

Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P354-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Inleiding	9
2.2	De ontstaansgeschiedenis	9
2.3	Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	9
2.4	Beoogd plan	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Europees- en rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal en (boven)regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	31
4.1	Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	31
4.2	Milieuaspecten	33
4.3	Leidingen en kabels	41
4.4	Waterhuishouding	41
4.5	Verkeer en parkeren	44
4.6	Sociale veiligheid	45
Hoofdstuk 5	Planopzet en juridische aspecten	46
5.1	Inleiding	46
5.2	Standaardisering 2012	46
5.3	Planopzet	46
5.4	Handhaving	50
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	52
6.1	Inleiding	52
6.2	Economische uitvoerbaarheid	52
6.3	Resultaten inspraak	52
6.4	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	53
Bijlagen bij de toelichting		
Bijlage 1	Archeologisch beleidsadvies	
Bijlage 2	Samenvatting watertoets	
Bijlage 3	Quickscan ecologie	
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek	

Planregels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	60
Artikel 1	Begrippen	60
Artikel 2	Wijze van meten	67
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	69
Artikel 3	Wonen	69
Artikel 4	Leiding - Water	72
Artikel 5	Waarde - Archeologie - 2	74
Hoofdstuk 3	Algemene regels	77
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	77
Artikel 7	Algemene bouwregels	78
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	81
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 10	Overgangsrecht	83
Artikel 11	Slotregel	85
Staat van bedrijfsactiviteiten		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis	

Toelichting

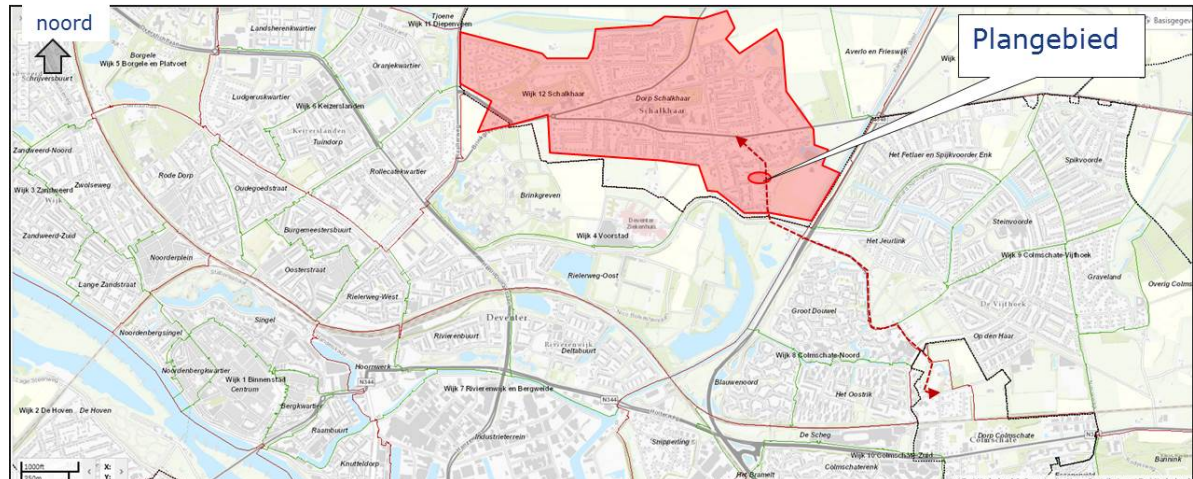
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2009 is gestart met de ontwikkeling van de wijk Wijtenhorst Douweler Leide in Schalkhaar. Hierin ligt een oud bebouwingslint met tussen de percelen Colmschaterstraatweg 10 en 10B een strook groen. Hoewel in het stedenbouwkundig plan uit 2006 hier deels een woonkavel was ingetekend, is deze naderhand geschrapt. In het vigerende bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen", vastgesteld op 1 juni 2016, is de bestemming "Groen" opgenomen. De waarde van deze groenstrook is in de praktijk echter gering; het hoog opgaande groen is niet overzichtelijk, slecht toegankelijk, heeft een rommelig karakter en er bleek illegale stort plaats te vinden. Hierdoor is opnieuw de wens ontstaan om het perceel een woonbestemming te geven. Daarbij heeft een invulling met één woning gericht op de Colmschaterstraatweg de voorkeur.

1.2 Ligging plangebied

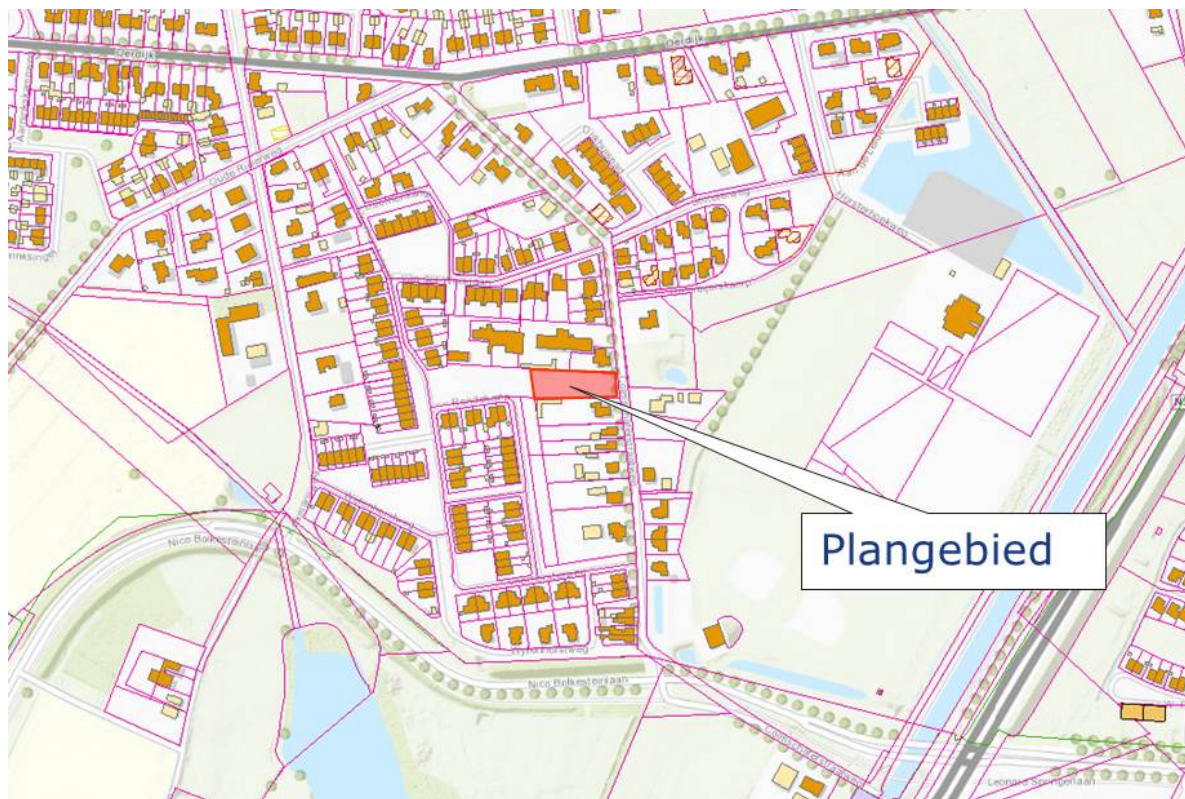
1.2.1 Begrenzing



Figuur 1. Ligging plangebied in omgeving (bron: Geoweb gemeente Deventer)

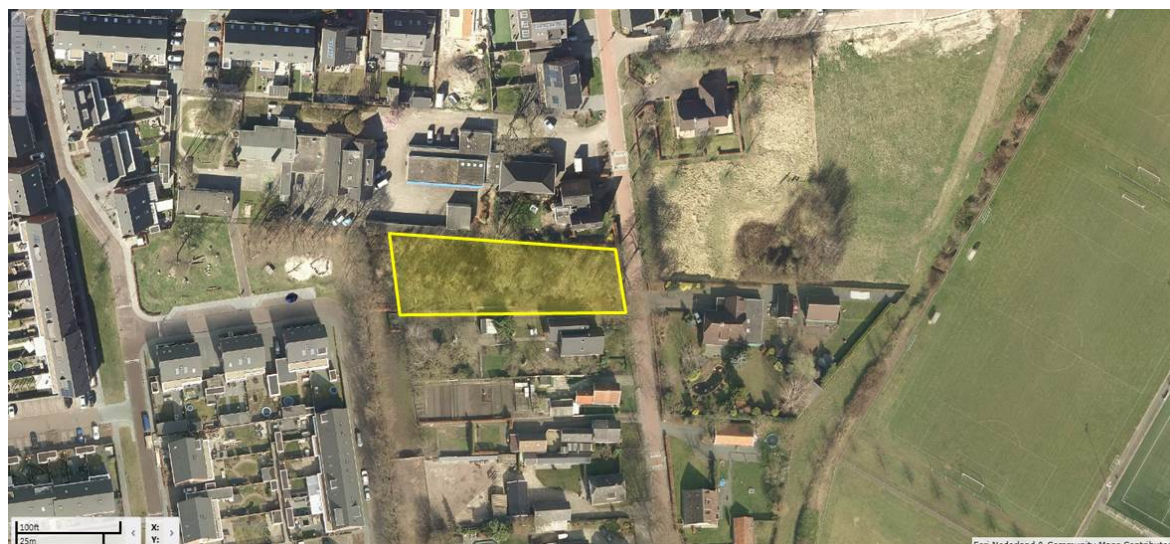
Het plangebied "Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar" wordt globaal begrensd:

- aan de oostzijde door de Colmschaterstraatweg;
- aan de zuidzijde door de zijerfgrens van het perceel Colmschaterstraatweg 10B;
- aan de westzijde door de speeltuin aan de Rondekamp, met bijbehorende bomenrij en groenstrook;
- aan de noordzijde door de percelen van Colmschaterstraatweg 8 (achterzijde) en Colmschaterstraatweg 10 (voorzijde);



Figuur 2. Ligging plangebied (bron: Geoweb gemeente Deventer)

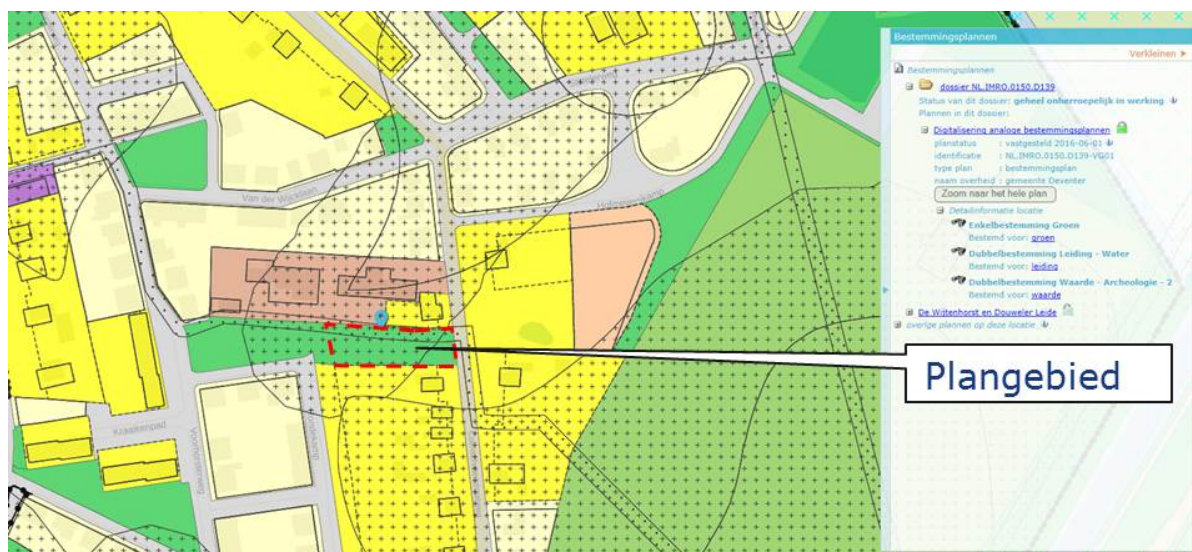
De begrenzing van het plangebied "Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar" is in de volgende figuur weergegeven. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.500 m².



Figuur 3. Begrenzing plangebied "Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar" (bron: Geoweb, luchtfoto 2017)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zoals hierboven beschreven geldt het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen", dat is vastgesteld op 1 juni 2016. De groenstrook heeft de bestemming "Groen" zonder nadere aanduiding. Behalve groenvoorzieningen zijn paden, speelvoorzieningen, geluidbeperkende voorzieningen, kunstobjecten, water en nutsvoorzieningen toegestaan. Bovendien geldt voor een groot deel van het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" en voor een smal deel langs de noordzijde de dubbelbestemming "Leiding - Water". Deze dubbelbestemmingen beschermen via een omgevingsvergunningstelsel de potentiële archeologische waarden en de belangen van de ter plaatse gelegen watertransportleiding. Voor bodemingrepen met een oppervlakte die groter is dan 1000 m² en dieper dan 0,5 m is een archeologisch rapport noodzakelijk. Bij de watertransportleiding gelden binnen een afstand van 4 meter tot de leiding restricties voor het bouwen en voorwaarden voor de toegankelijkheid voor de beheerder van de leiding (Vitens).



Figuur 4. Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het vigerende bestemmingsplan staat de bouw van woningen en het gebruik van de gronden voor het wonen en als tuin niet toe.

Om ter plaatse het wonen toe te kunnen staan, is het doorlopen van een ruimtelijke procedure nodig. Met deze bestemmingsplanherziening wordt de juridisch-planologische basis gelegd om het nu beoogde plan toe te kunnen staan en de situatie juridisch gezien te kunnen beheren voor wat betreft het bouwen en gebruiken. In navolgende hoofdstukken wordt aangetoond dat het voornemen past binnen de actuele wet- en regelgeving, de beleidskaders, de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen oplevert voor de omgeving en zowel maatschappelijk als financieel haalbaar is.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes 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 bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de randvoorwaarden zoals milieuaspecten en waterhuishouding en sociale veiligheid. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Tevens wordt ingegaan op handhaving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Aan de hand van een beschrijving van de historie en de ruimtelijke en functionele structuur, wordt in dit hoofdstuk de huidige situatie in het plangebied beschreven.

2.2 De ontstaansgeschiedenis

Het Sallandse landschap wordt sinds de laatste IJstijd gekenmerkt door een dekzandlaag met een wasbord-reliëf; een oost-westelijk gerichte structuur van om en om dekzandruggen en laagten met beken die afwateren op de IJssel aan de westzijde. Het dorp Schalkhaar is ontstaan op een dekzandrug en de omgeving had aanvankelijk een overwegend agrarisch karakter. De Colmschaterstraatweg verbond in de 19e eeuw het dorp Schalkhaar met buitenplaats "de Achterhoek" en het dorp Colmschate. Deze route had een sterke laanbeplanting, smal profiel en grillig verloop tussen de kleinschalige agrarische ontginningen door. De eerste woningen zijn als lintbebouwing in aansluiting op de kruising met de Oerdijk ontstaan, aan de westzijde van de Colmschaterstraatweg.

De omgeving is in de loop der tijd ingrijpend gewijzigd. Met name in de laatste decennia van de 20e eeuw is een groot deel van de verstedelijking van Deventer opgevangen rond het oude dorp Colmschate. Nadat gemeente Diepenveen in 1999 is heringedeeld bij gemeente Deventer vond die verstedelijking ook plaats ten noorden van de Colmschaterstraatweg in de wijk de Vijfhoek. Zo werd Schalkhaar ook aan de oostzijde omsloten door woonwijken van Deventer. Nieuwe infrastructuur werd aangelegd, zoals de Nico Bolkesteinlaan en de Provinciale weg N348, die beiden de Colmschaterstraatweg doorsnijden. Ook de aanleg van een hoge geluidwal langs de N348 en langs de Nico Bolkesteinlaan hebben het voormalig landelijke karakter van de Colmschaterstraatweg in Schalkhaar doen verstedelijken. Tot slot is de bij Schalkhaar behorende dopse woonwijk Wijtenhorst Douweler Leide ontwikkeld om het dorp aan de zuidoostzijde af te ronden. De lintbebouwing van de Colmschaterstraatweg is een herkenbare drager binnen deze structuur. De sportvelden die eerst westelijk hiervan lagen, zijn naar de oostzijde verplaatst.

2.3 Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Hoewel de ruimtelijke context in de afgelopen twintig jaar ingrijpend is gewijzigd, is de kleinschalige lintbebouwing op smalle, relatief diepe percelen aan de westzijde van de Colmschaterstraatweg nog goed herkenbaar, evenals de laanbeplanting.

Doordat de Colmschaterstraatweg bij de Nico Bolkesteinlaan beperkt toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer, heeft de weg een verkeersluw karakter. Ook in opzet en bouwstijl is de bebouwing aan de Colmschaterstraatweg nog herkenbaar ten opzichte van de planmatige nieuwbouw van Wijtenhorst; het gaat veelal om individueel vormgegeven woningen in traditionele stijl met een goothoogte van 3 meter. De Colmschaterstraatweg heeft een enigszins verspringende maar heldere rooilijn. In de loop der tijd is de structuur verdicht en zijn er op achtererven schuren gebouwd.

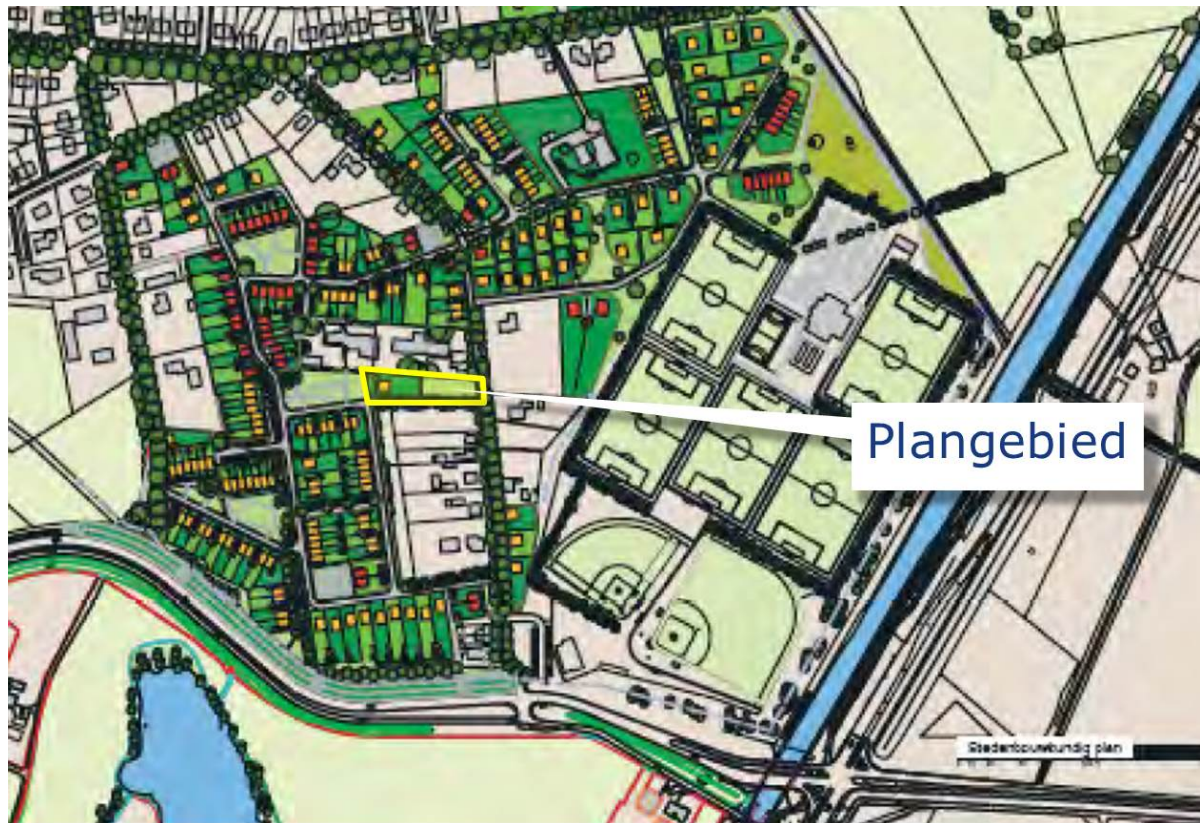
Het plangebied ligt tussen twee vrijstaande woningen en is ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan met groen ingevuld, maar bevat door de inrichting en afscherming slechts beperkte gebruiks- en belevingswaarde. Tussen het plangebied en de speeltuin is hoog opgaand groen in de vorm van een bomenrij aanwezig, waardoor de relatie tussen beide delen van het openbaar groen niet duidelijk is.



Figuur 5. Streetviewopname Colmschaterstraatweg, kijkrichting noord. Aan de linkzijde de woningen met nummer 12 en 10B. (bron: Google Streetview)



Figuur 6. Streetview plangebied vanaf de Colmschaterstraatweg, kijkrichting west (bron: Google Streetview).



Figuur 7. Uitsnede uit het stedenbouwkundig plan van Bentvelzen Fleer Architecten en Stedenbouw en OKRA landschapsarchitecten

De jonge wijk Wijtenhorst bevat grondgebonden woningen in diverse typologieën, maar met een dorpse en traditionele bouwstijl (baksteen en gebakken dakpannen in aardetinten). De bebouwing volgt de nieuwe wegenstructuur, die een opzettelijk kleinschalig patroon heeft. Op diverse plaatsen zijn groene hofjes aanwezig. De aanvankelijk beoogde opzet, zoals in figuur 7 is weergegeven, is bij uitwerking echter op onderdelen gewijzigd. Zo ook voor het plangebied zelf: De woning gericht op de Rondekamp is namelijk niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 8. Uitsnede Geoweb. Situatie 2017.

Het plangebied grenst aan de westzijde aan een speeltuintje dat ligt aan de Rondekamp. Hieraan ligt op nr. 1 (grenzend aan de Parabool) een peuterspeelzaal. Het plangebied wordt van deze speeltuin en de Rondekamp afgeschermd door hoog opgaand groen in de vorm van een volwassen bomenrij.



Figuur 9. Zicht op het speeltuintje en de volwassen bomen vanaf de Rondekamp in de richting van het plangebied (bron: Google Streetview).

De volwassen bomen die de nieuwe buurt Wijtenhorst afschermen van de achterzijden van de percelen aan de Colmschaterstraatweg zijn hier in het verleden aangeplant om een buffer te vormen tussen de toenmalige sportvelden (inmiddels verplaatst) en de lintbebouwing aan de Colmschaterstraatweg.

Zowel aan de Colmschaterstraatweg als in de buurt Wijtenhorst liggen woningen. Aan de Colmschaterstraatweg betreft het veelal vrijstaande woningen, aan de Rondekamp meer twee onder een kap-woningen of aaneengebouwd. Incidenteel komt een beroep aan huis voor. Aan de Colmschaterstraatweg ligt op nummer 6 een ruimer perceel van de Parabool voor begeleid wonen / woonzorg. Hierachter, geïoriënteerd op het groen aan de Rondekamp ligt een peuterspeelzaal. Oostelijk van de Colmschaterstraatweg ligt een sportveldencomplex (op ca. 80 m afstand tot het plangebied). Op enige afstand van het plan liggen voorts de kern van Schalkhaar met diverse voorzieningen (noord-noordwestzijde), het Deventer Ziekenhuis (westzijde) en de Douweler Kolk (zuidzijde).

Voor gemotoriseerd verkeer liggen doorgaande routes op enige afstand, zoals de N. Bolkesteinlaan, de Oerdijk en de N348. De Colmschaterstraatweg is voor gemotoriseerd verkeer beperkt toegankelijk aan de zijde van de Bolkesteinlaan. Alle wegen in de directe omgeving hebben een 30 km/h- regime. De Colmschaterstraatweg vervult een belangrijke functie voor fietsers en is een schakel in een uitgebreid netwerk van fiets- en wandelroutes (zie tevens paragraaf 3.4).

2.4 Beoogd plan

Het nu beoogde plan betreft de ontwikkeling van een vrijstaande grondgebonden woning die zich in ruimtelijk en functioneel opzicht voegt naar de omgeving.



Figuur 10. Situatietekening plan

Aan de zijde van de Colmschaterstraatweg is aansluiting gezocht bij de bestaande rooilijn. Veelal liggen nieuwere woningen op meer afstand tot de weg dan de oudere woningen. Dat is voor de nu beoogde woning ook het geval; de voorgevel is op ca. 9,5 meter ten opzichte van de voorste perceelsgrens geprojecteerd. De afstand van het hoofdgebouw tot het perceel Colmschaterstraatweg 10B (zuidzijde) is minimaal 5 meter. Daarmee wordt het karakter van vrijstaande woning bevestigd en is er voldoende ruimte om een dubbele oprit aan te leggen, wat gelet op de parkeereis nodig is. De laanbeplanting van de Colmschaterstraatweg blijft geheel in tact. Aan de noordzijde is de ruimte voor het bouwen beperkt door de ligging van de zakelijke rechtstrook die hoort bij de watertransportleiding. Hierdoor blijft aan de noordzijde een ruimte van ca. 6,9 m onbebouwd. Deze ruimte zal een open karakter behouden om de leiding te beschermen en het onderhoud hieraan mogelijk te maken. Deze strook mag ook niet worden gebruikt voor (vergunningvrije) aan- en uitbouwen of bijgebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Evenmin is diep wortelende beplanting toegestaan en geldt hier een omgevingsvergunningvereiste voor werken (vroegere aanlegvergunning). Dit komt langs de hele noordzijde van het plan terug. Naar aanleiding van een inventarisatie van bestaande bomen is gebleken dat het raadzaam is enkele bomen aan de westzijde van het plangebied te verwijderen. In aansluiting op de de gronden ten zuiden van het plangebied is er ook achter de bomen langs de Rondekamp nog een strook van ca. 10 meter die niet als (bebouwbaar) achtererfgebied wordt uitgegeven ter bescherming van het aanzicht vanaf de Rondekamp.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Europees- en rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals de verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten:

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Hier wordt in paragraaf 3.2.2 nader op ingegaan.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 ('zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen') vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.2.2 wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op de aard en omvang van de planontwikkeling zijn geen andere belangen uit dit rijksbeleid gemoeid. De SVIR vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro, of de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn een aantal nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het gaat om Mainport ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De onderwerpen Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Duurzame verstedelijking zijn hier nadien aan toegevoegd.

Het Barro is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Per onderwerp worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Van belang is de "ladder duurzame verstedelijking". Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In het plangebied wordt ten opzichte van de vigerende situatie maximaal 1 woning toegevoegd. Hoewel uit jurisprudentie is gebleken dat de definitie van een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" niet in alle gevallen gelijk is, is één woning binnen de bebouwde kom van een dorp in ieder geval niet als "nieuwe stedelijke ontwikkeling" op te vatten. Het betreft een kleinschalige bebouwingsmogelijkheid binnen de bestaande bebouwde kom, die niet voorziet in een toename van het ruimtebeslag. Voor het woningtype is rekening gehouden met de actuele behoefte. De locatie is voorts passend ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, fietsers- en voetgangers en is per openbaar vervoer bereikbaar. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden als genoemd in de ladder duurzame verstedelijking.

3.2.3 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan vastgesteld, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen. Het beleid voor water is per waterschap en op provinciaal en gemeentelijk niveau verder uitgewerkt en is in de waterparagrafen beschreven.

3.2.4 Waterbeheer 21e eeuw (2001)

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die gefaseerd tot 2027 worden bereikt. In Nederland verscheen in het najaar van 2000 het rapport "Waterbeleid voor de 21e eeuw", een advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie WB21). Deze door het toenmalige Ministerie van Verkeer en Waterstaat en de Unie van Waterschappen ingestelde commissie doet aanbevelingen over hoe in de komende eeuw met water moet worden omgegaan. De Commissie WB21 stelt dat de 21e eeuw om een andere aanpak van het waterbeleid vraagt dan de 20e eeuw. Er moet minder accent op het technische beheer komen te liggen. Het water moet niet langer als vijand, maar veel meer als bondgenoot worden gezien. Het waterbeheer dient te worden gebaseerd op:

- stroomgebiedsbenadering;
- ruimte geven aan water;
- vasthouden en tijdelijk bergen van water, alvorens af te voeren;
- kansen benutten voor meervoudig ruimtegebruik;
- geen afwenteling van problemen in het watersysteem zelf, noch van bestuurlijke verantwoordelijkheden of kosten;
- te ontwikkelen normenstelsel per stroomgebied.

Hieraan is door overheden en waterschappen uitwerking gegeven.

3.2.5 Het Nationaal Waterplan 2016-2021

In december 2009 heeft het kabinet het eerste Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Inmiddels geldt het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2), dat op basis van de Wet ruimtelijke ordening voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie heeft. De Rijksoverheid beschrijft hierin op welke wijze zij voor de lange termijn rekening houdt met de gevolgen van klimaatverandering voor de inrichting van het watersysteem. De bescherming tegen overstromingen staat centraal, maar ook het voorkomen van wateroverlast en droogte, de zorg voor een goede waterkwaliteit en ecosysteem. Daarbij verandert de rol van de overheid en is dit meer en meer een gezamenlijke verantwoordelijkheid van partijen die elk een eigen verantwoordelijkheid nemen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten. In paragraaf 4.4 Waterhuishouding is de waterparagraaf beschreven.

3.2.6 Deltaplan ruimtelijke adaptatie (2018)

Ondanks de inspanningen van de afgelopen jaren, is er landelijk extra inzet nodig om de ruimtelijke inrichting van Nederland tijdig klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Dit Deltaplan moet daaraan bijdragen. De opgaven in het Deltaplan betreffen de thema's wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingen. Ruimtelijke adaptatie wordt in de deltaplan opgepakt aan de hand van de onderstaande 7 ambities:

1. Uitvoeren van een stresstests;
2. Dialoog voeren met alle gebiedspartners
3. Opstellend uitvoeringsagenda
4. Koppelmogelijkheden met andere opgaven benutten
5. Stimuleren met goede voorbeelden
6. Meer gebruik maken van regelgeving
7. Beter voorbereid zijn op calamiteiten
8. Wateroverlast

Door klimaatverandering en toenemende verharding en bebouwing komt wateroverlast steeds vaker voor, ondanks de investeringen van de afgelopen jaren. In stedelijke gebieden hebben met name de kortdurende, maar hevige buien grote impact. Het riool is niet geschikt om zo veel water in zo'n korte tijd af te voeren. Waterberging op daken en in tuinen, straten en parken is een kosteneffectievere aanpak van wateroverlast door hoosbuien dan verdere uitbreiding van de riolering. Bewoners en bedrijven zijn op hun eigen terrein in beginsel zelf verantwoordelijk voor het omgaan met regenwater. De bestaande normen voor wateroverlast blijven staan.

Hittestress kan mogelijk op korte termijn al zeer grote gevolgen hebben voor mens en omgeving. Zo ontstaan gezondheidsklachten door hittestress niet alleen door de warmte zelf, maar ook door de combinatie met luchtverontreiniging. Bij kwetsbare groepen kan hittestress tot meer arbeidsuitval, toename van ziektes en vervroegde sterfte leiden. Maar door hoge temperaturen kunnen bijvoorbeeld ook beweegbare bruggen uitzetten en daardoor niet meer sluiten of opengaan.

Er is sprake van droogte als er te weinig water van voldoende kwaliteit in de bodem en het watersysteem beschikbaar is. Bij langdurige droogte nemen de gevolgen toe. Denk bijvoorbeeld aan verlies van landbouwproductie, waterkwaliteit- en waterkwantiteitproblemen. Maar droogte blijkt ook bij te dragen aan hitte in de stad. Het is daarom zaak droogte en hittestress in samenhang aan te pakken. De effectiefste maatregelen om verdroging tegen te gaan zijn de vermindering van het aandeel ondoorlatende verharding, afkoppeling van regenafvoer van daken en uitbreiding van oppervlaktewater.

Ondanks de sterke dijken en ruimere rivieren blijft het echter van belang om rekening te houden met de gevolgen van een overstroming. Of aanpassingen kansrijk zijn, hangt onder andere af van de kenmerken van het gebied. Gemeenten gaan met waterschappen en provincies door middel van stresstesten in beeld brengen wat er gebeurt als een kering faalt. Omdat de gevolgen van overstromingen sterk van plaats tot plaats verschillen, is een nationale norm niet op zijn plaats. Hiervoor past het om op lokale of regionale schaal met de partners tot een gezamenlijke ambitie te komen.

Twee van de drie dijktrajecten rondom Deventer voldoen niet aan de nieuwe normen. Na de oplevering van de landelijke veiligheidsbeoordeling in 2023 wordt bekend wanneer welke verbeteringen in het dijktraject worden uitgevoerd. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.4 Waterhuishouding.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel 2017, Beken Kleur (2017)

Door Provinciale Staten van Overijssel is op 12 april 2017 de 'Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken kleur' vastgesteld en deze is in werking getreden op 1 mei 2017. De Omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel, die invulling geeft aan:

1. Verdieping van de thema's energietransitie, logistiek, agro & food, bestaand bebouwd gebied en ondergrond;
2. Verruiming van de mogelijkheden voor het (onder voorwaarden) toekennen van een woonbestemming aan permanent bewoonde recreatiewoningen;
3. Aanpassing van de Omgevingsvisie aan de huidige tijd met het verleidelijke verhaal van Overijssel. Hoe ziet Overijssel er in 2030 uit, met doorkijk naar 2050?;
4. Verwerking van reeds genomen PS besluiten over de onderwerpen ADT/TBT in Twente, drinkwater/grondwaterbeleid, landgoederen, cultuurhistorie (CHW-kaart), mobiliteit, natuur, ondergrond, ruimtelijk economisch beleid, veiligheid en gezondheid (modernisering milieubeleid), water, luchtvaartbeleid, rode draden duurzaamheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit, bestuursfilosofie, instrument reprogrammeren, instrument ladder duurzame verstedelijking;
5. Uitvoering in de context van 'de andere overheid' en de participatiesamenleving.

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de omgevingsvisie wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. Hieronder wordt onderhavig plan hieraan getoetst.

Ad 1. Of: Generieke beleidskeuzes voor heel Overijssel: Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking. In heel Overijssel is een aantal beleidskeuzes van toepassing op nagenoeg alle thema's en locaties. Dit zijn:

- integraliteit.
- toekomstbestendigheid
- concentratiebeleid.
- (boven)regionale afstemming.
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Integraliteit: Voor de Colmschaterstraatweg 10A geldt dat er een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het plan betreft een doorontwikkeling van het stedenbouwkundig plan uit 2006. Daarin is gelet op beleid, stedenbouw en landschap en de milieuthema's.

Toekomstbestendigheid: Het plan bestaat uit een nieuwe grondgebonden woning. Deze is voor een brede doelgroep bruikbaar. De locatie ligt op korte afstand van de voorzieningen in het centrum en op loopafstand van openbaar vervoerhaltes (buslijn 5) en biedt daarmee voor meerdere doelgroepen een uitstekende locatie. Ook voor eventueel andere doelgroepen is de ontwikkeling geschikt, waardoor er sprake is van een toekomstbestendig plan.

Concentratiebeleid: Schalkhaar is een van de overige kernen waarvoor geldt dat er voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd mag worden. Bovendien mag deels worden voorzien in de opvang voor Deventer. Op de woningprogrammering wordt in paragraaf 3.4.2 nader ingegaan.

(Boven)regionale afstemming: In de regio is voor de gemeente Deventer de afspraak gemaakt dat woningbouwplannen vanaf 50 woningen binnen bestaand stedelijk gebied afgestemd worden met de gemeenten in de subregio. Er is sprake van een regionaal afgestemd plan zodra melding is gemaakt en mogelijkheid is geboden mee te denken over het woonplan. Voor woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied geldt dat er afstemming plaatsvindt met de gemeenten in de subregio alsmede met de andere planrelevante gemeenten. In deze gevallen is er sprake van een afgestemd plan als de meerderheid van de gemeenten heeft ingestemd met het plan. Het plangebied Colmschaterstraatweg 10A ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, het betreft een transformatielocatie (inbreiding). Aangezien het plan slechts één nieuwe woning betreft, is regionale afstemming niet nodig. Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: Met het ontwikkelen van een nieuwe woning op deze locatie is er sprake van een inbreidingslocatie. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag.

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken

met zwaarwegende publieke belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast
- het veilig stellen van ons drinkwater
- het behoud van plant- en diersoorten (biodiversiteit)
- de bescherming van zeldzame of unieke landschapskwaliteiten
- het beperken van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om deze zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reserveringen voor waterveiligheid en beperking, wateroverlastdrinkwater / grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waaronder de Nationale Parken en een groot deel van de Natura 2000-gebieden in Overijssel), de Nationale Landschappen, het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt binnen de Boringsvrije zone Salland Diep. Onder Salland ligt een zoetwatervoorraad die goed is beschermd door een aaneengesloten dikke kleilaag. Voor dit watervoerende (diepe) pakket onder Salland geldt dat onttrekkingen van water alleen toegestaan zijn voor de openbare drinkwatervoorziening en voor hoogwaardig industrieel gebruik waarop de Warenwet van toepassing is. Doel van de boringsvrije zone is om naast de beleidsmatige bescherming ook de fysieke bescherming in de vorm van de aaneengesloten dichte kleilagen in de ondergrond in stand te houden. Dit betekent dat mechanische bodemingrepen die de beschermende functie teniet kunnen doen, niet zijn toegestaan. Ook geldt hier een absoluut verbod om bodemenergiesystemen te installeren die de ondoordringbare kleilaag doorboren en een verbod om koelwater, afvalwater en overige (verontreinigde) vloeistoffen te lozen. De omgevingsverordening stelt regels voor ontwikkelingen binnen de boringsvrije zone. De artikelen ten behoeve van de grondwaterbescherming (hoofdstuk 3) en de vergunningplicht reservering diepe pakket van Salland Diep (artikel 4.6.4) zijn van toepassing.

Het nu voorliggende plan beoogt geen activiteiten mogelijk te maken die tot diep in de bodem reiken en een potentiële bedreiging kunnen vormen voor het water of de kleilaag. Voor het overige zijn geen gebiedsspecifieke beleidskeuzes van toepassing binnen het plangebied.

Ad 2. Waar: Ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving

De provincie ziet drie stedelijke netwerken (Twente (Enschede, Hengelo, Almelo, Oldenzaal en Borne), Zwolle-Kampen en Deventer-Stedendriehoek) als de motor van de Overijsselse economie en cultuur. De overige steden en dorpen completeren het spectrum aan woon- en werkmilieus met elk hun eigen plaatsgebonden karakteristiek en identiteit.

Voor de Stedelijke Omgeving gelden de volgende ruimtelijke kwaliteitsambities:

- brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus; elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- het contrast tussen luwe en dynamische gebieden versterken
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

In de Stedelijke Omgeving worden drie ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijke netwerken als motor:
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig

De Colmschaterstraatweg 10A maakt onderdeel uit van het ontwikkelingsperspectief Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus. De ruimtelijke kwaliteitsambities binnen dit ontwikkelingsperspectief zijn:

- een brede waaier aan woon-, werk- en mixmilieus, elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur
- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel
- continu en beleefbaar watersysteem

De strekking van het beleid is dat er goede verbindingen nodig zijn tussen de steden en dorpen om de kwaliteit van de Overijsselse steden en dorpen te garanderen. Belangrijk is dat de steden en dorpen elkaar versterken (complementariteit). Aanwezige dynamiek en lokale energie moeten worden benut om de verscheidenheid in identiteit en kenmerken van de steden en dorpen te versterken.

Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering. Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Voor het plangebied geldt dat de ontwikkeling bijdraagt aan de levendigheid van het dorp. Het gaat om een transformatie, waarbij een groenlocatie wordt herbestemd tot woningbouwlocatie. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding, zie hiervoor ook paragraaf 4.4. Tot slot stelt de gemeente eisen aan de duurzaamheid van de nieuwe woningen.

Ad 3. Hoe: Gebiedskenmerken

Bij toetsing van een ruimtelijk initiatief aan de gebiedskenmerken is van belang dat de locatie in verstedelijkt gebied ligt. Dit betekent dat de "Natuurlijke laag" en de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" buiten beschouwing blijven, aangezien de oorspronkelijke waarden niet meer in het plangebied voorkomen.

Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerkencatalogus verder de volgende gebiedskenmerken:

- stedelijke laag: Het plangebied ligt binnen de 'woonwijken 1955-nu'. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

In het plangebied is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling die bijdraagt aan de versterking van het woningaanbod en de leefbaarheid in Schalkhaar. Met het opstellen van het plan is rekening gehouden met de omliggende bebouwing. De dorpse en groene uitstraling van het plan is een belangrijk kwaliteitscriterium. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de gebiedskenmerken van de "Stedelijke laag".

•Laag van de beleving: Het plangebied maakt onderdeel uit van een 'stads- en dorpsrandgebieden'. Dit houdt in dat sprake is van een overgangsgebied waar veelal stedelijk aanverwante functies in combinatie met functies met een groene inrichting kunnen voorkomen, zoals sportvelden, recreatieve uitloopgebieden, tuincentra e.d. In de stads- en dorpsranden is vaak versnippering en doorsnijding het probleem. Omdat er niet echt wordt geïnvesteerd in nieuwe dragende structuren dreigt dit potentieel gewilde landschap sleets te worden. Een gescheiden in plaats van een geïntegreerde wereld ligt dan op de loer. Rondwegen sluiten dorpen soms af van het landschap. Sportvelden en volkstuintjes aan de randen zorgen voor een soepele overgang.

Het beleid is gericht op het verbinden van woon-, werken recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimuleer integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd. Tegengaan van verrommeling in de randzones.

In de omgeving van het plangebied is reeds met de ontwikkeling van Wijtenhorst Douwelerleide uitwerking gegeven aan dit beleid. Gelet op de kleine schaal van het nu beoogde plan aan de Colmschaterstraatweg 10A is de invloed beperkt.

Tevens is het gebied aangeduid als onderdeel van de 'Ijssellinie inundatieveld'. De Ijssellinie was een militaire verdedigingslinie die tussen 1951 en 1954 langs de IJssel gebouwd werd om Nederland door middel van inundatie (het onder water zetten van land) te beschermen tegen een landinvasie. In de gebiedskenmerken is dit gebied een van de bakens in de tijd en geldt er een cultuurhistorische ambitie. Het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens die onderdeel van een groter geheel zijn, maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen is een onderdeel van die ambitie. Ook is het mogelijk bakens van deze tijd toe te voegen. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves. In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig.

Conclusie

Het plan past binnen de Generieke beleidskeuzes, de Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en de Gebiedskenmerken.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2009)

In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving omschreven. De Omgevingsverordening dient slechts als waarborg voor een deel van dat beleid. De Omgevingsverordening is tegelijkertijd Milieuverordening, Waterverordening en Verkeersverordening.

De gemeenteraad van Deventer wordt in de verordening gevraagd om in elk bestemmingsplan te onderbouwen dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Aan deze onderbouwing wordt de eis gesteld dat inzichtelijk moet worden gemaakt hoe is omgegaan met de provinciale vier-lagenbenadering, de bijbehorende Catalogus Gebiedskenmerken 2009 en welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is. Verwezen wordt naar 3.3.1.

Ruimtelijke ordening

Wonen

In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit geldt het principe van concentratie van stedelijke bebouwing. Dit houdt in dat stedelijke opgaven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in stedelijke netwerken, voor Deventer is dit de Stedendriehoek. Daar mag gebouwd worden voor de bovenregionale behoefte. Dit geldt ook voor het plangebied.

Daarnaast wordt sterk gestuurd op het principe 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Door middel van de SER-ladder wordt de verplichting opgelegd om eerst de mogelijkheden te benutten binnen gebieden die al een stedelijke functie hebben, voordat een claim mag worden gelegd op gebieden die nu nog een groene functie hebben. In paragraaf 3.2 en 3.3.1. is dit voor het initiatief beschreven.

De provincie zet in op differentiatie in woonmilieus om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de huisvesting van alle doelgroepen. De provincie voorziet een afname van groei van de bevolking en wijzigingen in de samenstelling van de bevolking (vergrijzing, huishoudensverdunding). Gemeenten zullen in gemeentelijke woonvisies moeten aangeven hoe zij in een teruglopende woningbouwmarkt de regie voeren om de woningvoorraad ook in de toekomst te laten aansluiten op de behoeften van hun inwoners. Het gemeentelijk beleid komt in 3.4 aan bod. In dit geval betreft het een plan voor één woning, waarvoor is bepaald dat hiervoor geen afstemming met de regio nodig is.

Waterhuishouding

De omgevingsverordening geeft regels voor het kwantitatief en kwalitatief omgaan met water.

In IPO-verband zijn afspraken gemaakt over inhoudelijke afstemming van waterverordeningen van provincies die te maken hebben met provinciegrensoverschrijdende waterschappen. Afsproken is dat provincies waarin het kleinste deel van het grondgebied van het waterschap valt, de verordening overneemt "van de provincie waarin het grootste deel van het grondgebied van het waterschap valt. Voor Deventer betekent dit dat in het gebied van waterschap Veluwe (de Hoven e.o.) en waterschap Rijn& IJssel (Bathmen e.o en het gebied ten zuiden van de Schipbeek) de Waterverordening van de provincie Gelderland geldt.

De ontwikkeling van het plangebied bevat geen activiteiten die de grondwaterkwaliteit of -kwantiteit in de ondergrond kunnen beïnvloeden. De bescherming van deze belangen komt zowel in de verordening van Gelderland als van Overijssel voor. Voor wat betreft het overstromingsrisico wordt verwezen naar paragraaf 4.4.8.

3.3.3 Waterbeheerplan waterschap Rijn en IJssel 2016-2021

Het waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap Rijn en IJssel beschrijft hoe het waterschap in de periode van 2016 tot 2021 wil zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, voor een goed functionerend regionaal watersysteem en voor het zuiveren van afvalwater. De maatregelen die in de planperiode uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

Het waterschap laat in het waterbeheerplan zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten zij in de samenwerking met hun partners willen leggen. Het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschrijft de volgende primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

In het waterbeheerplan zijn de ambities uit de Watervisie 2030 (vastgesteld in 2013) opgenomen. In deze visie staan het verbinden en samenwerken, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid, centraal.

Conclusie

In de waterparagraaf, paragraaf 4.4, wordt ingegaan op het overstromingsrisico en worden de overige aspecten vanuit de waterhuishouding beschreven. De watertoets wordt uitgevoerd in overleg met het waterschap en is daarmee in overeenstemming met hun beleid.

3.3.4 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)

De colleges van de gemeenten van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst, Zutphen) hebben gezamenlijk de Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' opgesteld. In december 2009 is de visie definitief vastgesteld.

De visie maakt samen met de al eerder vastgestelde Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen het kader voor beleid en uitvoering op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling in de zeven gemeenten.

De uitgangspunten van de structuurvisie zijn het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, een gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, een sterke landbouw en het toeristische profiel. De visie biedt een regionaal kader, waarbij de programma's en projecten waar mogelijk lokaal worden gerealiseerd.

Verschillende typen kernen vragen om een verschillende aanpak, waarbij de dorpenvisies een belangrijke rol vervullen. Om jonge bevolking te binden, is concentratie van gemeentelijke woningbehoeften in de grotere kernen nodig, evenals de bundeling van bovenlokale zorgvoorzieningen. Hierdoor wordt een goede verzorgingsstructuur gewaarborgd.

In de kleinere kernen wil de Stedendriehoek ruimte voor kleinschalige niet-hinderlijke bedrijvigheid beschikbaar houden. Verder moeten dorpen een woningvoorraad hebben die geschikt is voor jong en oud.

De ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan de vitaliteit van Schalkhaar door het toevoegen van draagvlak voor de voorzieningen. De woningen komen tegemoet aan de behoefte. De locatie is goed bereikbaar voor verschillende verkeersmodaliteiten. Daarmee past het plan binnen deze regionale structuurvisie.

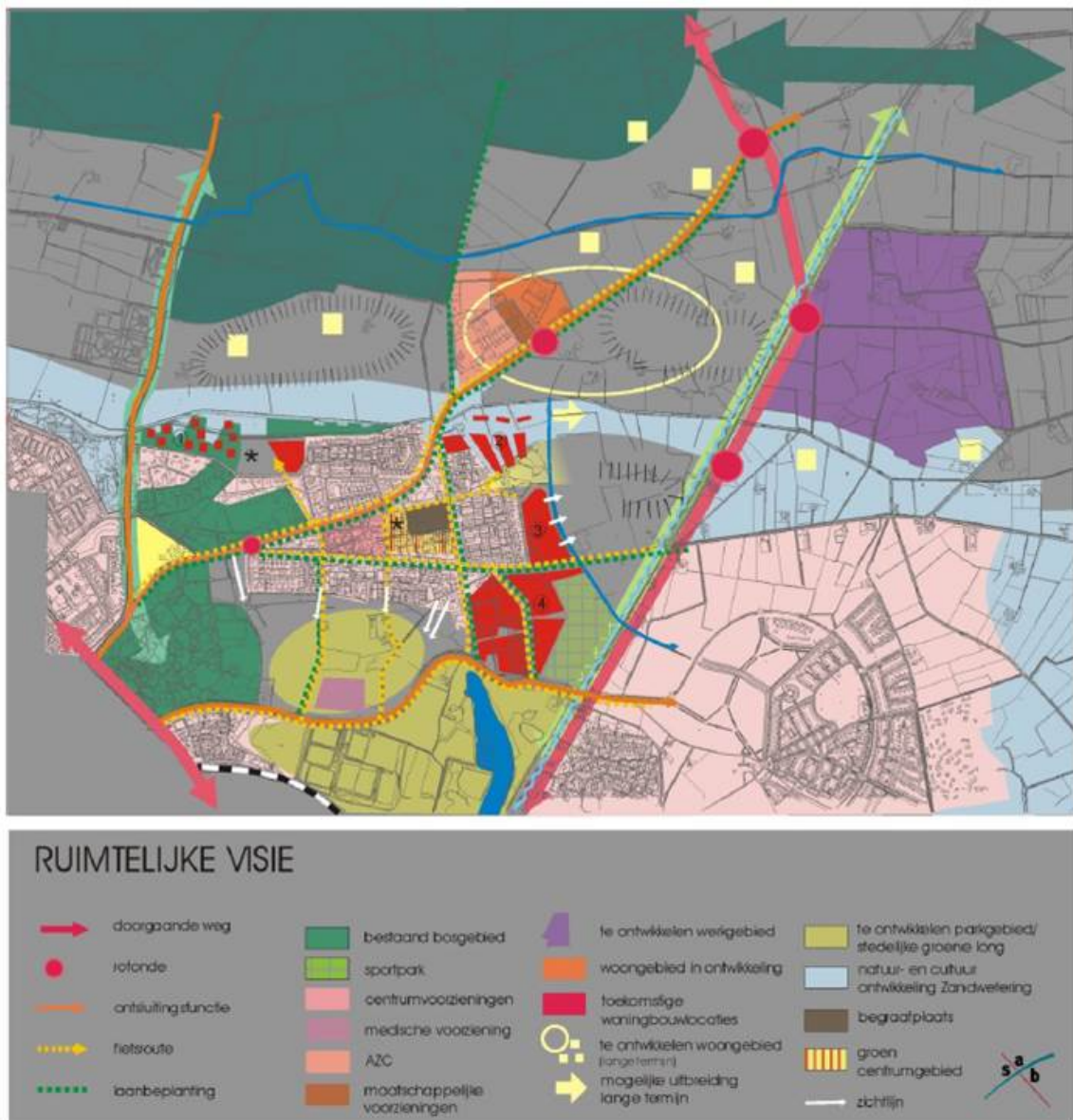
3.3.5 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid

Uit de toetsing in voorgaande paragrafen aan het provinciaal en regionaal beleid blijkt dat het plan voor het toevoegen van een woning ter plaatse van een voormalig groenperceel in Schalkhaar bijdraagt aan de doelen die in het beleid zijn vermeld. Het provinciale beleid is mede richtinggevend en kaderstellend geweest voor het gemeentelijke beleid en werkt het ook op deze indirecte wijze door op onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke visie Schalkhaar (2004)

In 2004 is de Ruimtelijke visie Schalkhaar opgesteld, waarin een integrale visie op Schalkhaar en directe omgeving is opgenomen. Daarbij is gezocht naar ruimte voor de toen heersende woningbouwopgave in combinatie met het kunnen behouden en ontwikkelen van de kenmerkende waarden van het dorp en het omliggende landschap. Met behoud van de identiteit van Schalkhaar is de ontwikkelopgave voor het wonen geprojecteerd op die delen van het waardevolle landschap die het minst kwetsbaar zijn. Als onderdeel hiervan is reeds een aanzet voor de uitwerking van Wijtenhorst Douweler Leide gegeven, aangeduid met nummer 4 in onderstaande figuur.



Figuur 11. Uitsnede uit de ruimtelijke visie Schalkhaar (2004)

Voor de Colmschaterstraatweg is opgenomen dat het "lintbebouwing" betreft en er sprake is van een 'nevenlanenstructuur'. Bij de stedenbouwkundige uitwerking hiervan zijn voorbeelduitwerkingen gevisualiseerd, zoals voor de omgeving Colmschaterstraatweg. Deze voorbeelduitwerkingen zijn naderhand bij concrete uitwerking op onderdelen aangepast, zo ook voor het nu voorliggende plangebied.

3.4.2 Gemeentelijk waterbeleid (2015)

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

1. Veilig en klimaatbestendig
2. Milieu en gezondheid
3. 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.

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, deze is opgenomen in paragraaf 4.5. van deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de aspecten hemelwater en afvalwater. In paragraaf 4.4 Waterhuishouding is het resultaat van de watertoets opgenomen.

3.4.3 Fietsbeleidsplan 2010-2015 (2010)

Het college van burgemeester en wethouders heeft in 2010 'Deventer Fietst!', het Fietsbeleidsplan 2010-2015, vastgesteld. De gemeente Deventer wil dat fietsen in 2015 aantrekkelijk is voor inwoners én bezoekers. Voor verplaatsingen in de stad pak je liever de fiets dan de auto of de bus. Immers, fietsen is gezond en goed voor het milieu. In 2015 wil de gemeente Deventer behoren tot de top 3 van middelgrote steden in Nederland op het gebied van fietsgebruik en de kwaliteit van de fietsvoorzieningen. Deventer wil dat fietsen aantrekkelijk is voor iedereen; inwoners en bezoekers. Dat geldt voor woon-werkverkeer, zakelijk verkeer, om naar school te gaan, om te winkelen en om te recreëren. In het plan zijn diverse fysieke en stimuleringsmaatregelen opgenomen.

Om dit te bereiken voorziet Deventer Fietst! in een verdere verbetering van het fietsnetwerk en in het aantal en de kwaliteit van de fietsparkeervoorzieningen. Ook de fietsveiligheid en de sociale veiligheid rond de fietsvoorzieningen moet beter. Deventer Fietst! wil bovendien het aantal fietsdiefstallen halveren.

Vanwege het dorpse karakter van Schalkhaar is de bestaande infrastructuur zeer geschikt voor het gebruik van de fiets; er is een fijnmazig netwerk. De Colmschaterstraatweg is samen met de Oerdijk in Schalkhaar een hoofd fietsverbinding voor fietsers vanuit de Vijfhoek en Colmschate in de richting van Deventer en omgekeerd. De Colmschaterstraatweg is aan de zijde van de Nico Bolkesteinlaan (sterroute) beperkt voor doorgaand gemotoriseerd verkeer ten behoeve van een goede (leefbaarheid en) verkeersveiligheid.

3.4.4 Woonvisie 2008+ (2009), herijking (2017)

In maart 2009 is de Woonvisie 2008+ vastgesteld door de gemeenteraad. Op 10 januari 2011 is de woonvisie actueel gemaakt en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. De Woonvisie 2008+ 'Kwaliteit en verscheidenheid' gaat over de periode 2008-2018. De visie op wonen bestaat uit vier uitgangspunten:

1. Voldoende woningen van goede kwaliteit
2. Deventer ongedeelde samenleving
3. Keuzevrijheid voor alle inwoners
4. Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen

In november 2014 heeft een woningmarktonderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek is onder andere gekeken naar de samenstelling van de bevolking, de woningvoorraad, verhuisbewegingen en de verhuisgenegenheid. Hieruit kwam naar voren dat Schalkhaar in trek is als woonomgeving, vooral voor doorstromers. Er zijn relatief weinig woningen geschikt voor ouderen en senioren.

In januari 2016 is de samenwerkingsovereenkomst Woonafspraken West-Overijssel door provincie en deelnemende gemeenten ondertekend.

Op basis van de meest recente prognoses is de woonprogrammering in mei 2017 herijkt. Hierin zijn de nieuwbouwaantallen per gemeente opgenomen. Voor de periode 2017-2027 kent Deventer een woonbehoefte van circa 3.000 woningen. De nieuwe woning in Schalkhaar, past binnen deze afspraken.

Conclusie

Bovengenoemd beleid en onderzoek richt zich onder andere op de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouwbehoefte. Het woningbouwprogramma dat in het plangebied Colmschaterstraatweg 10A in Schalkhaar wordt gerealiseerd, past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen deze beleidsuitgangspunten.

3.4.5 Groenbeleidsplan (2007)

Het groenbeleidsplan (april 2007) geeft richtlijnen voor de inrichting en het beheer van openbaar groen, inclusief bomen en waterpartijen. De gemeente Deventer ligt op de grens van het rivierenlandschap van de IJssel en het Sallandse dekzandlandschap. Deze ligging zorgt voor een enorme biodiversiteit. Allerlei dieren en (zeldzame) planten vinden hun weg in en om de stad. Het Groenbeleidsplan zorgt ervoor dat deze kenmerken en haar biodiversiteit behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

Om in de komende jaren verantwoorde keuzes te kunnen maken is in het groenbeleidsplan een visie op het groen (wat willen we bereiken) verwoord en zijn concrete ambities gedefinieerd.

De groenvisie is: *"De gemeente Deventer streeft naar een gevarieerd aanbod van betekenisvol en aantrekkelijk groen. Ze doet dit door in te spelen op de verschillen in ligging, omvang, functie, historische betekenis en gebruikswensen. Dit leidt tot omgevingsbewust ontwerpen en vervolgens tot ontwerpbewust beheren"*.

De ambities uit het Groenbeleidsplan zijn:

- ruimte voor groen in en om de stad;
- aandacht voor de toegankelijkheid, gebruik en beleving van het groen;
- duurzaamheid in inrichting, beheer en onderhoud van het groen;
- inspringen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen;
- een handleiding bieden voor de praktische invoering van de groenvisie in de praktijk.

In het document is vermeld dat op structuurniveau vooral van belang is dat het groen rond de Douweler Kolk (ten zuiden van de Nico Bolkesteinlaan) via de groenzone ten oosten van de Colmschaterstraatweg in verbinding blijft staan met het buitengebied. De groenstructuur zal door vaststelling van dit bestemmingsplan niet ingrijpend wijzigen. Bij het kappen van groen in het plangebied zullen de eisen uit de Wet natuurbeheer worden nageleefd, zie tevens paragraaf 4.2.6 Ecologie. Uit een bomeneffectanalyse is gebleken welke bomen het best konden worden verwijderd en welke te behouden zijn.

Conclusie

Het groen in het plangebied maakt geen onderdeel uit van een belangrijke, te behouden groenstructuur. De volwassen bomenrij aan de Rondekamp blijft zo veel mogelijk behouden, maar enkele bomen konden beter worden gekapt. De laanbeplanting aan de Colmschaterstraatweg blijft in tact.

3.4.6 Bomenbeleidsplan (2007 – 2017)

Het speerpunt van het bomenbeleid is het inzetten op een duurzame bomenstructuur. Dit door het uitvoeren van kwaliteitsbeheer van de bestaande bomenstructuur en het inrichten van optimale groeiplaatsen voor nieuwe bomenstructuren. De juiste boom op de juiste plaats is hierbij van groot belang. Voor het in stand houden van de karakteristieke lanen wordt laanboomverjonging toegepast.

De ruimtelijke kwaliteiten van de bomenstructuur zijn in het groenbeleidsplan op hoofdlijnen aangegeven. In het bomenbeleidsplan is deze ruimtelijke ambitie concreet uitgewerkt en toegespitst op bomen in de hoofdstructuur, woon- en werkgebieden, op bijzondere plaatsen in de stad en in het buitengebied.

Het tweede belangrijke speerpunt van het bomenbeleid is het behouden, beschermen en zorgvuldig beheren van Monumentale bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd zowel gemeentelijke als particuliere bomen. De bomen zijn vastgelegd op de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen.

De nieuwe bomenverordening moet nog formeel worden vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening wordt ook de lijst Bijzonder Beschermwaardige Bomen en de subsidieregeling voor particulieren voor onderhoud aan Bijzonder Beschermwaardige Bomen vastgesteld.

Conclusie

De bescherming van de bomen verloopt via een separaat spoor. Voor de reeds aanwezige volwassen bomen geldt een kapvergunning op grond van de APV. Tevens wordt verwezen naar 3.4.5. Groenbeleidsplan en 4.3.6. Ecologie.

3.4.7 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2017)

De beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis biedt duidelijkheid over wanneer het wel en wanneer het niet mogelijk is een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Het uitoefenen van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten thuis kan een positieve uitstraling hebben op de woonomgeving; het kan de wijk of buurt verlevendigen. In sommige gevallen kan het ongewenste situaties met zich meebrengen. Zo kan een activiteit bijvoorbeeld een ongewenste verkeersaantrekkende werking hebben of voor anderen overlast met zich mee brengen. Onderstaande criteria zijn ter voorkoming van deze ongewenste situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

- het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
- er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
- de persoon die de activiteit uitoefent, moet tevens bewoner van het huis zijn;
- er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
- er mag geen duidelijk waarneembare nadelige invloed zijn op de verkeerssituatie.

In afwijking van het verbod op horeca mag binnen de woonbestemming onder bepaalde voorwaarden wel een Bed & Breakfast voorziening worden gerealiseerd. Naast bovenstaande criteria geldt dat er sprake moet zijn van een toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid, waarbij het zelfstandig functioneren als wooneenheid dient te worden uitgesloten, het authentieke uiterlijke of de verschijningsvorm van de woningen dient te worden gehandhaafd en het maximaal aantal bedden ten dienste van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid is 4.

Dit beleid is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.8 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen moet rekening worden gehouden met de Welstandsnota Deventer. Het plan ligt binnen het deelgebied dat is aangemerkt als "lintbebouwing". De bebouwing is dorps en traditioneel vormgegeven. Er is uitdrukkelijk mogelijkheid om verschillen aan te brengen naar eigen smaak, mits de traditionele (eenvoudige) hoofdvorm behouden blijft, er sprake is van een dakafdekking en traditionele materialen worden toegepast.

Conclusie

Een individuele vormgeving van woningen is mogelijk mits voldoende traditioneel en passend in de omgeving.

3.4.9 Beleid kleinschalige kinderopvang

In juni 2016 heeft de gemeenteraad een parapluherziening kleinschalige kinderopvang vastgesteld. De kern hiervan is dat het wenselijk is om een kinderopvang aan huis tot een maximum van 6 kinderen toe te kunnen staan, mits dit past in de omgeving qua milieusituatie, aard en uitstraling, geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer heeft en de parkeerbehoefte en mits dit niet ligt binnen een invloedsgebied externe veiligheid. In het geldende bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen waren hiervoor algemene gebruiksregels opgenomen. Deze komen ongewijzigd in onderhavig bestemmingsplan terug.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in: Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. ...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdrongen zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer (RAAP Rapport 2571), Weesp.

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed puur fysisch geografisch te verklaren, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Vanaf deze periode zijn historische bronnen zoals kaarten en geschriften beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd.

Op de archeologische verwachtingskaart zijn recente archeologische en historische onderzoeksgegevens gecombineerd met de fysisch geografische verwachting ter plekke. Ook bekende verstoringen zijn weergegeven op de archeologische verwachtingskaart.

Regime	≥ 0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Geen:

Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.

Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:

Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.

Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:

Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.

Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.

Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Het bestemmingsplangebied bevat de archeologische verwachtingswaarde 2, hetgeen is gebaseerd op de ligging van een loopgraaf uit de Tweede Wereldoorlog, gelegen tussen de Oerdijk en de Spanjaardsdijk. Rond elementen uit die tijd is een buffer getrokken. Aan de westzijde van het bestemmingsplangebied bevindt zich een zone die geen beleidswaarde meer heeft. Deze zone is, op basis van een booronderzoek uit 2008, in een selectiebesluit uit 2011 door de bevoegde overheid vrijgegeven.

Indien er toch archeologische resten worden aangetroffen tijdens de werkzaamheden, dient dit gemeld te worden bij de gemeente Deventer, zoals vastgelegd is in de Monumentenwet.

Voor de archeologische waarde 2 geldt dat bij werkzaamheden dieper dan 0,5 m en met een oppervlakte groter dan 1.000 m² een meldingsplicht geldt. Is de oppervlakte groter dan 2.500 m² dan is het nodig om vergunning aan te vragen en daarbij een archeologische rapportage te overleggen waaruit blijkt dat evt. aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad.

4.2 Milieuaspecten

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- bedrijven en milieuzonering;
- geluid;
- bodemkwaliteit;
- luchtkwaliteit;
- risico/veiligheid;
- ecologie;
- duurzaamheid.

4.2.1 Milieueffectrapportage

MER-plicht / m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (procedure) uit te voeren en een MilieuEffect Rapport (MER) te maken. In het Besluit Milieueffectrapportage is vermeld wanneer dit van toepassing is. In lijst C van het besluit staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenomen. De ontwikkeling van twee wooneenheden is niet m.e.r.-plichtig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het besluit overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject zijn drempelwaarden in lijst D opgenomen. Het plan blijft ruim onder die drempels en is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

D 11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Sinds 7 juli 2017 is ingevolge het nieuwe Besluit mer in dergelijke gevallen een aanmeldnotitie nodig, waarover het college binnen 6 weken besluit of wel of geen (plan)mer nodig is.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied ligt buiten beschermde Natura 2000-gebieden en buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur). Het plangebied ligt volgens de provinciale omgevingsverordening niet binnen een drinkwatervoorziening. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument is gelegen.

Aangezien het gaat om een zeer beperkt plan in een bestaande verstedelijkte omgeving is de verwachting dat met deze ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor het milieu optreden. Uit jurisprudentie is gebleken dat ingeval van 14 woningen en 17 woningen geen sprake was van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit mer.

Conclusie

In navolgende paragrafen zijn een aantal milieuaspecten nader beschreven. Hieruit blijkt dat er vanwege de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het is gelet op de aard en omvang niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

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 enerzijds het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen. Anderzijds worden milieugevoelige functies als wonen en recreëren beoordeeld. 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 te hanteren afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, 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.

Met dit plan wordt een nieuwe woonfunctie gerealiseerd in de omgeving die kan worden gekenmerkt als rustige woonomgeving. Enkele niet-woonfuncties in de omgeving kunnen hinderlijk zijn voor de omgeving. Specifiek gaat het om de Parabool aan de Colmschaterstraatweg 8 en het hierachter gelegen peuterspeelzaaltje. Deze hebben beiden de bestemming "Maatschappelijk". Op basis van de bestemming zijn meerdere functies mogelijk: voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, openbare speelterreinen/speelplaatsen en verenigingsleven en sport. Voorts is horeca uit categorie 3b van de Staat van horecabedrijven toegestaan. Dit zijn overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie. Uitgaande van een worst-case benadering is op basis van de bestemming in theorie de vestiging van een kerk mogelijk. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter tot de gevel van een gevoelig gebouw (nieuwe woning) vanwege het hinderaspect geluid. Deze richtafstand wordt niet gehaald.

In werkelijkheid is echter sprake van de Parabool: begeleid wonen. Bovendien ligt de woning Colmschaterstraatweg 10 al dichterbij deze bestemming dan de nieuw beoogde woningen, dus is Colmschaterstraatweg 10 maatgevend ingeval van een evt. ontwikkeling in de toekomst. Hetzelfde geldt voor de peuterspeelzaal; hoewel de richtafstand 30 meter bedraagt, liggen reeds woningen op circa 7 meter afstand. Deze zijn maatgevend.

Voorts liggen ten oosten van het plangebied de sportvelden. Ten aanzien hiervan kan worden gesteld dat woningen reeds op kortere afstand zijn gelegen en die dus maatgevend zijn.

De nieuw beoogde woning is dus niet belemmerend voor de bestaande hinderlijke functies, noch wordt de nu beoogde ontwikkeling door deze functies belemmerd.

4.2.3 Geluid

De Wet geluidhinder stelt dat bij planologisch nieuwe situaties, de geluidsbelasting op de gevel van woningen bij wegverkeerslawaai bij voorkeur niet hoger mag zijn dan 48 dB (voorkeursgrenswaarde). Indien een bestemmingsplan de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt, zal door een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Als bij planologisch nieuwe situaties het niet mogelijk is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, kan er een hogere grenswaarde overwogen worden. Hiervoor moet er aan de wettelijke criteria en voorwaarden voldaan kunnen worden. Burgemeester en Wethouders zijn hiervoor bevoegd gezag.

Aan de zijde van de Colmschaterstraatweg is sprake van een 30 km/h- weg. Er is dan geen geluidzone aanwezig op grond van de Wet geluidhinder. De grenswaarden uit de Wet geluidhinder zijn daarom niet van toepassing. In het kader van de Wgh is derhalve geen akoestisch onderzoek nodig. De gemeentelijke geluidkaart duidt hier aan dat op de beoogde rooilijn de geluidbelasting naar verwachting tussen de 48 en 53 dB(A) bedraagt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het hier echter wel nodig aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor is een toetsing van het geluidniveau noodzakelijk. Hiervoor worden de toetsingswaarden uit de Wet geluidhinder als richtinggevende waarden toegepast.

Rekenresultaten

De Colmschaterstraatweg veroorzaakt een gevelbelasting van maximaal 53 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh).

Conclusie

De geluidbelasting is onder de maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk wegverkeer van 68 dB (zonder aftrek). 53 dB is een acceptabele geluidbelasting binnen de bebouwde kom. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast door de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 53 dB (zonder aftrek).

Op grond van het Bouwbesluit moet de geluidwering tegen geluid minimaal 20 dB bedragen. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB voor nieuwe situaties.



Figuur 12. Verdeling geluid over plangebied. Met groen is het gebied aangeduid met een lagere geluidbelasting dan 48 dB. (bron: geluidmodel gemeente Deventer).

4.2.4 Bodem

Indien een locatie van functie wijzigt en ter plaatse een voor bodemverontreiniging verdachte activiteit is uitgevoerd, dient een bodemonderzoek conform de NEN-5740 te worden uitgevoerd. Uit het onderzoek moet blijken of de locatie geschikt is voor het toekomstige gebruik of aanvullende bodemwerkzaamheden (onderzoek en/of sanering) moeten worden uitgevoerd. Voorafgaand aan nieuwbouw bestaat in het kader van het Bouwbesluit de noodzaak dat een onderzoek conform de NEN-5740 moet worden uitgevoerd.

De locatie is in gebruik geweest als groenvoorziening. Het toekomstige gebruik is wonen. Uit inspectie van het terrein is gebleken dat illegaal puin en tuinafval is gestort. Gelet op de beoogde gevoelige functie wonen is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Tauw (zie bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek d.d. 23 maart 2018). Hieruit komt naar voren dat de bodem bestaat uit leemarm fijn zand op grofzand. Het maaiveld ligt op circa 5,7 m +NAP, de grondwaterstand ligt op circa 1,2 tot 2,5 m-mv en de grondwaterstroming is westelijk gericht. De bodem is niet asbestverdacht en er is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Uit de analyse van de bodemonsters blijkt dat er geen onaanvaardbare risico's voor de mens of het milieu aanwezig zijn en de resultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen verkoop van de grond voor het wonen.

Ingeval van grondverzet of het afvoeren van grond vanaf de locatie kan het noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is titel 5.2: luchtkwaliteitseisen van de gewijzigde Wet milieubeheer (de 'Wet luchtkwaliteit') in werking getreden (Stb. 2007, 414). De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen.

Op landelijk niveau kunnen fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten opleveren. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO₂) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO₂ en PM10 zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een norm van 25 µg/m³ voor de jaargemiddeldeconcentratie. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM10 (50 µg/m³) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO₂ wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO₂.

Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m³ voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Gezien de kleinschalige ontwikkeling op deze locatie ligt een ingrijpende wijziging in de verkeersaantrekkende werking niet voor de hand. Op grond hiervan kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.6 Ecologie

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van deze ontwikkeling. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogel- en /of Habitatrichtlijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het Natuurnetwerk of een beschermd natuurmonument (Natuurbeschermingswet).

Van toepassing is wel de sinds 1 januari 2017 geldende Wet natuurbescherming. Deze wet voorziet in de bescherming van planten en dieren in heel Nederland. Onbekend is welke beschermde dieren en plantensoorten momenteel voorkomen in het plangebied. Gezien het overwegend bebouwde karakter van het plangebied zullen de natuurwaarden beperkt zijn. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden en/of gebouwen.

Voorafgaand aan deze ruimtelijke ontwikkeling is een inventarisatie van beschermde dier- en plantensoorten uitgevoerd, om duidelijkheid te verkrijgen in de aanwezigheid van de beschermde soorten. In april 2018 is door Ecogroen een quickscan soortenbescherming uitgevoerd (Ecogroen, M.Heinen, kenmerk 18-148 d.d. 7 mei 2018, zie Bijlage 3 Quickscan ecologie). Uit de quickscan komt naar voren dat ingrepen in het gebied naar verwachting niet leiden tot aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden. Vleermuizen zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht, evenmin zijn overige beschermde soorten en soortgroepen te verwachten in het plangebied.

Wel komen algemene broedvogels voor. Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen ten allen tijde te worden voorkomen. Voor de meeste soorten kan dit door gefaseerd te werken en de uitwerking te starten in de periode voor half maart en na eind juli of de bomen te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Voor alle (bouw)plannen geldt daarnaast dat de algemene zorgplicht in acht genomen moeten worden. Hiervoor zal zoveel mogelijk geprobeerd moeten worden om te voorkomen dat er nadelige gevolgen zijn van het handelen voor de in het wild levende dieren en planten (bijvoorbeeld het niet verontrusten of verstoren in kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Het verwijderen van de aanwezige bomen en struiken dient buiten het broedseizoen voor vogels (15 maart t/m 15 juli) te gebeuren.

Ecologie vormt met inachtneming hiervan geen belemmering voor het plan.

4.2.7 Duurzaamheid

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 het eisen als negatieve prikkel omgezet wordt 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 presenteert de gemeente Deventer haar ambitie op het gebied van duurzaam bouwen en energiebeleid.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. Een van de speerpunten is: Deventer is klimaatneutraal in 2030. Dit wordt gerealiseerd door de vraag naar energie te beperken, energie duurzaam op te wekken en energie-efficiënte technieken in te zetten. De minimale energie eisen waaraan bouwwerken in Nederland aan moeten voldoen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. De ambities van Deventer gaan verder dan het bouwbesluit.

- Nieuwe woningbouwprojecten met meer dan 200 woningen worden vrijwel CO2 neutraal gebouwd;
- Bestaande woningen zijn in 2018 50% energiezuiniger;
- Gemeentelijke gebouwen zijn in 2015 50% energiezuiniger;
- Openbare verlichting en openbaar vervoer wordt CO2neutraal;
- Fietsverkeer wordt gefaciliteerd;
- Bedrijven streven naar een 4% hogere energie-efficiëntie per jaar.

Materiaalgebruik en afval

Grondstoffen worden schaarser, kostbaarder en daardoor strategisch belangrijk. Een grondstoftransitie (het gebruik van duurzame materialen en het sluiten van kringlopen) is noodzakelijk. Het vraagt om versnelling van de huidige stedelijke aanpak en om innovatie. Duurzaam inkopen en aanbesteden wordt gezien als een van de belangrijkste instrumenten om deze transitie in gang te zetten. In maart 2009 heeft de gemeente Deventer de 'Woonvisie 2008+' vastgesteld, met daarin expliciet aandacht voor duurzaamheid vanuit de invalshoeken:

- Toekomstbestendigheid: woningen die ook in de volgende decennia bruikbaar zijn;
- Milieuvriendelijk: woningen die gebouwd zijn met minder milieubelastende materialen, of gelegen zijn in een duurzame woonomgeving;
- Energiezuinig: energiebesparend bouwen en investeren in bestaande woningen, zowel uit milieu-oogpunt als om woonlasten terug te dringen;
- Biodiversiteit: (toevoeging) voorzieningen nestelgelegenheid, inheemse streekeigen beplanting.

Sociale duurzaamheid

Het plan draagt bij aan een sociale, verkeersveilige en aangename woon- en leefomgeving, zorgt voor sociale samenhang en identiteit. Dit draagt tezamen bij aan de sociale duurzaamheid.

Conclusie

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal aandacht moeten worden besteed aan de verschillende aspecten van duurzaamheid, waaronder gasloos bouwen.

Bouwrijpmaken

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

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een

duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is vanuit de beleidsprioriteit energieneutrale nieuwbouw/gebiedsontwikkeling noodzakelijk inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Om energieneutraliteit te bewerkstelligen kunnen o.a. de volgende maatregelen overwogen worden:

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

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning.

In 2017 zijn door de gemeenteraad bovendien een tweetal moties aangenomen, te weten een motie om aardgasloos bouwen vooruitlopend op de landelijke wetgeving zo veel als mogelijk te effectueren. Ten tweede een motie duurzaam bouwen die voor alle nieuwbouw van toepassing is. Deze eisen zijn van toepassing op het bouwen in het plangebied.

4.2.8 Sociale veiligheid

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;
- vrij liggende groenvoorzieningen: vooral de waarborging van overzichtelijkheid;
- langzaam-verkeerroutes: primaire routes moeten bij voorkeur 'begeleid' worden door woonbebouwing;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

Eén van de redenen die aanleiding zijn voor de ontwikkeling van deze locatie is het feit dat hierdoor het toezicht en de sociale controle mogelijkheden verbeteren.

4.3 Leidingen en kabels

Nabij het plangebied liggen bovengrondse hoogspanningskabels. Het gaat om 110 kv hoogspanning van Tennet. Volgens de website van het RIVM geldt een te hanteren afstand van 50 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 400 meter.

In paragraaf 4.2.6 Externe veiligheid is reeds ingegaan op andere planologisch relevante leidingen, zoals de gastransportleiding en watertransportleiding. Voor het overige bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen.

Ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker transport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving is het van belang minimale (bouw)afstanden in acht te nemen. Om deze afstanden veilig te stellen zijn dubbelbestemmingen voor de betreffende leidingen opgenomen.

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets voor alle ruimtelijke plannen verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het bestemmingsplan. Hierop is de reactie gekomen dat er de verkorte procedure doorlopen moet worden.

Voorkeursbeleid hemelwater en klimaatbestendigheid

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Dit voorkeursbeleid houdt in dat bij de afvoer van overtollig hemelwater infiltratie in de bodem het uitgangspunt is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekragen een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater.

Bij (her)ontwikkelen dient een klimaatbui van eens per 100 jaar opgevangen te worden binnen de ontwikkeling zonder dat dit tot wateroverlast leidt. Bij voorkeur door een passende ruimtelijke inrichting die ook hittebestendig is. De klimaatbui wordt gebaseerd op landelijke onderzoeken die door het waterschap zijn overgenomen. Voor dit plan gaat het om het om bui van 93,6 mm in 24 uur, wat inclusief een verwachte neerslagtoename is van 10%.

Om te bevorderen dat de normale regenval wordt opgevangen hanteert de gemeente een infiltratievoorziening van 10 mm op eigen terrein. Bij een woning van ca 9x15 m met dubbele garage is de bebouwde oppervlakte circa 160 m². Bij 10 mm neerslag gaat het dan om een hemelwaterinfiltratie van 1,6 m³. De infiltratie vindt plaats in infiltratiekragen in de tuin.

Aanleghoogte gebouwen

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen adviseert het Waterschap normaliter om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Waterhuishoudingsplan

Het aspect 'water' speelt bij de inrichting van Wijtenhorst een belangrijke rol. Over de waterhuishouding is met het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) uitvoerig overleg gevoerd.

Keurzone waterschap

Op watergangen met een waterhuishoudkundige functie is de Keur van het waterschap van toepassing. Het plangebied ligt niet binnen een keurzone van een watergang.

4.4.2 Bodemopbouw

Vanaf maaiveld wordt regionaal gezien een dik watervoerend pakket bestaande uit zeer fijn tot zeer grof zand aangetroffen. Lokaal kunnen zich hierin kleilagen bevinden. De onderkant van dit pakket bevindt zich naar verwachting op ca. NAP -35 m.

Het maaiveld in het plangebied varieert van ca. NAP +6,5 m tot +6,3 m. Het plangebied is dus relatief vlak te noemen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is ter plaatse tussen de 5,2 m tot 4,9 m + NAP. Het grondwater bevindt zich dus minimaal op 1,1 m-mv. Het plangebied behoeft voor de minimale drooglegging dus geen ophoging. Ook is er voldoende verticale ruimte voor hemelwaterinfiltratie.

De bodem bestaat uit fijn, matig tot grof zand. Het eerste kleipakket ligt op ca. 35 m -mv. De bovengrond is redelijk geschikt voor infiltratie, doordat het naar verwachting tussen de 0,5 tot 5 m per etmaal infiltreert.

4.4.3 Grondwater

De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand is circa 4,9 tot 5,2 m + NAP. Gelet op maaiveldhoogte van ca. 6,5 m +NAP is de GHG 1,3 tot 1,6 m - mv. De overheersende stromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is noordwestelijk gericht. In het algemeen kan worden gesteld dat de lokale grondwaterstromingsrichting van het freatisch grondwater kan worden beïnvloed door de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur (riolering, gedempte sloten e.d.), grondwateronttrekkingen en waterlopen. Door een dikke kleilaag is het grondwater in de ondergrond van nature goed beschermd. Door een boringvrije zone op te nemen, is de bescherming van dit grondwater ook via de wet- en regelgeving beschermd. Onderhavig plan laat deze bodemopbouw in tact en bedreigt de grondwaterkwaliteit niet. De locatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Het plangebied ligt in een boringsvrije zone. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op verontreiniging van het grondwater. Drinkwatervriendelijke functies worden gestimuleerd en voor de overige functies wordt een restrictief beleid gevoerd. Het provinciale beleid voor de drinkwaterwinning is verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel. De regels omtrent grondwaterbescherming zijn verwerkt in de Omgevingsverordening Overijssel (zie §3.2.3). De belangrijkste regel is dat boringen voor bijvoorbeeld warmtepompen dieper dan 50 meter niet toegestaan zijn.

4.4.4 Oppervlaktewater

Ten oosten van Schalkhaar ligt het Overijssels kanaal. Deze bevat stilstaand water en staat in verbinding met de Deventer binnenhaven. Er is sprake van een kunstmatig peil van ca. 5,75 m +NAP, waarbij de oevers een waterkerende functie hebben. Oostelijk van het plangebied, op ca. 375 m afstand, stroomt de Douweler Leide, een beekloop met sterk gekanaliseerd karakter. Op ca. 350 m ten zuiden van het plangebied ligt het open water van de Douweler Kolk met een kunstmatig peil van circa 5 m + NAP. Het plangebied heeft geen directe relatie met deze wateren.

4.4.5 Hemelwater

De opzet van de hemelwaterafvoer is infiltreren, dan bergen en vervolgens pas afvoeren op het oppervlaktewater door middel van een bodempassage met landelijke afvoer. Dit betekent dat er bij de verdere uitwerking van het plan aandacht moet zijn voor infiltratie c.q. berging. De infiltratie moet in principe op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor het onderhavige plangebied geldt dat het afkomende hemelwater van alle verharde oppervlakken (zowel dak-, weg- als terreinverhardingen) zo mogelijk op eigen terrein in de grond geïnfiltreerd wordt. Omdat het te infiltreren water schoon moet zijn mogen geen uitlogende materialen (zoals zink en koper) voor de verharde oppervlakken worden gebruikt.

Onder normale meteorologische omstandigheden kan in de bodem ter plaatse van de onderzoekslocaties het hemelwater, afkomstig van de toekomstige nieuwbouw, geborgen worden en infiltreren. De inhoud van de infiltratie voorziening kan worden bepaald op 10 mm per m² aansluiting dakoppervlak. Alle buien tot 10 mm worden dan volledig geïnfiltreerd in de bodem.

Door de toename bebouwing en verharding is de ontwikkeling niet gunstig voor het heat-island effect. Desalniettemin is in de omgeving sprake van voldoende volwassen bomen, groenvoorzieningen en water. De impact van een woning op een relatief ruim perceel is zeer gering. Het grootste deel blijft onbebouwd met een inrichting als tuin.

4.4.6 Afvalwater

In de wijk De Wijtenhorst is sprake van een infiltratieriool. Hierop kan de woning worden aangesloten, uitsluitend voor wat betreft de afvoer van vuil water.

4.4.7 Natte natuur

In of nabij het plangebied is geen sprake van natte natuur.

4.4.8 Overstromingsrisico

Het plangebied ligt achter het dijktraject 53-1: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd gebied waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking).

In deze overstromingsrisicoparaagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Deventer de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan de nieuwe normen voor waterveiligheid, gebaseerd op risicobenadering. Voor dijktraject 53-1 betekent dit dat de norm per 1 januari 2017 is verzwakt naar 1/3000. Door de verhoogde normering voldoet dijktraject 53-1 niet meer aan de nieuwe norm en zal in de toekomst worden aangepakt om in uiterlijk 2050 te voldoen aan deze norm. In 2017 zijn de beheerders gestart met de beoordeling van de dijken en duinen. In 2023 moet er zo een landelijk beeld ontstaan van de versterkingsopgave tot 2050. De opgaven worden opgenomen in het hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP).

Volgens de Wateratlas van Overijssel en de www.risicokaart.nl is de kans op overstroming in het plangebied klein (eens in de 1000 jaar) en is de waterdiepte in dat geval tussen de 0 en 0,5 meter. Aangezien de woning op 0,3 m boven straatpeil dient te worden gebouwd, zou een drempelhoogte van 0,2 m kunnen worden overwogen. Ingeval van een calamiteit zijn er voldoende mogelijkheden voor zelfredzame personen om zich naar een hogere plek te begeven, ofwel in huis of in de directe omgeving.

4.4.9 Nieuwe ontwikkelingen

In de directe omgeving van het plan vinden geen andere ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op het plangebied en omgekeerd.

4.4.10 Verslag overleg met relevante waterbeheerders

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan voorgelegd aan het Waterschap via de online watertoets. Naar voren is gekomen dat sprake is van de korte procedure. Het Waterschap stemt in met onderhavige planvorming.

4.5 Verkeer en parkeren

In de Parkeernota 2013 van de gemeente Deventer is het parkeerbeleid vervat, in combinatie met de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer 2015. In de basis geldt dat in het plangebied op eigen erf in de parkeergelegenheid dient te worden voorzien, zodat er geen parkeeroverlast in de omgeving plaatsvindt.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is onderscheid gemaakt naar gebied en het type woning. Voorts zijn rekenregels opgenomen die voor opritten en garages van toepassing zijn, aangezien het gebruik van deze voorzieningen in de praktijk verschilt. Ook gelden er regels voor de maatvoering van parkeervoorzieningen. Ook voor gevallen van meervoudig gebruik zijn er rekenregels opgenomen.

De kern Schalkhaar valt in de categorie "Rest van de bebouwde kom". Voor vrijstaande woningen blijkt uit de Parkeernota dat er in 2,1 parkeerplaatsen dient te worden voorzien per woning, waarvan 0,3 voor bezoekers. Een oprit, lange oprit, een oprit met garage en een carport worden elk in alle gevallen slechts als één parkeervoorziening gerekend. Een dubbele oprit, al dan niet met dubbele garage als twee. In onderhavig plan is sprake van een theoretische parkeerbehoefte van 2,1 parkeerplaatsen. In het plan is geen sprake van meervoudig gebruik (delen van voorzieningen met andere functies).

In onderhavig plan wordt bij de woning een dubbele oprit voorzien, zodat dit wordt gerekend als 2 parkeerplaatsen. Daarmee is in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte.

4.6 Sociale veiligheid

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 ondermeer 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;
- buurtbeheer: optredende gebreken als gevolg van dagelijks gebruik adequaat en snel herstellen;
- jeugdopvang: creëren van adequate speel- en ontmoetingsplekken.

Bij raadsbesluit d.d. 1 juli 2000 is besloten dat bij de uitvoering van bouwplannen de normeringen genoemd in het handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen als basis worden gehanteerd. Deze normeringen houden in dat naast extra eisen op woningniveau bovenop de eisen in het bouwbesluit, eisen worden gesteld aan een woongebouw/wooncomplex en aan de openbare ruimte. De mogelijkheden van het kunnen uitoefenen van sociale controle spelen hierbij een cruciale rol.

De opzet van onderhavig plan is dat een einde kan worden gemaakt aan de onoverzichtelijkheid die het huidige groen hier tot gevolg heeft. Door de nieuwe woning verbeteren de sociale controlemogelijkheden ter plaatse.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 5.3 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Ten slotte wordt in § 5.4 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

5.2 Standaardisering 2012

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

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

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

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels voor het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling.

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

De artikelen 1 Begrippen en 2 Wijze van meten bevatten begripsomschrijvingen respectievelijk regels over de wijze van meten. Het voert te ver om hier uitgebreid bij alle begrippen stil te staan, maar wel verdienen enkele voor de dagelijkse gebruikspraktijk belangrijke begrippen aandacht. Het betreft hier met name de begrippen bestemmingsvlak, bouwvlak en bouwperceel. Tevens wordt ingegaan op de definitie van woning.

Bestemmingsvlak

Een bestemmingsvlak is een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende planregels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming.

Bouwvlak

In een aantal bestemmingsvlakken is op de analoge en digitale verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een op de analoge en digitale verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan. Hoofdregeel is dat buiten het bouwvlak geen gebouwen mogen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwperceel

Het bouwperceel is niet op de analoge en digitale verbeelding aangegeven. In artikel 1 Begrippen van de planregels wordt bouwperceel omschreven als een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. De visuele uitstraling van dat ene bouwperceel en het als één eenheid functioneren van dat bouwperceel is dan van belang. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen een of meer bestemmingsvlakken, maar de begrenzing van een bouwperceel hoeft niet samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Bouwvlakken geven aan waar binnen een bouwperceel gebouwen mogen worden gebouwd. Op het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak, mogen echter ook worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergunningvrije bouwwerken.

Hiervoor is aangegeven dat de begrenzing van een bouwperceel niet hoeft samen te vallen met de begrenzing van een bestemmingsvlak. Met name in de woonbestemmingen komen meerdere bouwpercelen binnen één of meer bestemmingsvlakken voor. De grenzen van de bouwpercelen worden in de regel gevormd door de begrenzing van het erf. Waar die begrenzing tevens de eigendomsgrens is - en dit is vrijwel altijd het geval - vallen de grenzen van het bouwperceel samen met die van het kadastrale perceel. De loop van kadastrale grenzen kan veranderen door, bijvoorbeeld, aan- of verkoop van grond. Dan verandert ook de grens van het bouwperceel. Een stuk grond kan nu nog niet bij een bouwperceel horen en over een tijdje wel. Via de anti-dubbeltelbepaling in dit bestemmingsplan wordt voorkomen dat één stuk grond tweemaal meegeteld wordt bij de behandeling van aanvragen van omgevingsvergunningen.

Woning

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen*'. Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden.

5.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

Bestemming Wonen

De grondgebonden woning in het plangebied behoort tot de bestemming Wonen. De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het vestigen van een

zorgwoning. Deze mogelijkheid is opgenomen om woonvormen mogelijk te maken die door de mate van zorg en ondersteuning die wordt geboden aan de bewoners niet meer kunnen worden geschaard onder zelfstandige bewoning, maar gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving. Te denken valt aan gezinsvervangende tehuizen, vormen van begeleid wonen e.d. Van belang is dat de bestemming in hoofdzaak is en blijft gericht op het wonen, waarbij de bewoners ondersteuning en begeleiding krijgen, omdat ze gezien hun beperking en/of jonge leeftijd niet geheel zelfstandig kunnen wonen.

Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die over een of meerdere onderliggende bestemmingen 'heen vallen' en een heel specifiek (ruimtelijk) belang beogen te regelen. De regels van een dubbelbestemming gaan vóór die van de onderliggende bestemming(en). Reden voor deze voorrangregel is, dat de toegekende dubbelbestemming een bijzonder belang vertegenwoordigt dat zo zwaarwegend is, dat andere ruimtelijke belangen daarvoor moeten wijken. Dit houdt onder meer in dat het vergunningsvrij bouwen op het achtererf (op basis van Bijlage II van het Bor) niet vergunningsvrij is wanneer sprake is van een dubbelbestemming.

Dubbelbestemming Leiding - Water

Gelet op de ligging van een watertransportleiding aan de noordzijde van het plangebied is voor de bescherming van deze leiding en de bijbehorende zakelijke rechtstrook van 4 meter aan weerszijden van deze leiding een dubbelbestemming opgenomen. Het is niet toegestaan hier bebouwing op te richten. Evenmin mag zonder toestemming van de waterleidingbeheerder (Vitens) worden gegraven, opgehoogd of diepwortelende beplanting worden aangelegd.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2

Voor een groot deel van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden in de bodem. Voor het bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden geldt dat een archeologische rapportage nodig is als het gaat om een oppervlakte van 2500 m² of meer en diepte van 0,5 m of meer. Voorts geldt vanaf een oppervlakte van 1000 m² en een diepte van 0,5 m of meer een meldingsplicht.

5.3.4 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 6 Anti-dubbeltelregel: Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De anti-dubbeltelregel verhindert dat.

Artikel 7 Algemene bouwregels: Hierin zijn regels opgenomen over bestaande bouwwerken. Voorts zijn eisen opgenomen voor het parkeren en laden en lossen en de aanleg en instandhouding van hemelwaterinfiltratie op eigen terrein in een voorwaardelijke verplichting.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels: Deze regels bepalen dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. Deze bepaling is rechtstreeks overgenomen uit artikel 7.10 Wro. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen. Ook voor het gebruik is met een voorwaardelijke verplichting geregeld dat voldaan moet worden aan de parkeereisen en het voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen.

Tevens is in dit artikel de algemene bepaling opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. Dit is een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Voorts zijn regels opgenomen voor het toestaan van een kleinschalige kinderopvang tot maximaal 6 kinderen aan huis.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels: Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid af te wijken van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% en om het profiel van wegen in geringe mate aan te passen.

5.3.5 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 10 Overgangsrecht: 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 11 Slotregel: Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.4 Handhaving

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

1. Voldoende kenbaarheid van het plan

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

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

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

3. Realistische en inzichtelijke regeling

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

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 bestemmingsplan uitvoerbaar is. Allereerst wordt in § 6.2 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. 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 bestemmingsplan. 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 1000 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 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 ministeriele regeling van kracht waarbij wordt gesteld dat indien in het nieuwe bestemmingsplan 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.

In dit plan is een nieuwe woning beoogd op gronden die in eigendom zijn van de gemeente Deventer. De kosten voor de ruimtelijke procedure en het bouw- en woonrijp maken zijn voor risico en rekening van de gemeente, waarvoor een budget is gereserveerd in de grondexploitatie van de Wijtenhorst / Douweler Leide. De ontwikkeling is niet afhankelijk van bijdragen van derden.

6.3 Resultaten inspraak

In september 2018 is het plan tijdens een inloopavond voorgelegd aan omwonenden. Gelet op het aantal en de aard van de reacties heeft naar aanleiding hiervan bijstelling van het plan plaatsgevonden van twee naar één woning in het plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar' is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een 'Reactienota'. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan gewijzigd.

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 bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vooroverleg Rijk

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig. Hierover heeft de toenmalige VROM-inspectie een brief gestuurd naar alle gemeenten (d.d 18 mei 2010).

Vooroverleg waterschap

Uit de watertoets is gebleken dat er geen waterschapsbelang speelt, waardoor afstemming met het Waterschap niet nodig is.

Vooroverleg provincie

Deze categorie bestemmingsplannen voor woningen is niet opgenomen in de provinciale 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' (april 2015) van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aangewezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven. Het voorliggende plan voorziet in het bestemmen van een reguliere woning. In paragraaf 3.3 en 3.4 wordt ingegaan op de behoefte aan de woningen en hoe het plan past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid.

Via een elektronische kennisgeving is de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het concept bestemmingsplan "Colmschaterstraatweg 10A Schalkhaar". In het kader van de regionale woonafspraken hoeft het concept bestemmingsplan niet te worden afgestemd met de buurgemeenten, aangezien het hier gaat om een enkele woning . Pas vanaf 50 woningen is regionale afstemming nodig.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Archeologisch beleidsadvies

Bijlage 2 Samenvatting watertoets

Bijlage 3 Quicksan ecologie

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar met identificatienummer NL.IMRO.0150.P354-VG01 van de gemeente Deventer.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat geheel of overwegend gericht is op het door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.9 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.10 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak

1.15 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in zowel functioneel als architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.23 brutovloeroppervlakte (bvo):

de gezamenlijke vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Tot de bvo van een gebouw worden gerekend de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau. De oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan 0,5 m².

De oppervlakte van buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden niet tot de bvo van een gebouw gerekend.

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.26 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.29 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

of

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.30 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

zijdelingse grens van een bouwperceel waarin of waarop krachtens dit plan de bouw van een hoofdgebouw niet is toegestaan;

1.31 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.32 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.33 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.34 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.35 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.36 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.38 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van, maar een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.39 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.40 weg:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste artikel onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.41 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen;

1.43 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.44 zorginstelling:

een instelling waarvan de bewoners voortdurende verzorging of verpleging nodig hebben.

1.45 zorgwoning:

een woning voor de huisvesting van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarbij de mate en de vorm van de geboden zorg en ondersteuning aan de bewoners dusdanig is dat niet langer gesproken kan worden van zelfstandige bewoning, maar die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:*

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 *de diepte van een aan- of uitbouw:*

de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdgebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten.

2.4 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één woning, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 8.2;
- b. één zorgwoning, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4.1;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. paden;
- e. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
- b. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m², niet meer dan 75 m² bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

3.2.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen.

3.2.3 *Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
- c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
 1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m² 0 m bedragen;
 2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m² niet minder dan 1 m bedragen.

3.2.4 *Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag dan 2 m bedragen.

3.3 ***Afwijken van de bouwregels***

3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw wordt verhoogd met ten hoogste 2 m, ten behoeve van de realisering van een dakopbouw of dakkapel;
- b. artikel 3.2.3 onder a worden toegestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon aan een op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
 3. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt;
 4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
 5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
- c. artikel 3.2.3 onder a worden toegestaan dat een overkapping mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
- d. artikel 3.2.3 onder f worden toegestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

3.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

3.4.1 *Bevoegdheid*

Met een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3.1 onder b kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

3.4.2 *Toepassingsvoorwaarden*

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. de parkeersituatie.

Artikel 4 Leiding - Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, waarbij de volgende regels gelden:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 worden toegestaan dat de in de desbetreffende andere bestemming genoemde bouwwerken mogen worden gebouwd.

4.3.2 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende watertransportleiding;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 4.3.1. een positief advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 4.4.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het ophogen of verbreden van een dijk;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals bedoeld in lid 4.3;
- b. werken en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

4.4.3 Toepassingsvoorwaarden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. de binnen de dubbelbestemming gelegen waterleiding niet wordt geschaad;
- b. voorafgaand aan de beslissing omtrent vergunningverlening als bedoeld in artikel 4.4.1. een positief advies is uitgebracht door de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Vaststelling archeologische waarde

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Deze verplichting geldt uitsluitend als de bodemingreep groter is dan 2500 m² en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m², kleiner is dan 2500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld kan door het bevoegd gezag een voorschrift als bedoeld in artikel 5.2.3 onder d aan de vergunning worden verbonden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing:

- a. als het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering,
- b. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat.

5.2.3 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning een of meer van de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet.
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
- d. de verplichting tot het bieden van gelegenheid tot een archeologische waarneming door het bevoegd gezag tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, als de bodemingreep groter is dan 1000 m², kleiner is dan 2500 m², en dieper is dan 0,50 m onder maaiveld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, waarbij sprake is van een bodemingreep die groter is dan 1000 m² en een bodemverstoring die dieper is dan 0,50 m onder maaiveld:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;
- h. het uitvoeren van sloopwerkzaamheden met een bodemverstoringende werking.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingsvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.
- b. Ter uitvoering van het gestelde onder a is de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing:
 1. als de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag al voldoende vaststaat;
 2. als de groningreep groter is dan 1000 m² en kleiner is dan 2500 m², met in achtname van het bepaalde onder 5.3.4 onder a.

5.3.4 Voorwaarden

- a. Als de bodemingreep groter is dan 1000 m² en kleiner is dan 2500 m², kan aan de vergunning het voorschrift worden verbonden tot het bieden van gelegenheid voor een archeologische waarneming tijdens de werkzaamheden.
- b. Als uit het in artikel 8.3.3 onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet.

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 2' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afstanden en maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rehtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Parkeereis auto's en fietsen en eisen ruimte voor laden en lossen

5. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, waarbij sprake is van een parkeerbehoefte, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
6. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, waarbij sprake is van een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, wordt niet eerder verleend dan nadat in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013';
7. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.3 Afwijken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 Parkeereis auto's en fietsen en eisen ruimte voor laden en lossen onder a en b inzake de eis dat in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen en ruimte voor laden en lossen moet worden voorzien, mits in dat geval sprake is van een integrale afweging en daarmee een ander, zwaarder wegend belang wordt gediend en dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de openbare ruimte.
- b. Als de onder a bedoelde beleidsregels of nota wordt gewijzigd, dan wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.4 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden wordt niet eerder verleend dan nadat op het betreffende bouwperceel een voorziening voor de hemelwaterberging en -infiltratie met een capaciteit van ten minste 1,6 m³ is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning.
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer.

8.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

Gebruik van ruimten binnen een woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage I Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis zijn aangeduid als milieu-categorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning (met in begrip van de gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen), tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

8.3 Kleinschalige kinderopvang

Gebruik van ruimten binnen een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) ten behoeve van kleinschalige kinderopvang wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
- b. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Uitzondering

Artikel 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

10.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

Artikel 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 10a Schalkhaar'.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten aan huis