
- Insecten en overige ongewervelden – platte schijfhoren.

De voorgenomen realisatie van de woonwijk kan door de aanwezigheid van poelkikker en platte schijfhoren leiden tot schadelijke handelingen zoals genoemd in Artikel 11.46, lid 1a, lid 1b en lid 1d uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Deze overtreding is volledig niet te voorkomen met maatregelen. De voorgenomen ingreep is hiermee vergunning plichtig in het kader van de Omgevingswet (flora- en fauna activiteit).

De overige te verwachten nadelige gevolgen voor broedvogels met en zonder een jaarrond beschermd nest, vleermuizen, kleine marterachtigen, egel en algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën kunnen worden voorkomen met maatregelen. De maatregelen die noodzakelijk zijn om overtreding te kunnen voorkomen hebben een effect op de wijze van, planning en doorloop van uitvoering.

Op basis van de conclusie van het verrichte onderzoek en de effectbeoordeling leidt de ingreep tot schadelijke handelingen ten aanzien van poelkikker en platte schijfhoren. Hiervoor dient een omgevingsvergunning flora- en fauna activiteit aangevraagd te worden. Deze vergunningsaanvraag is voor overtreding van Artikel 11.46, lid 1a, lid 1b en lid 1d uit het Bal, voor zover deze van toepassing is op het

¹⁰ Geonius (2025) Natuurtoets en mitigatieplan, Boxbergerweg te Diepenveen. EB240098.R01.V3.0, 20 oktober 2025.

vangen, verstoren van individuen en het vernielen of beschadigen van rust- en voortplantingsplaatsen van poelkikker en platte schijfhoren.

Onderdeel van een vergunningaanvraag flora- en fauna activiteit is een onderbouwing van de belangen, alternatieven en een mitigatieplan (hoofdstuk 5 van de rapportage 'Natuurtoets en mitigatieplan'). In dit plan zijn de maatregelen uitgewerkt die ervoor zorgen dat er voorafgaand tijdens en na de werkzaamheden afdoende habitat voorhanden is en nadelige gevolgen zoveel als mogelijk voorkomen worden.

4.11.3 Natuur inclusief bouwen

Met het oog op soortenbescherming en de resultaten uit voornoemd natuurtoets heeft de gemeente een puntenlijst voor Natuur inclusief bouwen (NIB) laten opstellen. De NIB lijst is gekoppeld aan de planregels en wordt navolgend weergegeven. Op de NIB lijst is opgenomen welke maatregelen bij het ontwerpen van woningen kunnen worden betrokken om de nadelige gevolgen voor soorten te voorkomen. Natuurinclusieve maatregelen leveren punten op, zoals die zijn weergegeven in onderstaande lijst. Per woningtype zullen minimaal 15 punten gescoord moeten worden. Voor dit plangebied is er qua maatregelen onderscheid gemaakt in woningtypen A, B of C. Als uitgangspunt van deze indeling is het Masterplan van 3 maart 2025 genomen.

A = Rijtjeswoning, punten per rijtje

B = Appartement, punten per appartementengebouw

C = Vrijstaand danwel Twee-onder-één kap, punten per woning

De bijbehorende punten staan vermeld in de kolommen. Bij categorie A gelden de punten per rijtje van 5 of 6 woningen. Bij categorie B gelden de punten voor het hele complex. Bij categorie C gelden de punten per woning. Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen. De maatregelen moeten duidelijk op tekening aangegeven worden en van de kasten zullen afbeeldingen toegevoegd moeten worden. Indien er gekozen wordt voor het toepassen van streekeigen soorten, moet dat van een plantlijst vergezeld zijn.

Maatregel	Punten per woningtype		
	A	B	C
Kasten			
Drie nestelgelegenheden voor Huismussen (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte.	2	1	2
Drie ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	2	1	2
Twee verblijfplaatsen realiseren onderin aangepaste dakgoot voor Huismussen en Gierzwaluw.	2	1	2
Nestplaatsen (1 punt per nestplaats, max 2) creëren voor Spreeuwen.	1	1	1
Één inbouwkast plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm breed. De kast mag niet verlicht worden.	2	2	2
Entreesteen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m ² te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.	2	2	2
Vleermuisverblijf achter gevelplaat of boeiboord realiseren. Deze locatie mag niet verlicht worden.	1	1	1
Tuin			
Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m. Eén insectenhotel per woningtype.	1	1	1
Erfafscheiding maken die passeerbaar is voor kleine dieren (als Egels) per tuin. Aan de zijde van elke aangrenzende tuin of gangpad een opening van 15x15 cm op maaiveld.	1	1	1
Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen. Gezien het uitstekende groenplan krijgt elke categorie 4 punten voor het groen in de (semi)openbare ruimte.	4	4	4
Dak/Gevel			
Groen dak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen.	5	5	5
Groen garagedak of schuurdak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag minder dan vier cm dik) toepassen. Minimale oppervlakte vier vierkante meter.	4	4	4
Groene gevel tot 4 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. Op raampartijen etc. na is de gehele gevel bedekt.	3	3	3
Overig			
Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben.	In overleg		
Een keuze voor bomen, struiken en planten die genetisch uit de regio of Nederland komen én vooral bomen met een lokale selectie uit de rassenlijst bomen. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.	1		
Een keuze voor plantmateriaal met een SKAL of Planet Proof keurmerk. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.	1		

4.11.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de kaders voor natuur.

4.12 Lichtonderzoek

4.12.1 Algemeen

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit

activiteiten leefomgeving. Verschillende instrumenten zijn van belang als het gaat om lichthinder.

Omgevingsvisie

In bepaalde gebieden kan het van belang zijn om lichthinder, verstoring door licht en horizonvervuiling op te nemen in de omgevingsvisie. Bijvoorbeeld rond lichtgevoelige natuurgebieden, voor kassengebieden of grootschalige bedrijventerreinen. De visie kan beleid bevatten om de lichthinder, verstoring of horizonvervuiling terug te dringen. Een gemeente kan zelf bepalen of lichthinder, verstoring of horizonvervuiling een (of meer) thema's is (zijn) in de gemeentelijke omgevingsvisie.

Omgevingsplan

De gemeente Deventer heeft op 26 februari 2024 het Omgevingsplan Deventer vastgesteld. In het gemeentelijke omgevingsplan is lichthinder een aspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Een gemeente kan zelf bepalen of ze regels ter voorkoming van lichthinder wil stellen in het omgevingsplan. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen gelden rijksregels uit het Besluit activiteiten leefomgeving.

Omgevingsplan en bruidsschat

Bij het opstellen van het omgevingsplan vindt een afweging plaats of regels nodig zijn om lichthinder en verstoring van de natuur te voorkomen.

Voor lichthinder bij sportvelden bevat de bruidsschat specifieke regels. Het gaat om regels die niet vanuit het Activiteitenbesluit zijn overgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De bruidsschat zorgt ervoor dat deze regels landen in de omgevingsplannen van de gemeenten. Deze regels kan de gemeente in het omgevingsplan aanpassen en afstemmen op de lokale omstandigheden.

Bruidsschat, artikel 22.239 Licht

- 1 Met het oog op het beperken van lichthinder is de verlichting die hoort bij een gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht uitgeschakeld:
 - a tussen 23.00 uur en 07.00 uur; en
 - b als er geen sport wordt beoefend en geen onderhoud plaatsvindt.
- 2 Het eerste lid is niet van toepassing op dagen of dagdelen in verband met:
 - a de viering van festiviteiten die bij of krachtens een gemeentelijke verordening zijn aangewezen in de gebieden in de gemeente waarvoor de verordening geldt;
 - b de viering van andere festiviteiten die plaatsvinden op de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het aantal bij of krachtens een gemeentelijke verordening aan te wijzen dagen of dagdelen niet meer mag bedragen dan twaalf per kalenderjaar; of
 - c door het college van burgemeester en wethouders aangewezen activiteiten, anders dan festiviteiten als bedoeld onder b, waarbij het aantal aan te wijzen dagen of dagdelen gebaseerd op dit artikel samen niet meer bedraagt dan twaalf dagen per kalenderjaar.

- 3 Een festiviteit of activiteit als bedoeld in het tweede lid die ten hoogste een etmaal duurt, maar die zowel voor als na 00.00 uur plaatsvindt, wordt hierbij beschouwd als plaatshebbende op één dag.

Specifieke zorgplicht Bal

Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. De specifieke zorgplicht beschermt namelijk de belangen genoemd in artikel 2.2 van het Bal. En in artikel 2.2, 1e lid, onderdeel c, onder 5, staat lichthinder.

Maatregelen om lichthinder te voorkomen

Hiernavolgend staat een aantal mogelijke maatregelen om hinder en verstoring door kunstmatige verlichting te voorkomen.

Uitgangspunt bij het voorkomen van hinder of verstoring door kunstmatige verlichting is:

- verlicht niet als het niet nodig is, dus alleen als er geen alternatieven zijn

Bij gebruik van verlichting:

- scherm de lichtbron af, zodat deze niet direct zichtbaar is
- verlicht alleen met geringe oppervlaktehelderheid van de lichtbron
- gebruik alleen betrekkelijk langgolvig licht
- gebruik bij verlichting niet meer licht dan nodig is: verlicht alleen wat verlicht moet worden en slechts zo lang als het verlicht moet worden
- vermijd de risicogebieden (zoals natuurgebieden)

Situatie

Voor onderhavige situatie is aansluiting gezocht bij het normstelsel onder het Activiteitenbesluit.

Kader en grenswaarden

In de VNG richtlijn Bedrijven en milieuzonering zijn voor het aspect lichthinder geen richtafstanden opgenomen. In het Activiteitenbesluit is een zorgplicht opgenomen en wordt verwezen naar Richtlijn lichthinder. Deze richtlijn is algemeen aanvaard voor de beoordeling van lichthinder in het kader van een ruimtelijke afweging voor het woon- en leefklimaat. De gebruikstijden van de veldverlichting is wel vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Veldverlichting is alleen toegestaan tijdens sportactiviteiten of voor onderhoudswerkzaamheden en is niet toegestaan in de nachtperiode (23 - 07 uur).

Voor de verticale verlichtingssterkte en richtingsafhankelijke lichtsterkte per armatuur zijn grenswaarden opgenomen. De verticale verlichtingssterkte [uitgedrukt in lux] is een maat voor de hoeveelheid licht dat invalt in het verticale vlak (raam van een woning). De lichtsterkte [uitgedrukt in candela (cd)] is een maat voor de hoeveelheid licht dat in een bepaalde richting door een lichtbron wordt uitgestraald.

Voor beide voornoemde parameters geldt dat getoetst wordt aan de normstelling bij de gevoelige bestemmingen.

In navolgend overzicht zijn de grenswaarden voor lichthinder per te onderscheiden gebiedstype gegeven.

Parameter	Periode	Gebiedstype			
		E1 Natuurge- bied	E2 Landelijk gebied	E3 Stedelijk gebied	E4 Stadscentrum / industriegebied
Verticale verlichtings- sterkte Ev	Dag [7-19 uur]	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
	Avond [19-23 uur]				
	Nacht [23-7 uur]	0,1 lux	1 lux	2 lux	5 lux
Lichtsterkte per arma- tuur L	Dag [7-19 uur]	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
	Avond [19-23 uur]				
	Nacht [23-7 uur]	0 cd	500 cd	1.000 cd	2.500 cd

Uitgangspunten onderhavige planlocatie

Het gebied naast het sportcomplex, gelegen aan de Schuurmansweg in Diepenveen, kan worden aangemerkt als E3 gebied (stedelijk gebied). Dit houdt in dat een omliggende woning maximaal 10 lux op de gevel zou mogen hebben en een inijkwaarde van 10.000 candela. Het lichtplan gaat evenwel uit van een strengere norm van 2.500 candela.

4.12.2 Onderzoek

Het opgestelde lichtplan¹¹ geeft verslag van de scenario's voor de toe te passen verlichtingsinstallatie en eventuele maatregelen die noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de toegestane verlichtingssterkte bij de woonbestemmingen en lichtsterktes per armatuur. De verlichtingsinstallatie bestaat uit 12 masten.

Onderzoeksresultaten

Op blad 5/11 en verder van het lichtplan zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen.

De hoogst optredende lichtsterkte per armatuur ligt ruim onder de 2.500 cd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtwaarde voor gebiedstype E1 (Natuurgebied), waar de onderzochte woningen gerealiseerd worden in gebiedstype E3 (Stedelijk gebied).

Aan de norm voor de verticale verlichtingssterkte wordt eveneens voldaan.

Met betrekking tot de gekozen waarneemposities en gevels, voldoen de voorgestelde lichtinstallaties aan de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV), maart 2020 voor zone E3 (Stedelijk gebied). Wanneer in plaats van de omgevingszone E3 de omgevingszone E2 (landelijk gebied) zou worden gehanteerd, worden de grenswaarden voor verlichtingssterkte (Ev) en lichtsterkte met de voorgestelde installatie eveneens niet overschreden.

¹¹ Signify B.V. (2025) Lichtplan voor veldverlichting van voetbalvelden Diepenveen. 03-04-2025.

Met toepassing van de in het lichtplan opgenomen maatregelen is in voldoende mate aannemelijk dat met deze configuratie kan worden voldaan aan de grenswaarden voor 'stedelijk gebied' uit de Richtlijn Lichthinder en dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Opgemerkt wordt dat de waarneemhoogte voor de waarnemers is aangehouden op 1,5 meter. De voor de avondperiode maatgevende waarneemhoogte van 5 meter is niet in de berekeningen opgenomen. Vanwege het gegeven dat al ruim aan de (strengere) richtwaarde voor natuurgebied wordt voldaan wordt overwogen dat het daarmee in voldoende mate aannemelijk is dat aan de richtwaarde voor stedelijk gebied eveneens zal worden voldaan op waarneemhoogte 5 meter.

Het voldoen aan het richtwaarden op grond van de Richtlijn lichthinder, voor de lichtsterkte per armatuur moet geborgd worden in het omgevingsplan.

4.12.3 Conclusie

Met het toepassen van het lichtplan, zal bij de in de nabijheid van het sportcomplex Zunnebargh te realiseren woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.13 Trillingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect trillingen.

4.13.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect trillingen instructieregels in het Bkl opgenomen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de in artikel 5.87 Bkl opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten.

Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere grenswaarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

4.13.2 Motivering

Met voorliggend project is sprake van de realisatie van nieuwe trillinggevoelige gebouwen in de vorm van woningen. De ontwikkelingslocatie ligt op ruim 1200 meter van de spoorlijn Almelo - Deventer en valt daarmee ruim buiten de 100 meter-grens waarbinnen trillingshinder door spoor getoetst dient te worden. De nieuwbouwlocatie zal geen trillingshinder ondervinden van de spoorlijn. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie geen milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie.

4.13.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect trillingen.

4.14 Ontplofbare oorlogsresten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect ontplofbare oorlogsresten.

4.14.1 Wettelijk kader

In en nabij het besluitgebied hebben gedurende de Tweede Wereldoorlog diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden. Omdat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling bouw- en aanlegactiviteiten plaatsvinden waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden, wordt geadviseerd onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten c.q. conventionele explosieven.

4.14.2 Motivering

Uit raadpleging van de ruimingskaart van Beobom blijkt dat er in het besluitgebied en de omliggende gronden daaromheen geen ruiming zijn geweest. Daarnaast heeft T&A Survey in september 2014 een gemeentebreed verkennend onderzoek verricht. Het plangebied en omgeving zijn daarin aangeduid als onverdacht.

4.14.3 Conclusie

Het besluit voldoet hiermee aan de kaders voor het aspect ontplofbare oorlogsresten.

4.15 Archeologie

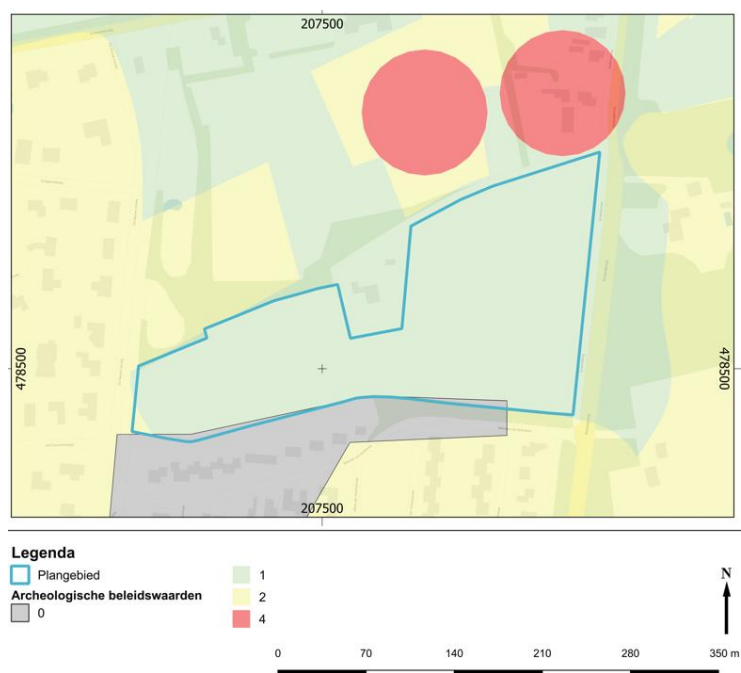
4.15.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100 m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het besluitgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.15.2 Motivering

De gemeente Deventer heeft vastgesteld archeologisch beleid en bijbehorende beleidskaart (verwachtingskaart). Dit beleid vormt het uitgangspunt voor op te stellen omgevingsplannen in de gemeente Deventer. Raadpleging van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (zie navolgende afbeelding) wijst uit dat het besluitgebied hoofdzakelijk een lage archeologische verwachtingswaarde kent (Waarde 1).



Voor deze verwachtingswaarde geldt in het beleid een vrijstelling bij ingrepen van maximaal 10.000 m² en niet dieper dan 50 cm. De oppervlaktes voor de woningbouw en waterberging is minder dan 10.000 m². Dit maakt dat geacht wordt dat de ontwikkeling geen meldingsplicht heeft. De kans op archeologische waarden in het besluitgebied is gering en het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.15.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.16 Cultuurhistorie

4.16.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.16.2 Motivering

Binnen en in de directe omgeving van het besluitgebied bevindt zich geen monumentale objecten. Bij de planwijziging wordt wel rekening gehouden met de aanwezige groenstructuren en het behouden van een soortgelijke aard en schaal van de omliggende bebouwing. Ook wordt specifiek rekening gehouden met de nabijgelegen woning en perceel Boxbergerweg 79. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het besluitgebied aantast.

4.16.3 Conclusie

De planwijziging voldoet aan de kaders voor cultuurhistorie en landschappelijke waarden.

4.17 Welstand

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect welstand. Hierbij wordt de welstandsnota van de gemeente Deventer als kader geïntroduceerd.

4.17.1 Kaders

Bij nieuwbouw of verbouw beoordeelt de gemeente met een welstandstoets of het bouwwerk past in de omgeving. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Met de welstandstoets beoordeelt de gemeente of het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Daarnaast geldt specifiek voor de welstandsnota overgangsrecht. Hierdoor is de welstandsnota een beleidsregel geworden, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

In de welstandsnota staan beleidsregels die de gemeente toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen

van welstand. Ook zijn er gemeenten die bepaalde gebieden hebben aangewezen, die welstandsvrij zijn. Er vindt in deze gebieden dan geen welstandstoets plaats.

Welstandsnota Deventer

De gemeente Deventer heeft een welstandsnota opgesteld. Hierin staat kort en bondig aan welke eisen bouwprojecten in Deventer moeten voldoen. De regels in de welstandsnota zijn er om Deventer mooi en leefbaar te houden en de uitstraling van iedere wijk te bewaren. Deventer is opgedeeld in verscheidene gebieden, de ontwikkelingslocatie is gelegen in het gebied 'Solitaire bebouwing'. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de criteria binnen dit gebied.

3.12.4 Criteria solitaire bebouwing

Plaatsing - Met <u>representatieve zijde</u> naar de weg;	Algemeen - Een bouwplan sluit qua <u>situering</u>, <u>vorm</u>, <u>detaillering</u>, <u>kleur</u>- en <u>materiaalgebruik</u> aan op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld <u>bestemmingsplan</u>. - Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke <u>gebouw</u>.
Vorm - Geen <u>blinde</u> gevels langs straten of openbare ruimte; - Andere vorm dan gebouwen op naastgelegen percelen;	Deze <u>stijlkenmerken</u> komen tot uiting in hoogte-breedte verhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik; - Bouwplannen in beschermde gezichten worden beoordeeld met behulp van de redengevende omschrijvingen, welke zijn opgenomen in bijlage 3. - In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.
Detaillering - Bestaande <u>detaillering</u> vormt het uitgangspunt bij verbouwingen;	Reclame Voor reclame-uitingen gelden specifieke criteria, die beschreven staan in hoofdstuk 5. Klik u hier voor de reclamecriteria.
Kleurgebruik Gevels - Geen felle kleuren;	
Dak - Geen felle kleuren;	

Criteria stempel stedenbouw – Solitaire bebouwing (bron: Welstandsnota Deventer).

4.17.2 Motivering

Het voldoen aan de welstand en de vastgestelde beeldkwaliteitseisen komen terug in het Masterplan 't Nijland Diepenveen, dat via de planregels aan het plan wordt gekoppeld. Het beeldkwaliteitdeel wordt in verband met juridische borging wel op nieuw vastgesteld.

De beoogde bouw van de woningen en appartementen worden zodanig gesitueerd dat deze aansluiten op het naastgelegen wijk ten zuiden van de Melchior van Brielstraat. De groene inrichting sluit aan op de bestaande landelijke omgeving en vormt een natuurlijke overgang van de dorpskernrand naar de landschappelijke omgeving. Ook wordt gekozen voor een veel natuurlijke, duurzame materialen. Het stedenbouwkundig ontwerp is nader toegelicht in paragraaf 2.3 van deze motivering. Hieruit blijkt dat het project voldoet aan de criteria uit de welstandsnota van Deventer. Te zijner tijd zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een toets aan de welstandsnota plaatsvinden.

4.17.3 Conclusie

Voorliggend project voldoet aan de kaders voor welstand.

4.18 Wegen, verkeer en parkeren

4.18.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

4.18.2 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgt voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaantvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

4.18.3 Motivering

Verkeer

Op basis van verkeerskundige richtlijnen van het CROW is de verkeersintensiteit berekend voor onderhavige ontwikkeling. De gemeente Deventer heeft volgens het CBS de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en er is sprake van 'rest bebouwde kom'. In navolgende tabel is de gemiddelde verkeersgeneratie weergegeven.

Categorie	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop, vrijstaand	6	8,2	woning	49,2
Koop, twee-onder-een-kap	4	7,8	woning	31,2
Appartement, koop, > 100	13	7,1	woning	92,3
Appartement, koop, 75-100	12	5,6	woning	67,2
Koop, huis, tussen/hoek	16	7,1	woning	113,6
Huur, huis, sociale huur	27	4,3	woning	116,1
Totaal	78			469,6

Totale verkeersgeneratie

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat er 469,6 verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Binnen het plan is een duidelijke splitsing gemaakt in de ontsluiting. Een gedeelte ontsluit zich op De Nieuwe Aanleg en een gedeelte op de Melchior van Brielstraat. Navolgend is deze verdeling in beeld gebracht.

Categorie	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop, vrijstaand	2	8,2	woning	16,4
Koop, twee-onder-een-kap	2	7,8	woning	15,6
Appartement, koop, 75-100	12	5,6	woning	67,2
Koop, huis, tussen/hoek	6	7,1	woning	42,6
Huur, huis, sociale huur	4	4,3	woning	17,2
Totaal	26			159

Verkeersgeneratie met ontsluiting op De Nieuwe Aanleg

Categorie	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Koop, vrijstaand	4	8,2	woning	32,8
Koop, twee-onder-een-kap	2	7,8	woning	15,6
Appartement, koop, > 100	13	7,1	woning	92,3
Koop, huis, tussen/hoek	10	7,1	woning	71
Huur, huis, sociale huur	23	4,3	woning	98,9
Totaal	52			310,6

Verkeersgeneratie met ontsluiting op de Melchior van Brielstraat

Als grove vuistregel wordt volgens het CROW gehanteerd dat op het drukste uur rond de 6-10% van het etmaalverkeer plaats vindt. Voor onderhavige ontwikkeling zal dat afgerond en uitgaande van 10% neerkomen op 16 verkeersbewegingen op het drukste uur dat ontsloten wordt op De Nieuwe Aanleg en 31 verkeersbewegingen op het drukste uur dat ontsloten wordt op de Melchior van Brielstraat. Deze toename in verkeersbewegingen kunnen opgenomen worden in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeervraag bij voorliggende nieuwbouwon ontwikkeling is gekeken naar de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013. Voor de berekening zijn de categorieën gehanteerd welke verwerkt zijn in navolgende tabel.

categorie	aantal	kencijfer	per	Parkeerplaats per categorie
Koop, vrijstaand	6	2,1	woning	12,6
Koop, twee-onder-een-kap	4	2,0	woning	8
Koop, etage, duur	13	1,9	woning	24,7
Koop, etage, midden	12	1,7	woning	20,4
Koop, tussen/hoek	16	1,8	woning	28,8
Huurhuis, sociale huur	27	1,5	woning	40,5
Totaal	78			135

Parkeerbehoefte voor de ontwikkeling

Deze 135 parkeerplaatsen zullen binnen het projectgebied gerealiseerd worden. De vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers krijgen een eigen oprit waar twee auto's kunnen parkeren en de rest van de parkeerbehoefte wordt opgevangen in parkeerkoffers en parkeerplaatsen langs de weg.



Stedenbouwkundig plan met daarin de parkeervoorzieningen aangegeven.

4.18.4 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren.

4.19 Inrichting buitenruimte

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect dat de openbare buitenruimte toegankelijk dient te zijn voor personen met een functiebeperking.

4.19.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.8 Bkl stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Daarnaast zijn het bevorderen van de gezondheid (o.a. speelplekken, groen), sociale veiligheid en verkeersveiligheid belangrijke onderwerpen binnen de Omgevingswet. De indeling van de buitenruimte speelt bij deze aspecten een belangrijke rol.

4.19.2 Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling gaat geen herinrichting van openbare buitenruimte gepaard. Wel is in het stedenbouwkundig plan veel ruimte gereserveerd voor het behouden van het bestaande omliggende groene karakter van de locatie. Het groene karakter van het gebied bevordert de gezondheid van de inwoners. Daarnaast bevindt het project zich aan de rand van een rustige woonwijk. Dit zorgt ervoor dat voorzieningen die bewegen stimuleren binnen handbereik zijn.

4.19.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders met betrekking tot de inrichting van de openbare buitenruimte.

4.20 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.20.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de Ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'* Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom, moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.20.2 Motivering

In 2020 startte de Gemeente Deventer met een inventarisatie van de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen in de gemeente Deventer. Voor Diepenveen werden deze ambities in april 2023 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen'. Hierin is vastgelegd dat er naast inbreiding wordt ingezet op nieuwbouw van 70-90 woningen. De locatie aan de Melchior van Brielstraat is hiervoor als ontwikkellocatie aangewezen. De behoefte analyse heeft in de fase van het opstellen van de routekaart al reeds plaats gevonden.

4.20.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggende motivering is onderbouwd dat project tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

De Memorie van motivering geeft aan dat het voldoende is om, waar nodig met onderzoek, vast te stellen dat op voorhand aannemelijk is dat de functie binnen een redelijke termijn kan worden gerealiseerd. Alleen als evident is dat een functie binnen een redelijke termijn onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt. Als bij een project op voor hand onzekerheid bestaat over bovenstaande dan is het advies nader onderzoek te doen naar de economische uitvoerbaarheid en de resultaten daarvan op te nemen in deze planmotivering.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet".

5.1.2 Motivering

De gemeente Deventer is eigenaar van de gronden in het besluitgebied waar de woningbouwontwikkeling (zijnde een bouwactiviteit) is voorzien. De gemeente zal de gronden overdragen aan de ontwikkelende partij die de woningen zal realiseren.

Voor die gronden worden de wettelijk verplicht te verhalen kosten door middel van de gronduitgifte geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en afgedekt. De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

5.1.3 Conclusie

Het project voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

5.2 Vergunningen en handhaving

5.2.1 Kaders

Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden. Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kan onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, die veel ruimte geeft voor beoordeling,
- de noodzaak tot (nader) onderzoek,
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld een adviescommissie, en/of een ander bestuursorgaan,
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf. Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Deventer omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

5.2.2 Motivering

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is het algemene uitgangspunt gevolgd. De vergunningplichtige activiteiten zijn opgenomen zoals in het omgevingsplan van rechtswege, het betreffen onder andere het verhogen van het maximum aantal wooneenheden. Voor de overige vergunningsplichtige activiteiten wordt verwezen naar de planregels.

5.2.3 Uitgangspunten omgevingsplan

Aangesloten is bij het vergunningenstelsel uit het omgevingsplan van rechtswege.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Participatie en overleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. Het overleg met bestuursorganen kan beperkt blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In 2020 startte de Gemeente Deventer met een inventarisatie van de woningbouwambities voor de dorpen en buurtschappen in de gemeente Deventer. Voor Diepenveen werden deze ambities in april 2023 verder uitgewerkt in de 'Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen'. Hierin is vastgelegd dat er naast inbreiding wordt ingezet op nieuwbouw van 70-90 woningen. De locatie aan de Melchior van Brielstraat is hiervoor als ontwikkellocatie aangewezen.

In 2022 voltooide Netwerk Diepenveen de Dorpsvisie 2030, een document dat in samenwerking met vele Diepenveners tot stand is gekomen. In het document zijn de verschillende visieonderdelen uitgewerkt naar plannen, ideeën en concrete activiteiten. Daarmee biedt het duidelijke handvatten bij ontwikkelingen in Diepenveen, waaronder ook deze nieuwbouwon ontwikkeling 't Nijland.

In 2023 en 2024 zijn twee dorpsateliers in het Kulturhus georganiseerd, waarbij omwonenden meedachten en ideeën en wensen als input leverden en uiteindelijk aan de hand van twee varianten in gesprek gingen. Het doel hiervan was niet dat één van de modellen zou worden gekozen, maar om inzicht te krijgen in hoe verschillende onderdelen en keuzes door omwonenden werden gewaardeerd. Met deze input en een afweging met betrekking tot o.a. mobiliteit en ecologie heeft advies- en ontwerp bureau Ruimtevolk een Ontwikkelperspectief opgesteld.

Uit het voorgaande traject is het masterplan 't Nijland Diepenveen ontstaan dat samen met diverse haalbaarheidsonderzoeken reeds is voorgelegd en afgestemd met de Omgevingstafel IJsselland, waaronder het Waterschap en de provincie Overijssel.

5.3.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken van 12 juni t/m 23 juli 2025 voor een ieder ter inzage liggen. In deze periode zijn er 22 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen, maar geven geen aanleiding voor het aanpassen van het plan. Wel zijn er een aantal ambts-halve wijzigingen welke navolgend opgesomd staan.

- a “Melchior van Brielstraat ong., 't Nijland” is de formele naam van dit plan geworden;
- b Voor de beoogde flexwoningen uit het ontwerp TAM-Omgevingsplan is een hogere nokhoogte opgenomen, die beter aansluit bij een levensloopbestendige, gebruiksvriendelijke woning in combinatie met een zadelpak met lage goot. Doordat de wijziging slechts geldt voor de hoogte van de nok, is de impact op het beeld beperkt, mede omdat de nok lager blijft dan de maximale hoogte die voor de andere woningen is opgenomen. De nokhoogte is bepaald op 9,25 m in plaats van 8 m; de goothoogte blijft bepaald op 3,2 m;
- c Naar aanleiding van de beoordeling door de ODIJ: het akoestisch rapport wegverkeer is aangepast, waarbij het onderzoek:
 - is gebaseerd op het concrete maximumaantal van 78 woningen en het concrete plan conform de verbeelding;
 - dezelfde verkeerscijfers gebruikt als de cijfers die zijn verstrekt voor het stikstofonderzoek aan SAB;
 - is gebaseerd op verkeersintensiteiten die zijn afgestemd met de Deventer verkeerskundige voor de Melchior Van Brielstraat en de Nieuwe Aanleg.
- d Naar aanleiding van de integrale beoordeling door de Omgevingsdienst IJssel-land (ODIJ): In het rapport Geluid wegverkeer is meer specifiek ingaan op de verkeersaanrekening van het concrete plan in relatie tot de verandering van geluid op de gevels van bestaande woningen. Deze verandering blijkt zeer gering (onhoorbaar). Voor het geluid van de sportvelden: in de motivering is visueel gemaakt dat de genoemde afstanden kloppen.
- e In de Motivering onder Hoofdstuk 6 “juridische aspecten” is vermeld dat bij alle rijtjeswoningen rondom de twee hofjes specifieke op het plan toegesneden regels zijn gehanteerd (in afwijking van de Deventer standaard) en waarom. Het gaat om de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2', waarmee voor de relatief kleine tuinen andere regels gelden voor erfbebouwing.
- f In artikel 23.1.1. staan woningbouwcategorieën vermeld. In sublid b is bepaald dat niet minder dan 36% van de woningen als betaalbare koopwoning dient te worden gebouwd. Dat percentage wordt aangepast naar 30%. Een nieuw sublid c wordt ingevoegd met de tekst: c. niet minder dan 6% van de woningen dient te worden gebouwd als sociale koopwoning; Het sublid c. uit het ontwerp TAM omgevingsplan (over vrije sector woningen) wordt geschrapt.
- g Op de verbeelding is het verloop van Verkeer en Groen aan de zijde van De Nieuwe Aanleg dusdanig aangepast, dat een alternatieve inrichting van de kruising mogelijk is zonder dat hiervoor een afwijking of procedure nodig is.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is ingegaan op ruimtelijke ontwikkelingen met bijbehorende besluitgebieden en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Die informatie is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

6.3 Opzet van de regels

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

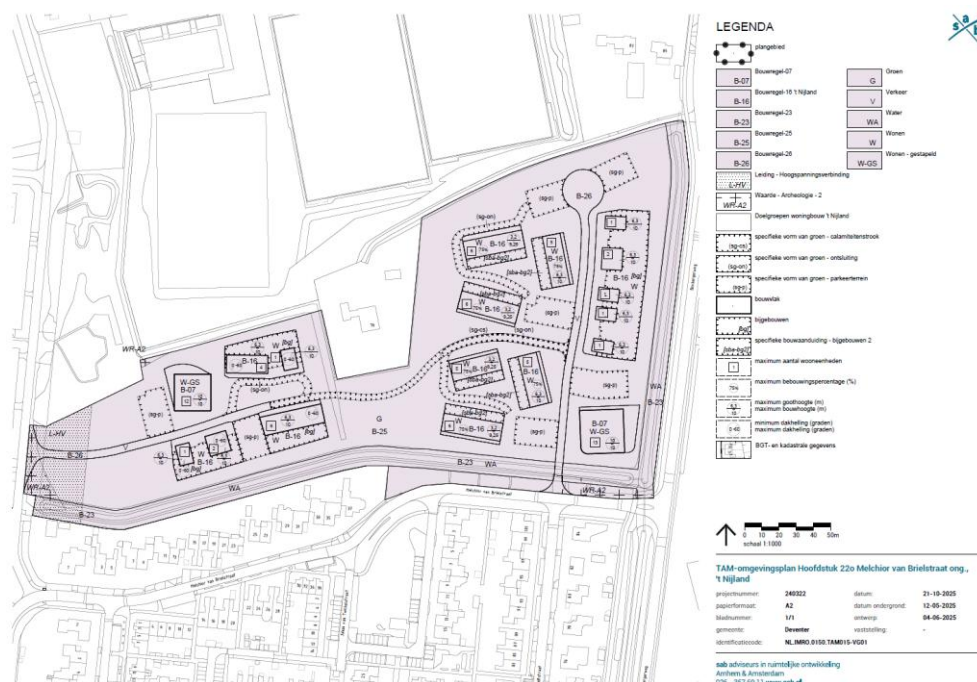
- 1 Algemene bepalingen;
- 2 Gebruiksactiviteiten;
- 3 Ruimtelijke bouwactiviteiten;
- 4 Aanwijzingen, beschermingszones, beperkingengebieden;
- 5 Overgangsbepalingen.

6.4 Werkingsgebieden

In de toekomstige situatie gelden de volgende werkingsgebieden:

	Toekomstige juridisch-plano-logische situatie	Werkingsgebieden
Gebruiksactiviteiten	Wonen	Ter plaatse van de woningen
	Wonen - gestapeld	Ter plaatse van de woningen
	Groen	Ter plaatse van het groen en in overlap met water
	Verkeer	Ter plaatse van de ontsluiting
	Water	Ter plaatse van de watergangen en in overlap met groen
Bouwactiviteiten	Bouwregel-16 't Nijland	Ter plaatse van de woningen
	Bouwregel-07	Ter plaatse van de gestapelde woningen
	Bouwregel-25	Ter plaatse van het groen
	Bouwregel-26	Ter plaatse van de ontsluiting
	Bouwregel-23	Ter plaatse van de watergangen

De onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de werkingsgebieden voor de verschillende activiteiten binnen het besluitgebied.



6.5 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze toelichting is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Deze paragraaf licht de artikelen uit de planregels toe die met dit wijzigingsbesluit wezenlijk zijn gewijzigd en zijn toegevoegd.

Gebruiksactiviteiten

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

Wonen

Binnen de functie Wonen zijn woningen in niet gestapelde vorm mogelijk, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal woningen per bouwvlak begrensd.

Bij alle rijtjeswoningen rondom de twee hofjes specifieke op het plan toegesneden regels zijn gehanteerd (in afwijking van de Deventer standaard) en waarom. Het gaat om de 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2', waarmee voor de relatief kleine tuinen andere regels gelden voor erfbebouwing.

Wonen - gestapeld

Binnen de functie Wonen - gestapeld zijn woningen in gestapelde vorm mogelijk, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het aantal woningen per bouwvlak begrensd.

Groen

Binnen de functie Groen zijn in ieder geval toegelaten, plantsoenen, overige groenvoorzieningen, bermen en beplanting en moestuinen. Ook voet- en rijwielpaden, in- en uitritten, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en -objecten, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen zijn mogelijk binnen deze functie. Daarnaast zijn binnen deze functie waterlopen, waterpartijen en voorzieningen ten behoeve van waterberging toegestaan.

Verkeer

Binnen de functie Verkeer zijn in ieder geval toegelaten, wegen en (woon)straten, met daarbij behorende bruggen, viaducten, tunnels, hellingen, taluds en soortgelijke voorzieningen, voet- en fietspaden, verhardingen, verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Ook is toegelaten, speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen, waterlopen en waterpartijen, met de daarbij behorende

bruggen, steigers, dammen, duikers, kades, taluds, beschoeiingen, faunapassages e.d., voorzieningen ten behoeve van waterberging, bijv. wadi's, nutsvoorzieningen, waaronder ook begrepen voorzieningen ten behoeve (van de opwekking) van duurzame energie, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken, kunstobjecten, standplaatsen en warenmarkten en terrassen met de daarbij behorende voorzieningen.

Water

Binnen de functie Water zijn in ieder geval toegelaten, kanalen, sloten, meren, plas- sen, vijvers en poelen en daarmee gelijk te stellen waterlopen, watergangen en/of waterpartijen, de waterhuishouding, waterafvoer en/of waterberging, oeverstroken en (schouw)paden, nutsvoorzieningen en extensieve dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen.

Ruimtelijke bouwactiviteiten

Hoofdstuk 3 bevat de planregels in verband met de bepalingen met betrekking tot ruimtelijke bouwactiviteiten. De bouwregels geven een antwoord op de vraag wat op de locatie gebouwd mag worden met bijbehorende maatvoering. In dit plan zijn Bouwregel-16 't Nijland, Bouwregel-07, Bouwregel-25, Bouwregel-26 en Bouwregel-23 van toepassing. Bouwregel-16 't Nijland en Bouwregel-07 voorziet in de bouwregels voor de beoogde nieuwbouw, terwijl Bouwregel-25, Bouwregel-26 en Bouwregel-23 de bouwregels voor de gronden met een groen-, verkeer- of water-functie bevat.

Voorwaardelijke verplichtingen

Er zijn drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de planregels.

Parkeren van auto's en fietsen en het laden en lossen.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toege- staan op grond van de onderliggende bouw- en gebruiksactiviteiten, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen , overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota par- keernormen 2013'.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toege- staan op grond van de onderliggende bouw- en gebruiksactiviteiten, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmings- plannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013'.

Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewij- zigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Waterberging

Het gebruik van gebouwen is slechts toegestaan als 111 mm waterinfiltratie, gere- kend over het totale oppervlak van het perceel (dakoppervlak en verhardingen) bin- nen het plangebied wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Natuurinclusief bouwen

Het gebruik van de gronden en bebouwing ter plaatse van de functies 'Wonen' en 'Wonen - gestapeld' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a Er wordt natuurinclusief gebouwd. Hiervan is sprake als voldoende punten worden behaald door uitvoering te geven aan maatregelen uit bijlage 2 van de planregels;
- b Uit een inrichtingsplan/uitvoeringsplan blijkt welke maatregelen worden gerealiseerd;
- c Uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van het gebouw moeten de maatregelen voor het natuurinclusief bouwen als bedoeld onder b zijn gerealiseerd;
- d Het onder b bedoelde plan wordt aangeleverd bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van gebouwen en dient door het bevoegd gezag te zijn goedgekeurd;
- e De onder c bedoelde maatregelen moeten duurzaam in stand worden gehouden.

Masterplan 't Nijland Diepenveen

Ten behoeve van onderhavig plan is masterplan 't Nijland Diepenveen opgesteld dat fungeert als beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan maakt als bijlage 3 van de planregels onderdeel uit van het omgevingsplan. Deze is als beleidsregels vastgesteld en geldt mede als toetsingskader op het gebied van welstand, met voorrang op de welstandsnota waar sprake is van overlap.

7 Belangenafweging en conclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van 78 verschillende woningen in diverse categorieën en prijsklassen ter plaatse van 't Nijland te Diepenveen getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggende project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Daarnaast wordt de omgevingskwaliteit binnen het besluitgebied behouden en zelfs verbeterd, doordat de het groene karakter behouden blijft. Landschappelijke en archeologische waarden worden daarbij niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfuncties zullen de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam