

Aarninksweg 6

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan en wettelijk kader	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Beschrijving huidige situatie	9
2.2 Gewenste situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	21
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	21
4.2 Milieuaspecten	22
4.3 Leidingen en kabels	34
4.4 Waterhuishouding	35
4.5 Verkeer en parkeren	38
4.6 Sociale veiligheid	40
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Planopzet	41
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Inleiding	45
6.2 Economische uitvoerbaarheid	45
6.3 Resultaten inspraak	45
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	46
6.5 Zienswijzen	46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen Deventer en Bathmen staan aan de Aarninksweg twee karakteristieke boerderijen die samen het erf "de Aarnink" vormen. De noordelijke met riet gedekte oude boerderij is ongeveer 300 jaar oud. Tot 1935 was dit de enige boerderij op het erf. Daarna is de 'nieuwe' Aarnink gebouwd, dit is de zuidelijke woning op het erf. Het perceel heeft de agrarische bedrijfsfunctie al enige tijd verloren en recentelijk (2015) is de 'oude' Aarnink teruggebracht naar zijn oorspronkelijke vorm en zijn daar twee woningen in gerealiseerd (Aarninksweg 6a en 6b). De wens bestaat om in navolging hiervan ook de nieuwe Aarnink te splitsen in twee woningen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet hierin.

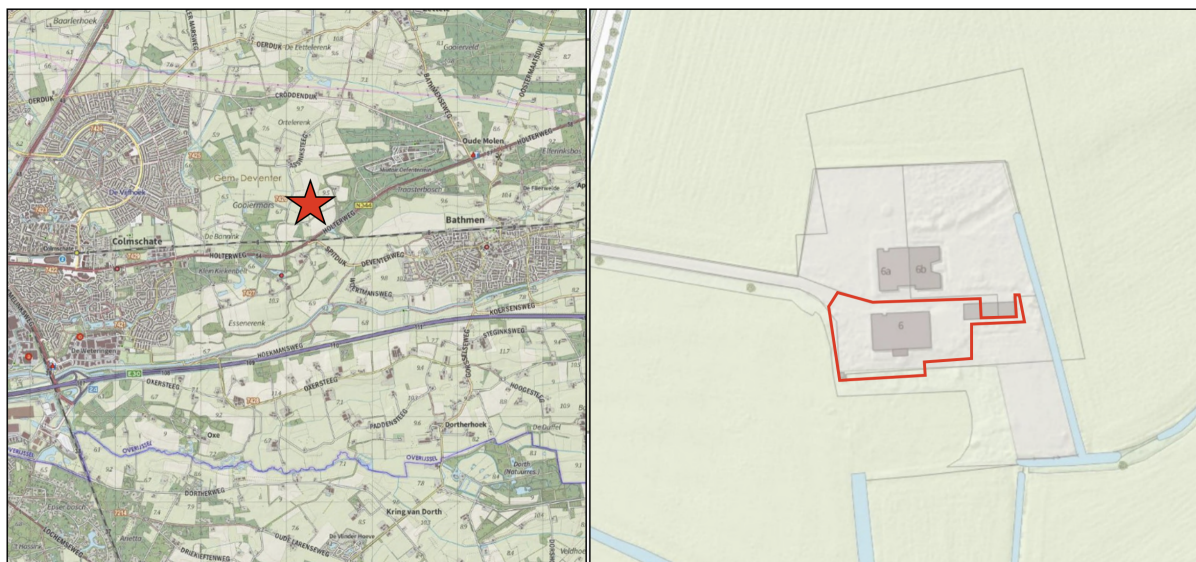
In het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" is een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.1) opgenomen waarmee karakteristieke woonboerderijen onder voorwaarden kunnen worden gesplitst.

Voorliggend wijzigingsplan geeft toepassing aan de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid. Daarbij wordt aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologische oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied ligt aan de Aarninksweg 6, ten oosten van Deventer en ten noordwesten van Bathmen, in het buitengebied van de gemeente Deventer. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie K, nummers 3612 (deels), 3614 (deels) en 3615. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de (directe) omgeving.



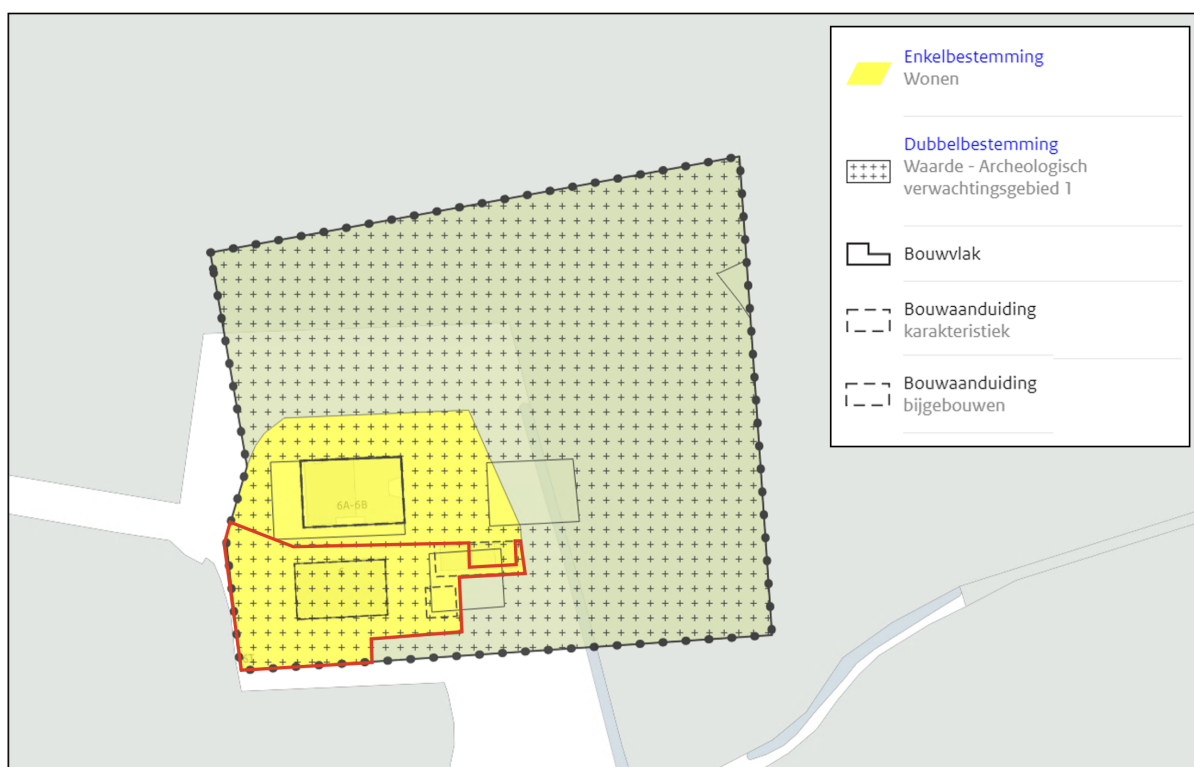
Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (Bron: PDOK)

1.3 Geldend bestemmingsplan en wettelijk kader

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" (vastgesteld op 21 mei 2014). Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingsplannen "Parapluherziening Kleinschalige Kinderopvang" (vastgesteld op 14 juli 2016), "Parapluherziening parkeereisen" (vastgesteld op 11 april 2018) en "Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied" (vastgesteld op 7 juli 2021)

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende planologische regime opgenomen. Het plangebied wordt op deze afbeelding aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak en de bouwaanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van de woonboerderij. Daarnaast geldt de aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van de bijgebouwen in de tuin. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' ter bescherming van de archeologische waarden. Hierna wordt kort op de deze bestemmingen en gebiedsaanduidingen ingegaan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, kleinschalig beroep of bedrijf aan huis, bed & breakfast, het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. 100% van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' mag worden bebouwd.

Waarde - Archeologie - 1

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

1.3.3 Strijdigheid

In het plangebied is nu 1 woning toegestaan. Initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij te splitsen in twee woningen. In het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" is een algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 10.1) opgenomen waarmee karakteristieke woonboerderijen kunnen worden gesplitst. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. In paragraaf 3.2.1 wordt voorliggend plan aan de betreffende voorwaarden getoetst.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in Hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied. In Hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit wijzigingsplan. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde randvoorwaarden zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen en juridische verantwoording. Ten slotte wordt in Hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied de Gooiermars, het brongebied van de Zandwetering. De Zandwetering stroomt door het Sallandse landschap tussen Deventer en Zwolle.

De Gooiermars is een gebied aan de oostzijde van de stad Deventer. De Gooiermars is een landbouwgebied met voornamelijk melkveehouderijen. Het gebied kenmerkt zich door zijn kleinschalige landschap. Er is nog een aantal oorspronkelijke landschapselementen in het landschap zichtbaar, zoals laanbeplantingen en de duidelijke verschillen tussen hoge en lage gronden. Het bijzondere aan de Gooiermars is de grote rijkdom aan plantensoorten in en langs het water. De stilte in dit gebied, het schone water en de rijkdom aan plantensoorten trekken verschillende dieren aan, zoals de Waterspitsmuis en de Kamsalamander.

2.1.2 Huidige situatie plangebied

Op het perceel aan de Aarninksweg 6 is een karakteristieke woonboerderij met bijgebouwen aanwezig. Het historische pand heeft geen monumentale status, maar is wel aangeduid als karakteristiek. Op dit moment wordt het voorste gedeelte van de woonboerderij bewoond. Achter de boerderij zijn bijgebouwen en overkappingen aanwezig. De gronden rondom het gebouw zijn in gebruik als tuin.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk natuur- en bosgebieden, agrarische (landbouw)bedrijven, agrarische gronden en verspreid liggende woonpercelen. Het plangebied wordt aan de west-, zuid- en oostzijde omsloten door weilanden. Aan de noordzijde grenzen de woonpercelen van de gesplitste 'oude' Aarnink (6a en 6b).

In afbeelding 2.1 is met een luchtfoto de huidige situatie in het plangebied in beeld gebracht. Op de luchtfoto is het plangebied weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: topotijdreis)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

Zoals in 1.1 reeds is genoemd bestaat de wens om 'nieuwe Aarnink' op te splitsen in twee woningen. De grootte van de woonboerderij maakt het gebouw uitermate geschikt voor het opsplitsen in twee woongedeeltes waarbij het achterste deel wordt verbouwd tot woning.

De karakteristieke woonboerderij wordt hierbij in ere hersteld door de aanpassingen aan het gebouw. Zo wordt onder meer de dakkapel verwijderd en wordt de achtergevel hersteld. Daarnaast worden ontsierende aanbouwen aan het gebouw gesloopt. In afbeelding 2.2 zijn de gevelbeelden van voorlopige ontwerp van de woonboerderij weergegeven. Voor de (voorlopige) bestektekening van de verbouw van de woonboerderij wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.2: Ontwerp nieuwe situatie woonboerderij (Bron: bouwgenoot)

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het is van belang dat de opsplitsing van het pand en de tuin recht doen aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierna worden de belangrijkste elementen aangehaald. Voor het volledige plan wordt verwezen naar Bijlage 2 bij deze toelichting.

- De inrichting van het erf en het omliggende landschap is afgestemd op de kenmerken van het landschap. Er worden streekeigen landschapselementen toegepast met bijbehorende beplanting. Landschaps- en erfinrichtingsplannen bevatten een analyse van de kenmerken van het landschap en een beschrijving van de wijze waarop de inrichting op die kenmerken reageert;
- Naast waardering van de historische structuur van het landschap heeft de erfinrichting betekenis voor flora & fauna. Er wordt alleen streekeigen beplanting toegepast. Niet-streekeigen beplanting wordt in principe verwijderd;
- Boomgaarden, moestuinen, siertuinen en dergelijke horen bij (de voorzijde van) het hoofdgebouw op het erf en worden niet toegepast bij de overige gebouwen op het erf;
- Cultuurhistorisch gezien vormt het voorerf van de boerderij – dat wil zeggen het gedeelte van het erf dat zich aan de voorzijde van de boerderij bevindt (vaak voor het voorhuis) – de (sier)tuin van het perceel en de achterzijde fungeert als sobere, meer functionele tegenhanger. Hierop is de landschapsinrichting gebaseerd.

In het bijbehorende inrichtingsplan worden historische en natuurinclusieve maatregelen aan elkaar gekoppeld, waardoor het erf van meer dan nu gaat aansluiten bij de kwaliteiten van het omliggende landschap. Voorbeelden uit het plan die ecologische en historische kwaliteiten combineren:

- Nieuwe lijnvormige landschapselementen, zoals een houtsingel en een begeleide oprijlaan verwijzen naar de historische structuur van landgoed Elmerink, en vormen tegelijkertijd een aanvulling op de habitat van de das.
- De formele, sierlijke boerderijtuin zorgt voor een mooi aangezicht van het erf, en door inheemse vaste planten toe te passen draagt dit bij aan de lokale biodiversiteit.
- De paddenpoel sluit aan bij andere in het gebied gelegen poelen en wateren van verschillende oorsprong en stijl, en vormt een nieuw leefgebied voor amfibieën en andere waterflora en -fauna.

In afbeelding 2.1 is een uitsnede van het kaartbeeld uit het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2)

weergegeven. Het plangebied van het wijzigingsplan is hierop weergegeven met de rode omlijning. De landschappelijke inpassing vindt deels plaats buiten het plangebied. Omdat het een wijzigingsplan betreft is het niet mogelijk gronden die buiten het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" vallen binnen voorliggend wijzigingsplan te betrekken.

Middels een voorwaardelijke verplichting wordt de landschappelijke inpassing geborgd in dit wijzigingsplan.



Afbeelding 2.1: Landschappelijk inrichtingsplan (Bron: Joran Lammers landschapsontwerper)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een woningsplitsing in het buitengebied van de gemeente Deventer. De splitsing wordt mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt in dit geval het uitsluitend ingegaan op dit gemeentelijke beleid. De landelijke, provinciale en/of regionale beleidskaders worden niet expliciet beschouwd in dit hoofdstuk.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 *Bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening"*

3.2.1.1 *Algemeen*

In artikel 10.1 van het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van extra wooneenheden in karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn. Met het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid kan de gewenste splitsing van de boerderij gemaakt worden. Hierna wordt het voornemen getoetst aan de gestelde voorwaarden.

3.2.1.2 *Wijzigingsbevoegdheid artikel 10.1: Woningssplitsing karakteristieke panden*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde het toestaan van extra wooneenheden in karakteristieke panden die hoofdgebouwen zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;
- d. woningsplitsing in twee wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;
- e. woningsplitsing in drie wooneenheden is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt;
- f. ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven.

3.2.1.3 *Toetsing*

Hierna wordt aan de voorwaarden getoetst:

- a. de woningsplitsing vindt plaats ter plaatse van de woonboerderij met de aanduiding 'karakteristiek';
- b. er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van dit pand. Het pand wordt opgeknapt. Zo worden onder meer de dakkapel en de ontsierende aanbouwen verwijderd. De achtergevel wordt eveneens hersteld. Daarnaast moet het gebouw voldoen aan de recente duurzaamheidsnormen en bouwvoorschriften uit het bouwbesluit. De verder uitgewerkte (ver)bouwplannen voor het splitsen van de karakteristieke woonboerderij moeten - voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de splitsing - ter goedkeuring bij de gemeente worden ingediend. Deze uitgewerkte plannen moeten zijn gebaseerd op de tekening zoals opgenomen in Bijlage 1. Wanneer de gemeente de plannen heeft goedgekeurd mag initiatiefnemer overeenkomstig de goedgekeurde plannen een omgevingsvergunning aanvragen voor het splitsen

- van de karakteristieke woonboerderij in twee woningen;
- c. de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast maar juist versterkt. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1 waar dit aspect wordt belicht. In Bijlage 1 is de (voorlopige) bestektekening van de verbouw van de woonboerderij opgenomen;
- d. de inhoud van het te splitsen pand bedraagt meer dan 1.000 m³. Op de verbeelding is daarom de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen;
- e. n.v.t.
- f. ter plaatse van de gesplitste woning is op de verbeelding de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. Verwezen wordt naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.

Geconcludeerd wordt dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

3.2.2 Omgevingsvisie Deventer

In het Structuurplan Deventer 2025 (april 2004) zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht. Het Structuurplan Deventer 2025 is echter door allerlei ontwikkelingen binnen en buiten Deventer inmiddels deels verouderd. Daarom is in samenspraak met een groot aantal betrokkenen een Omgevingsvisie gemaakt. In de Omgevingsvisie legt de gemeente Deventer haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. Dit is de eerste stap in het proces richting de invoering van de Omgevingswet.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de klimaatverandering zorgt voor meer extremen in neerslag, hitte, droogte en water door de grote rivieren, waaronder de IJssel. Daarnaast speelt de eindigheid van natuurlijke hulpbronnen en grondstoffen. Dat vraagt om maatregelen. Zoals grote inzet op energiebesparing, het klimaatbestendig maken van de leefomgeving, het overschakelen van fossiele op duurzame energiebronnen en het zuiniger en duurzamer omgaan met energie, water, grondstoffen en voedsel. De gemeente zoekt duurzame, klimaatbestendige en circulaire oplossingen op alle plekken die zich daarvoor lenen: in woningen, bedrijven, in de stad en op het platteland.

Belangrijke uitdagingen zijn:

- Instellen op de consequenties van klimaatverandering;
- Planmatig werken aan de klimaatadaptatie en energietransitie;
- Bij het toewijzen van functies rekening houden met de druk op ruimte;
- Meedoen met de ontwikkeling van nieuwe werkwijzen in energieopwekking;
- Waarborgen en vergroten van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteit.

Om in te kunnen spelen op de dynamiek van de economie en de (internationale) markt moet er ruimte voor ondernemerschap zijn. Ruimte om waarde vast te investeren, te groeien en samen te werken. De opgave is de veerkracht en inventiviteit van de ondernemers optimaal te blijven faciliteren en in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Minder regels mogen overigens niet leiden tot onduidelijkheid voor alle betrokken partijen, willekeur of een onzeker vestigingsklimaat.

Voor het **Buitengebied** wordt specifiek het volgende vermeld:

De gemeente Deventer wil het buitengebied leefbaar en toekomstbestendig houden. Daarom wordt ruimte geboden voor verandering, mits dat gebeurt met respect voor de bestaande kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude cultuurlandschap, het jonge ontginningslandschap en de stadsrandzone.

Het leggen of verstevigen van schakels in verbindende netwerken tussen stad, dorpen en buitengebied, zoals groen- en waterstructuren, droge en natte ecologische verbindingzones, wandelroutes en recreatieve en utilitaire fietsroutes is van belang. Dit kan voor uiteenlopende aspecten van meerwaarde zijn, zoals het vergroten van de biodiversiteit in het stedelijk gebied (bijenlinten e.d.), het beleefbaar

maken van historische en/of landschappelijke lijnen en het stimuleren van inwoners tot meer bewegen.

Er wordt gestreefd naar een robuuste hoofdstructuur voor natuur, recreatie en waterberging. Bestaande kwaliteiten worden beschermd en kansen voor het optimaliseren ervan worden benut. Er is bijvoorbeeld ruimte om vrijkomende landbouwgronden niet alleen te gebruiken voor agrarische productievergroting en functieverbreiding, maar ook voor het bereiken van doelen op het gebied van natuur- en ecologie (o.a. versterken Natuurnetwerk Nederland) en water (waterretentie, kwaliteit). Grondeigenaren zijn hiervoor in eerste instantie aan zet, de gemeente faciliteert en probeert initiatieven te verbinden.

Om leegstand en/of verloedering van het landschap tegen te gaan, kan agrarische bedrijfsbebouwing een nieuwe functie krijgen bijvoorbeeld door andere bedrijvigheid. Gebouwen die het landschap ontsieren kunnen worden vervangen door één of meer woningen.

Toetsing aan de Omgevingsvisie Deventer

Met voorgenomen ontwikkelingen wordt een woonboerderij gesplitst in twee woningen. Beide wooneenheden worden verantwoord vanuit een kwalitatieve investering in de ruimtelijke kwaliteit door natuur- en landschapsmaatregelen te treffen. Daarnaast wordt tevens geïnvesteerd in karakteristieke waarde (verbeteren karakteristieke boerderijen) en sociale/maatschappelijke waarde (erfdelen, mogelijkheid tot mantelzorg). Al met al resulteert het voornemen in een aanzienlijke kwalitatieve impuls voor in het buitengebied van Deventer.

Het voornemen past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

3.2.3 Landschapsontwikkelingsplan(LOP)

Door de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe is een Landschapsontwikkelingsplan (LOP) ontwikkeld, het Landschapsontwikkelingsplan Salland: 'Een plus voor het landschap van Salland'. Dit beleidsplan geeft de visie op de gewenste landschappelijke ontwikkeling voor het buitengebied van Deventer, Olst-Wijhe en Raalte weer. De visie (de Landschapsontwikkelingsvisie) geeft aan op welke wijze de ontwikkelingen passen in het landschap en hoe het karakter van het landschap daarbij versterkt kan worden. Zo kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Salland.

In het LOP valt het plangebied in het landschapstype 'Dekzandruggen'.

Dekzandruggen

De visueel-ruimtelijke kwaliteiten van de hogere gronden zijn voor een belangrijk deel gelegen in de sterke verwevenheid van diverse ruimtelijke elementen zoals bosjes, bebouwing, houtwallen en singels. Samen met reliëfverschillen (essen) en open ruimtes ontstaat hierdoor een gevarieerd landschapsbeeld van besloten tot half open landschap, ook wel kampen- of hoevenlandschap genoemd.

De historische ensembles die in het gebied voorkomen zijn van grote waarde. Monumentale bomen en oude gebouwen hebben een grote museale kwaliteit. Op een aantal plaatsen is de link tussen de hogere ruggen en de lagere delen heel karakteristiek: bij de grotere essen bij Bathmen, Averlo en het landgoederenlandschap bij Diepenveen en Heino.

Het landschapsbeleid is gericht op het versterken van de karakteristiek door de hoger gelegen ruggen ruimtelijk te verdichten. Nieuwe rode functies in het buitengebied (passend binnen bestaand beleid) zijn landschappelijk gezien het meest wenselijk op de ruggen onder de voorwaarde dat landschapselementen worden aangelegd.

Voor het dekzandruggen-landschap gelden de volgende landschappelijke karakteristieken:

- Rug verdicht met landschapselementen als bosjes, landgoederen, houtwallen, hagen, singels en solitaire bomen (soorten van de hogere gronden zoals eik, beuk);
- Afwisseling van verdichte en open ruimtes; verrassende doorkijkjes;
- Essen onbeplant, omzoomd met houtwallen;
- Perceelsscheidingen worden minimaal en terughoudend toegepast, aansluitend aan open karakter;
- Wegen veelal kronkelend, zich voegend naar de erven, soms over erf;
- Wegen beplant, essen zoveel mogelijk onbeplant, tenzij er sprake is van doorgaande historische structuren;
- Doorgaande structuren (weg/kanaal) passen zich aan omgeving aan.
- Erven langs rand van de es, grote dakvlakken tegen groene achtergrond;
- Knooperven;
- Erven gaan vloeiend over in landschap (geen strakke erf grenzen);
- Zandwegen;
- Kleinschalige grillige blokverkaveling deels omzoomd met houtwallen;
- Reliëf door essen en kampen, soms in de vorm van een steilrand.

Toetsing aan Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform de aanwezige gebiedskenmerken, waaronder de ligging in dekzandruggen-landschap. Hier wordt op ingegaan in het inrichtingsplan dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze plandoelichting.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling past binnen de van toepassing zijnde gebiedskenmerken conform het Landschapsontwikkelingsplan (LOP).

3.2.4 Woonvisie Deventer(2018)

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

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

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

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

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

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

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

Toetsing aan de Woonvisie Deventer (2018)

Voorliggende ontwikkeling gaat uit het realiseren van één nieuwe woning door het splitsen van een bestaande woonboerderij. Hiermee wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de grote woningbouwopgave waarmee de gemeente Deventer te maken heeft. De woning wordt gebouwd voor lokale behoefte. De beoogde bewoners zijn reeds in beeld. Geconcludeerd wordt dat voorliggend voornemen in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.2.5 Welstandsnotagemeente Deventer(2014)/ Beeldkwaliteitsparagraaf

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

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied wordt de bestaande karakteristieke woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De ingrepen aan de bebouwing zijn beperkt van aard en respecteren de uitstraling van de bestaande bebouwing. Zo wordt de achtergevel hersteld, de dakkapel verwijderd en worden ontsierende aanbouwen verwijderd. Op voorhand wordt daarom gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met het welstandsbeleid. Voorafgaand aan alsook in de vergunningsfase wordt het concrete bouwplan getoetst aan de welstandseisen van de gemeente Deventer.

3.2.6 Gemeentelijk waterbeleid en regionale samenwerking

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een 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 perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

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

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

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

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

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

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

Toetsing aan het waterbeleid

In de waterparagraaf wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In

paragraaf 4.4 is het resultaat van de watertoets opgenomen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het gemeentelijke waterbeleid.

3.2.7 Natuurinclusief bouwen

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

Voor de woonboerderij geldt dat deze natuurinclusief moeten worden verbouwd. De natuurinclusieve maatregelen zijn opgenomen in de tabel met het puntensysteem van de gemeente Deventer in Bijlage 3. Het gaat om onder meer het plaatsen van drie nestgelegenheden voor huismussen, het plaatsen van een nestkast voor de steenuil, het plaatsen van nestkommen voor huiszwaluwen en inbouwkasten voor vleermuizen.

Om de uitvoering van de natuurinclusieve maatregelen te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 3.4.4 van de regels van dit wijzigingsplan

3.2.8 Conclusiegemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

4.1.1 Archeologie

4.1.1.1 Wettelijk kader

Op grond van de Erfgoedwet en het Bro is de gemeente verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg in haar gebied. De gemeente heeft een archeologische zorgplicht en dient in ruimtelijke plannen te borgen dat bij ontwikkelingen die leiden tot grondwerken er voldoende aandacht is voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, kunnen verplicht zijn om archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.1.1.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachting voor het grondgebied van de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing.

De archeologische beleidskaart is doorvertaald naar dubbelbestemmingen in bestemmingsplannen. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening" zijn de gronden in het plangebied deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied 1'.

Voor gronden binnen deze gebieden geldt, dat bij graafwerkzaamheden met een oppervlak van groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld een archeologisch onderzoek nodig is.

In dit geval wordt in het plangebied zelf niet voorzien in bodemingrepen groter dan 100 m². Er is sprake van een splitsing van een bestaande woning. De beoogde steltenberg krijgt slechts een oppervlakte van circa 50 m².

De landschappelijke inpassingsmaatregelen vinden ook deels plaats buiten het plangebied. Het gaat om bijvoorbeeld het graven van de paddenpoel en het aanplanten van nieuwe groenstructuren. Voor deze werkzaamheden is het bestaande stelsel voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, zoals opgenomen het daar geldende bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening", van toepassing.

Een archeologisch onderzoek kan in het kader van dit wijzigingsplan achterwege blijven. De geldende archeologische dubbelbestemming wordt doorvertaald naar voorliggend plan, ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Wettelijk kader

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

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

4.1.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied of in de directe omgeving zijn geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten aanwezig die mogelijk negatief kunnen worden beïnvloed door de voorliggende ontwikkeling. Wel betreft het in dit geval een karakteristieke boerderij. Als gevolg van deze ontwikkeling wordt de boerderij in ere hersteld. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de splitsing wordt dit door de gemeente getoetst. In afbeelding 2.2 zijn de gevelbeelden van voorlopige ontwerp van de woonboerderij weergegeven. Voor de (voorlopige) bestektekening verbouw woonboerderij wordt verwezen naar Bijlage 1 bij deze toelichting.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'Archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.2 Milieuaspecten

Het onderhavige wijzigingsplan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit wijzigingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang:

- bedrijven en milieuzonering;
- geur;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2.1 **Bedrijven en milieuzonering**

4.2.1.1 *Algemeen*

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

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

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

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

4.2.1.2 *Gebiedstypen*

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

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

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De gewenste functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Er is zelf sprake van een verbetering, aangezien een intensieve veehouderij stopt.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In dit geval is er reeds sprake is van reguliere bewoning in de woonboerderij. Er is geen sprake van het toestaan van milieugevoelige functies dicht op omliggende bedrijven dan dat op basis van het geldende planologische regime reeds is toegestaan. Omliggende bedrijven worden door dit wijzigingsplan dan ook niet in hun bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. De bestaande woning is immers reeds milieugevoelig en daarmee maatgevend. Het beschermingsniveau wijzigt niet doordat deze worden gesplitst.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt, temeer omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

4.2.1.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
- Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van bijvoorbeeld rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt: Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

Geurnormen

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

4.2.2.2 *Situatie plangebied*

In voorliggend geval is er sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object, namelijk de toe te voegen woning in de woonboerderij. Bij de beoordeling worden veehouderijen met geuremissie binnen 2 kilometer van het plangebied meegenomen.

Binnen 2 kilometer van plan bevinden zich veehouderijen met dieren met geuremissie:

- Oerdijk 140A, 1.850 meter, 4358 vleesvarkens, geurmissie: 72.142 ouE/s;
- Rodijksweg 6, 1.450 meter, 250 vleesvarkens, geuremissie: 5.750 ouE/s;
- Cröddendijk 5, 1.200 meter, 490 vleesvarkens, geuremissie: 11.270 ouE/s.

Bij de ruime afstanden en vergunde dieraantallen met bijbehorende geuremissie is voldoende duidelijk dat op planlocatie ruim aan de geurnorm wordt voldaan. Ook is voldoende duidelijk dat geurbelasting dusdanig laag dat sprake van goed woon- en leefklimaat

Er zijn verder geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse. Tenslotte wordt opgemerkt dat omliggende bedrijven reeds al belemmerd worden door bestaande woningen van derden die op kortere afstand van de desbetreffende veehouderijen aanwezig zijn.

4.2.2.3 *Conclusie*

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

4.2.3 **Geluid**

4.2.3.1 *Algemeen*

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

De nieuw te realiseren woning worden aangemerkt als een nieuw geluidsgevoelig object. Voor de bestaande woningen geldt dat op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder geldt dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet opnieuw getoetst hoeft te worden bij bestemmingsplanwijzigingen. Hierna wordt op de aspecten 'industriellawaai', 'railverkeerslawaai' en 'wegverkeerslawaai' nader ingegaan.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg.

De beoogde nieuwe woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Aarninksweg. Op deze weg is echter sprake van beperkt verkeer (in snelheid en intensiteit) waardoor kan worden aangenomen dat ter plaatse van de te splitsen woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De geluidbelasting op de gevels van die woningen zal naar verwachting niet hoger zijn dan 48 dB

Gelet op vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. In paragraaf 4.2.1 is reeds nader ingegaan op milieuhinder als gevolg van individuele bedrijven. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van spoorwegen. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 450 meter afstand en daarmee buiten de onderzoekszone van 300 meter. Het aspect spoorweglawaai vormt geen belemmering.

4.2.3.3 *Conclusie*

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 **Bodem**

4.2.4.1 *Algemeen*

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
3. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5

jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.4.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is punt 1 van toepassing. Het 'niet wederrechtelijke gebruik' wordt in dit geval gehandhaafd. De functie van de gebouwen, de functie 'wonen/verblijf', wijzigt immers niet. Daarnaast is geen sprake van nieuwe bodemingrepen

Een advies bodem is opgesteld door de vakgroep bodem van de Omgevingsdienst IJsselland. De Omgevingsdienst IJsselland oordeelt als volgt:

De woning is een onderdeel van de onderzoekslocatie bij het bodemonderzoek van 2010. Op basis van het in 2010 uitgevoerde bodemonderzoek is gesteld dat de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik. Voor zover bekend zijn in de tussenliggende periode op dit deel van de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd. Dit betekent dat voor het wijzigen van de functie geen nieuw onderzoek nodig is.

Het uitvoeren van een bodemonderzoek is gezien het vorenstaande in het kader van dit wijzigingsplan niet noodzakelijk.

4.2.4.3 *Conclusie*

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.2.5 **Luchtkwaliteit**

4.2.5.1 *Beoordelingskader*

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de

grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.2.5.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in de vorige paragraaf ('Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen') kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.2.5.3 *Conclusie*

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

4.2.6 **Externe veiligheid**

4.2.6.1 *Algemeen*

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

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

1. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
3. het Registratiebesluit externe veiligheid;
4. het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
5. het Vuurwerkbesluit.

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

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

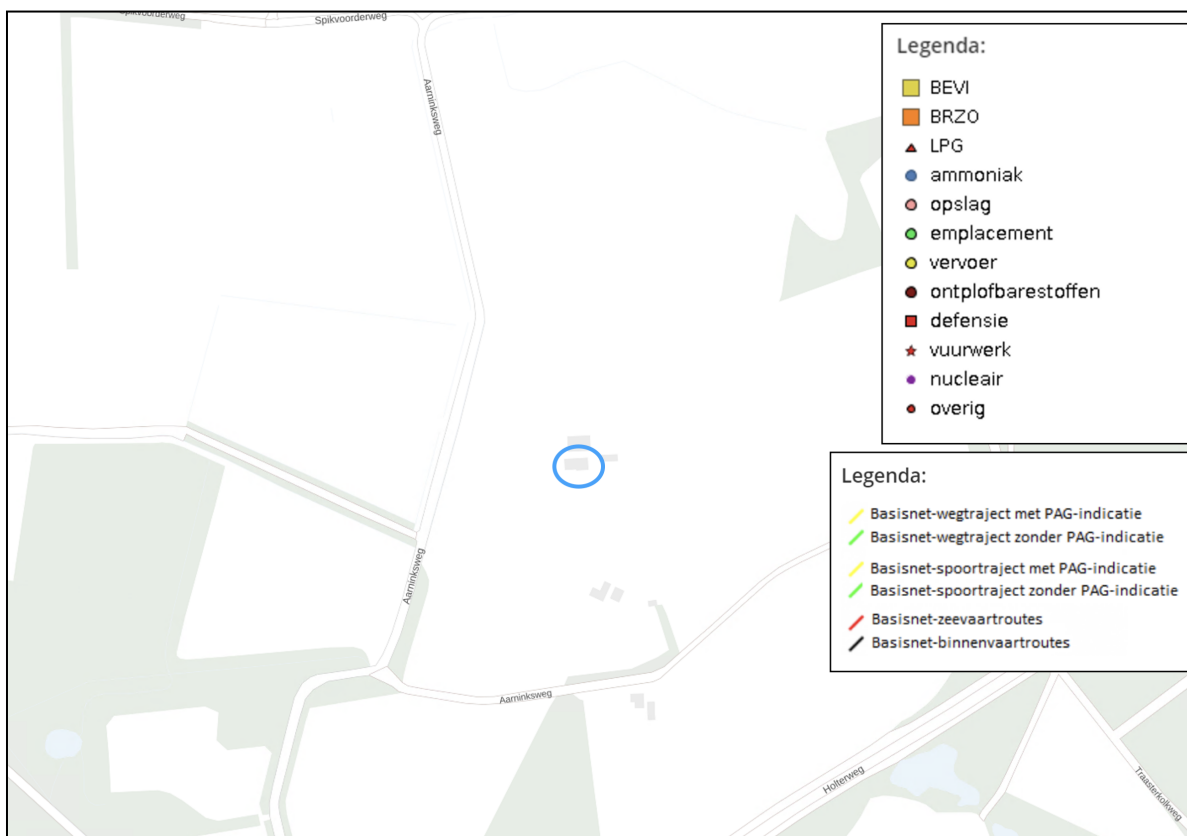
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.2.6.2 Situatie plangebied

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

In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe cirkel, indicatief) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.4 Plangebied risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden (200 meter) van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten noorden van het plangebied loopt wel een hoogspanningsleiding. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.6.3 *Conclusie*

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

4.2.7 **Ecologie**

4.2.7.1 *Algemeen*

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.2.7.2 *Gebiedsbescherming*

Natura-2000 gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Rijntakken' bevindt zich op circa 5,8 kilometer afstand van het plangebied.

Vanwege de onderlinge afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden is directe hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid en verstrooiing van licht uitgesloten. Het plangebied is niet zichtbaar vanuit Natura 2000-gebied en de invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Het is uitgesloten dat verstoringseffecten, zoals geluid, optische verstoring, kunstlicht een negatief effect hebben op instandhoudingsdoelen van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van stikstofdepositie wordt het volgende opgemerkt. Gelet op de kleinschaligheid van deze ontwikkeling (slechts het splitsen van een bestaande woning en landschappelijke inpassing) in combinatie met de grote afstand tot Natura 2000-gebied wordt gesteld dat er, als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling, geen sprake is van (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

In de aanlegfase gaat het immers om zeer tijdelijke en zeer kleinschalige werkzaamheden die bovendien hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden. De sloop beperkt zich tot de sloop van de kleinschalige ontsierende aanbouwen. De verbouwwerkzaamheden beperken zich tot in pandige aanpassingen (bouwkundig splitsen), het verwijderen van een dakkapel en het vervangen van de achtergevel. Hierbij is geen inzet van groot materieel nodig.

Ten aanzien van de gebruiksfase wordt opgemerkt dat de woonboerderij wordt verduurzaamd. De nieuwe woning wordt niet voorzien van een gasaansluiting. De verkeersbewegingen nemen wel beperkt toe (circa 8 verkeersbewegingen per dag). Dit is echter een dusdanig kleine toename dat dit – in combinatie met grote afstand - geen negatief effect heeft op stikstofdepositie op Natura 2000-gebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat uit resultaten van AERIUS-berekeningen voor vergelijkbare projecten op een soortgelijke afstand van Natura 2000-gebieden blijkt dat dergelijke ontwikkelingen niet resulteren in rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura

2000-gebieden als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling kan hiermee redelijkerwijs worden uitgesloten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie ligt niet binnen concreet begrensde NNN. Gezien de ligging en de aard en omvang van de ontwikkeling (onder meer natuurontwikkeling) wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.7.3 Soortenbescherming

De aanwezigheid van veel verschillende planten- en diersoorten in voldoende aantallen en in ecologisch gezonde natuurgebieden, zorgt ervoor dat de natuur tegen een stootje kan. Sommige plantensoorten en diersoorten, zoals vleermuizen, gierzwaluwen, steenuilen en huismussen, zijn kwetsbaar. In een dichtbevolkt land als Nederland is een goede bescherming van de aanwezige natuur dan ook belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, kunnen economische en andere maatschappelijke activiteiten meer ruimte worden geboden.

Met het onderdeel soortenbescherming in de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt de provincie de planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Alle vogels en ruim 230 planten- en diersoorten vallen onder de bescherming van deze wet, met als doel de biodiversiteit te bevorderen. In de wet is een aantal verboden opgenomen. Zo is het bijvoorbeeld verboden om beschermde dieren opzettelijk te doden, te verstoren of te verjagen of om voortplantingsplaatsen en rustplaatsen te beschadigen of te vernielen. In bepaalde situaties is het mogelijk deze verboden te overtreden, maar daarvoor is dan wel een vrijstelling of een ontheffing nodig.

Zorgplicht: Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet, de Wnb schrijft voor dat we nadelige gevolgen voor planten en dieren moeten voorkomen. Er moet dus zorgvuldig worden omgegaan met onze omgeving. Deze zogenoemde zorgplicht geldt voor iedereen.

In dit geval is door EcoTierra quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de beoogde werkzaamheden kunnen plaatsvinden zonder overtreding van de Wet natuurbescherming. Geadviseerd wordt om voor vleermuizen speciale kasten op te hangen. Dit advies wordt opgevolgd, zie hiervoor ook de natuurinclusieve maatregelen in Bijlage 3. Voor de volledige ecologische rapportage wordt verwezen naar Bijlage 4 bij deze toelichting.

4.2.7.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering vormt de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan.

4.2.8 Duurzaamheid

4.2.8.1 Algemeen

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

Ontwikkeling van duurzaamheid past in de ontwikkeling die het duurzaamheidsdenken nu ook landelijk doormaakt en waarbij ook steeds meer de eisen als negatieve prikkel omgezet worden in een positieve

benadering in de vorm van wijzen op de kwaliteit van het gebouw, op (woon-)comfort, het binnenmilieu in het algemeen, op gezond wonen en leven. In het Milieubeleidsplan 2003-2008 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

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

4.2.8.2 *Situatie plangebied*

De nieuwe woning wordt conform het Bouwbesluit gebouwd en is daarmee per definitie duurzaam(er). In/nabij de woning kunnen mogelijkheden worden gecreëerd voor het aanleggen van laadpunten voor elektrische auto's.

4.2.8.3 *Conclusie*

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

4.2.9 **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

4.2.9.1 *Kader*

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale ruimtelijke afweging te geven. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r.. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de

omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst is de volgende activiteit opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Het realiseren van woningen is in beginsel als een stedelijk ontwikkelingsproject aan te merken, waardoor toetsing aan de drempelwaarden dient plaats te vinden.

De drempelwaarden zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde activiteit als volgt:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

4.2.9.2 *Situatie plangebied*

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

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

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is en wordt tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.3 **Leidingen en kabels**

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen andere relevante ondergrondse en bovengrondse leidingen waar bij het opstellen van dit wijzigingsplan rekening mee hoeft te worden gehouden.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Vigerend beleid

4.4.1.1 Europees beleid

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

4.4.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

4.4.1.3 Provinciaal beleid

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

4.4.1.4 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 Vechtstromen 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 Vechtstromen 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.

4.4.1.5 Gemeentelijk rioleringsplan 2015-2022

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2022) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de Wateragenda. De Wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staat. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

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

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

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. Uitwerking van dit principe is de borging van hemelwaterhergebruik/-infiltratie/-buffering op eigen terrein. 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 drie zorgplichten:

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

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

Zorgplicht hemelwater: De Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceeleigenaar 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 perceeleigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceeleigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

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

4.4.2 Waterparagraaf

4.4.2.1 Algemeen

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

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

4.4.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'geen belang procedure' van de watertoets van toepassing is. Er is geen waterschapsbelang bij de ruimtelijke activiteit. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Binnen het wijzigingsplan wordt feitelijk één wooneenheid toegevoegd. Het verharde oppervlak neemt niet toe. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor.

Het volledige watertoetsresultaat is opgenomen als Bijlage 4 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan.

4.4.2.3 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet buiten het plangebied in de aanleg van poel.

4.4.2.4 Hemelwater

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Aan de hand van de bodemopbouw is af te leiden of de grond geschikt is voor infiltratie. De bodem bestaat ter plaatse uit zwak tot matig ziltig zand, daarbij is een redelijke tot hoge infiltratiecapaciteit te verwachten. Infiltratievoorzieningen voor hemelwater zijn naar alle waarschijnlijkheid goed toe te passen.

4.4.2.5 Afvalwater

Het rioleringsstelsel grenzend aan het plangebied bestaat uit een drukrioleringsstelsel met een beperkte capaciteit waarop alleen afvalwater van huishoudelijke aard of bedrijfsafvalwater (bijvoorbeeld wasplaatsen) mag worden aangesloten als de capaciteit van het stelsel dit toelaat. Op het drukrioleringsstelsel mag geen drainage of regenwater worden aangesloten, omdat het rioleringsstelsel daar niet op is berekend. De nieuwe woning wordt aangesloten op het gemeentelijke afvalriool van de gemeente Deventer. In het buitengebied van Deventer is geen sprake van gemengd riool, zodat alleen afvalwater op het riool geloosd kan worden.

4.4.3 Overstromingsrisicoparagraaf

Door klimaatveranderingen moet meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Omdat het plangebied is gelegen buiten de dijktrajecten is een overstromingsrisicoparagraaf niet noodzakelijk. Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied dat op basis van de Omgevingsvisie Overijssel is aangewezen als overstroombaar gebied.

4.4.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend voornemen.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Algemeen

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

Deze parkeernormen zijn gebaseerd op landelijke parkeerkencijfers op basis van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de meest recente CROW-publicatie, genaamd 'Toekomstbestendig parkeren, 381 (december 2018). De kencijfers van het CROW zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

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

4.5.2 Uitgangspunten

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

- Stedelijkheidsgraad: 'sterk stedelijk' (CBS Statline);
- Gebiedsindeling: 'buitengebied';
- Woningtypen: 'koop, twee onder-één-kap'.

4.5.3 Parkeren

Voorliggend plan gaat uit van de realisatie van de realisatie van één vrijstaande woning en het legaliseren van een gesplitste woning. Planologisch worden daarom twee woningen toegevoegd. Op basis van de gemeentelijke parkeernota geldt voor deze woningen de volgende gemiddelde parkeerbehoefte (inclusief bezoekersparkeren):

- 'koop, twee onder-een-kap': 2,2 parkeerplaatsen per woning.

Het plangebied wordt dusdanig ingericht dat per woning ruimschoots kan worden voldaan aan de geldende parkeernorm. Zie hiervoor ook het inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'parkeren' en er ter plaatse kan worden voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

4.5.4 Verkeer

Op basis van de meest recente CROW publicatie geldt voor deze woningen gemiddeld de volgende verkeersgeneratie:

- 'koop, twee onder-een-kap': 7,8 verkeersbewegingen per woning.

De woningen worden ontsloten via de bestaande uitrit op de Aarninksweg. Hierbij is ter plaatse sprake van overzichtelijke en verkeersveilige ontsluitingsmogelijkheden, waarbij doorstromingsproblemen of verkeersonveilige situaties niet voorkomen.

4.5.5 Conclusie

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

4.6 Sociale veiligheid

4.6.1 Algemeen

Naast een aantrekkelijke en aanpasbare woonomgeving zal de woonomgeving vooral ook (sociaal) veilig in het gebruik moeten zijn. Het gaat er om dat mensen zich veilig voelen en dat zoveel mogelijk daadwerkelijk zijn. Factoren die kunnen bijdragen aan (het gevoel van) meer veiligheid zijn: informeel toezicht op de openbare ruimte, persoonlijke controle over de ('eigen') omgeving en het imago van het (totale) gebied. Toegespitst op het plangebied betekent dit, dat door inrichting en beheer van de openbare ruimte een goede sociale controle mogelijk dient te zijn. Een aantal aspecten waarbij de sociale veiligheid bijzondere aandacht vraagt, is:

- stedenbouwkundige inrichting: daarbij gaat het onder meer om de relatie openbaar-privé, menging tuin- en straatgericht wonen, overzichtelijkheid van stratenpatronen, parkeervoorzieningen en openbare verlichting;
- vrijliggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing.

4.6.2 Situatie plangebied

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt op een bestaand erf een woning toegevoegd. Hierdoor zullen meer mensen verblijven in het buitengebied van Deventer, met meer sociale controle tot gevolg. Een en ander draagt bij aan de sociale veiligheid binnen het gebied. Daarnaast is bij de stedenbouwkundige inrichting van het plangebied eveneens rekening gehouden met het aspect sociale veiligheid. Er is verder geen sprake verlaten plaatsen of gebouwen bij de woningen.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het aspect 'sociale veiligheid'.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: 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.

5.2 Planopzet

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. De onderstaande bestemmingen maken onderdeel uit van dit wijzigingsplan. De regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Aarninksweg 6, 1e partiële herziening".

Artikel 3 Wonen

De gronden van het erf zijn bestemd tot 'Wonen'. Binnen de karakteristieke boerderij zijn twee aaneengebouwde woningen toegestaan.

De bestemming wonen is bedoeld voor woningen, incl. kleinschalige beroepen - en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast. Tevens is een aanduiding bijgebouwen opgenomen waar bijgebouwen zijn toegestaan. Het bouwen van extra vrijstaande bijgebouwen is, conform het geldende bestemmingsplan, niet mogelijk. Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels gegeven. De te splitsen woonboerderij heeft de aanduiding karakteristiek behouden. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' moeten de woningen aaneengebouwd worden gerealiseerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten behoeve van het behoud van stedenbouwkundige, landschappelijke n/of bouwhistorische waarden.

Tot slot geldt een aantal specifieke gebruiksregels ten aanzien van kleinschalige beroepen - en bedrijven-aan-huis en bed & breakfast.

In de specifieke gebruiksregels is tot slot een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing en het borgen van de natuurinclusieve maatregelen.

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied 1

Om het archeologisch waardevolle gebied veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan, indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

5.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van het plan ten aanzien van en/of ten behoeve van mantelzorg, herbouw van woningen, kleinschalige windturbines en zonnepanelen.

Ten aanzien van de afwijking ten behoeve van zonnepanelen wordt nog het volgende opgemerkt.

De gemeente Deventer hecht grote waarde aan de aspecten 'duurzaamheid' en 'natuurinclusief bouwen', zoals eerder al bleek in paragraaf 4.2.8. In dit kader heeft de gemeente een paraplubestemmingsplan vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om zonnepanelen bij woningen toe te staan. Deze afwijkingsbevoegdheid is overgenomen in het voorliggende plan.

Met deze afwijkingsbevoegdheid kan van alle regels worden afgeweken die aan zonnepanelen in de weg staan mits aan de bijbehorende voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

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

5.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Artikel 11 Overgangsregels

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor zowel bebouwing als gebruik beoordeeld naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Artikel 12 Slotregel

Hier staat de benaming van dit wijzigingsplan vermeld.

5.2.6 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische

toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een wijzigingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan. Vervolgens wordt in § 6.3 en 6.4 ingegaan op de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid'.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het wijzigingsplan. De zogenaamde "aangewezen bouwplannen" waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. Inmiddels is een ministeriële regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe wijzigingsplan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen als hiervoor bedoeld maar sprake is van onbenutte bouwruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan de plankosten op nul gesteld mogen worden.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Deventer. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.3 Resultaten inspraak

Vanwege de beperkte impact van het plan is afgezien van een voorontwerp wijzigingsplan. De directe burens zijn over de plannen geïnformeerd en hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan om een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan.

6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

De volgende instanties zijn in het kader van het vooroverleg benaderd om een reactie te geven op (delen van) het ontwerp wijzigingsplan.

- Rijk:

Omtrent het vooroverleg met het Rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn.

- Waterschap Drents Overijsselse Delta:

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'geen belang procedure'. Er zijn geen belemmeringen zijn op het gebied van de waterhuishouding. Nader vooroverleg is niet noodzakelijk.

- Provincie Overijssel:

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg een positieve reactie gegeven.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft in de periode van 23 februari tot en met 5 april 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.