

Colmschaterstraatweg4b

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	31
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	31
4.2 Milieu-aspecten	32
4.3 Leidingen en kabels	44
4.4 Waterhuishouding	44
4.5 Verkeer en parkeren	45
4.6 Sociale veiligheid	46
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	47
5.1 Inleiding	47
5.2 RO Standaarden 2012	47
5.3 Planopzet	47
5.4 Handhaving	49
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Economische uitvoerbaarheid	51
6.3 Resultaten inspraak	51
6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	51
Bijlagen bij de toelichting	53
Bijlage 1 Bodemonderzoek	55

Bijlage 2	Standaard Waterparagraaf	101
Regels		105
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	107
Artikel 1	Begrippen	107
Artikel 2	Wijze van meten	113
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	115
Artikel 3	Wonen	115
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 3	118
Hoofdstuk 3	Algemene regels	121
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	121
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	122
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	124
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	125
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	127
Artikel 9	Overgangsrecht	127
Artikel 10	Slotregel	129
Bijlagen bij de regels		131
Bijlage 1	Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	131

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de Colmschaterstraatweg 4B in Schalkhaar is woonperceel met een woning gelegen. Initiatiefnemer wenst ten westen van deze woning, op hetzelfde perceel, een tweetal extra woningen te realiseren.

De ontwikkeling van de twee woningen op deze locatie is, vanwege het ontbreken van de hiervoor benodigde bouwvlakken, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in een passend juridisch-planologisch kader, waarin wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

1.2.1 Ligging

Het plangebied is gelegen op het achtererf van de woning aan de Colmschaterstraatweg 4B in Schalkhaar, gemeente Deventer. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Diepenveen, sectie H, perceelnummer 4235. De ligging van het plangebied wordt in afbeelding 1.1 in het dorp Schalkhaar en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied (bron: ArcGIS)

1.2.2 Begrenzing

Het plangebied wordt aan alle zijden begrensd door woonpercelen. Aan de westzijde maakt tevens de Doornenkamp deel uit van de begrenzing.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'De Wijtenhorst en Douweler Leide', vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2009. Op 1 juni 2016 is dit plan opnieuw vastgesteld in het bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan met daarin het plangebied, middels de rode omlijning, weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving van de bestemmingen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemming en aanduiding:

- enkelbestemming 'Wonen';
- bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor vergunde zorgwoningen. Tevens zijn ter plaatse de bij de bestemming behorende tuinen en erven, paden en groenvoorzieningen toegestaan. Op de gronden mogen zich uitsluitend bouwwerken bevinden die in dienst staan van de bestemming.

Het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' te worden gebouwd en aan de wellicht

hiervoor gestelde maatvoering te voldoen. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen ter plaatste van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' te worden gesitueerd. Hiervoor gelden tevens maatvoeringseisen.

1.3.3 Strijdigheden

Het realiseren van een tweetal woningen op de beoogde locatie op het perceel is op basis van de geldende bestemming niet toegestaan. De bouwvlakken voor deze woningen ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders op basis waarvan de beoogde ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat als basis dient voor de in de plan besloten ontwikkeling behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de voor het plan van belang zijnde milieuaspecten en randvoorwaarden. In Hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in Hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst de huidige situatie van het plangebied beschreven en vervolgens de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied aan de Colmschaterstraatweg 4B is gelegen in het oosten van het dorp Schalkhaar. Binnen het plangebied bevindt zich voornamelijk grasland en is een klein deel van de gronden verhard. Het plangebied wordt aan alle zijden omringd door woonpercelen en aan de westkant voor een deel door de Doornenkamp (zie afbeelding 2.1).



Afbeelding 2.1 Huidige situatie van bovenaf (bron: ArcGIS)

In afbeelding 2.2 is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.2 Huidige situatie vanuit verschillende hoeken (bron: 01 Architecten)

Vanaf de openbare ruimte aan de oostkant van het plangebied zijn de achterzijden van de woningen aan de Colmschaterstraatweg te zien. In de huidige situatie geeft dit zicht een netjes beeld, echter is dit voor de toekomst stedenbouwkundig gezien niet gewaarborgd. Dit maakt het plangebied stedenbouwkundig gezien kwetsbaar. Tevens is ter plaatse van het plangebied, als open grasland te midden van bestaande woonbebouwing, sprake van een geringe sociale controle (zie afbeelding 2.3 en 2.4).



Afbeelding 2.3 Huidige situatie vanaf het westen (bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Huidige situatie vanaf het zuidwesten (bron: Google Streetview)

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

In de toekomstige situatie bevinden zich op het achtererf van de bestaande woning twee vrijstaande woningen.

01 Architecten heeft voor het initiatief een sfeerimpressie opgesteld. In afbeelding 2.5 is de indicatieve toekomstige inrichting van het plangebied opgenomen. Hieruit kan worden opgemaakt dat de woningen ontsloten worden via de Doornenkamp.



Afbeelding 2.5 Toekomstige situatie van bovenaf (bron: 01 Architecten)

Met de invulling van het plangebied met een tweetal woningen wordt, in navolging op een eerder naastgelegen gerealiseerde twee-onder-een-kapwoning, het gat aan de Doomenkamp verder opgewuld. Stedenbouwkundig gezien leidt het initiatief tot een afgeronde en logische straat. De voorgevels van de woningen worden op het openbaar gebied aan de Doomenkamp gericht, zodat tevens de sociale veiligheid wordt vergroot.

Gelijktijdig komt met het initiatief, stedenbouwkundig gezien, een einde aan de kwetsbaarheid van het gebied. De achterkant van de woningen aan de Colmschaterstraatweg bepalen niet langer het stedenbouwkundige beeld, waardoor het kwaliteitsniveau van de omgeving niet langer afhankelijk is van de bebouwing aan de Colmschaterstraatweg. Bij de invulling van het plangebied met bebouwing wordt aandacht besteed aan het behoud van het weidse uitzicht door middel van een ruime kavelindeling. Dankzij de ruime kavels kan tevens op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte die de woningen met zich meebrengen.

De woningen passen in de huidige structuur van de omgeving. In afbeelding 2.6 is een sfeerimpressie van de toekomstige bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2.6 Sfeerimpressie toekomstige bebouwing (bron: 01 Architecten)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan voor dit plan relevant rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijke zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- 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 allen 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 3.2.3 wordt hier nader op ingegaan.

Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het Rijksbeleid.

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, beter bekend als 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, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Duurzame verstedelijking.

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

Toetsing van het initiatief aan het Barro

Het plangebied ligt niet binnen een gebied waarbij sprake is nationale belangen. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

stedelijke ontwikkeling: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij deze toetsing is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Voorliggend initiatief voorziet in een tweetal woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2.4 Conclusie rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid de herontwikkeling van het plangebied niet in de weg staat.

3.3 Provinciaal en (boven)regionaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

3.3.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- beter benutten van ruimte, bestaande bebouwing en infrastructuur door multifunctioneel en complementair ruimtegebruik (zowel- boven als ondergronds), hergebruik en herbesteding en het concentreren van ontwikkelingen rond bestaande infrastructuurknooppunten;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor

duurzaamheid.

3.3.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

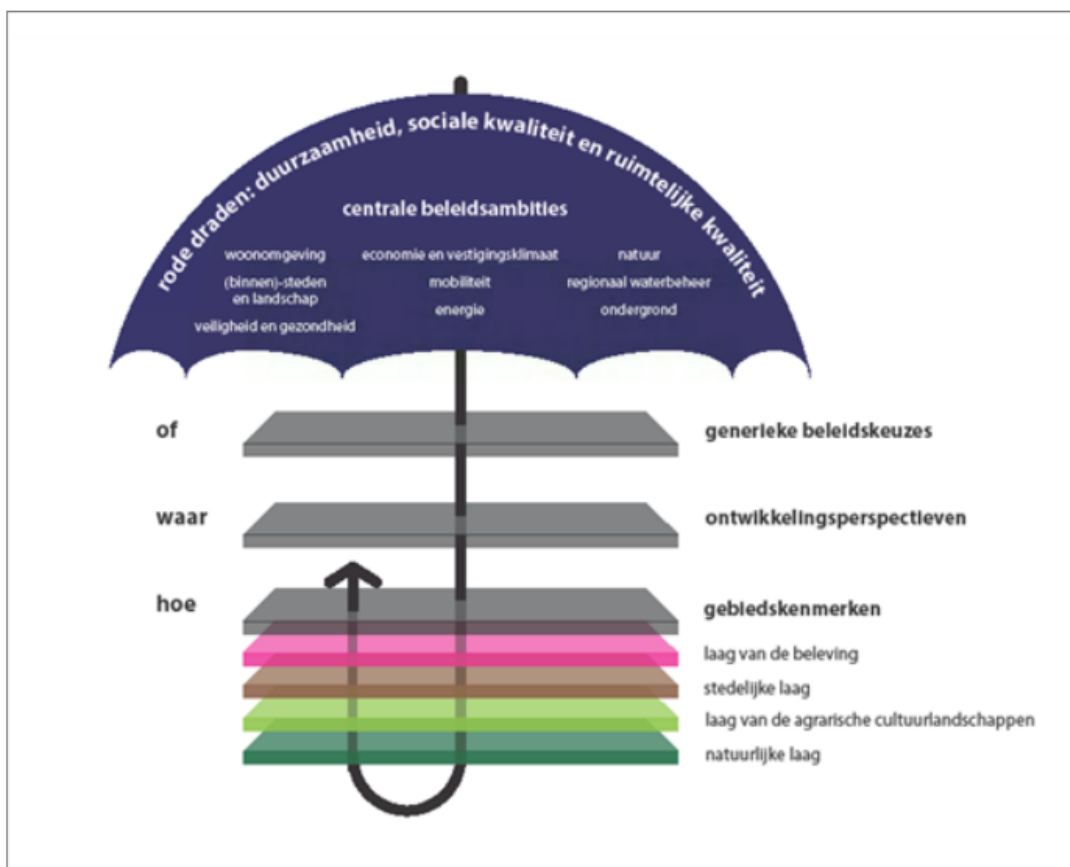
De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.3.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (bron: Provincie Overijssel)

Of – generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in ons handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidkeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar

Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging t.a.v. functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

Hoe – gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in onze omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

3.3.3.1 Toetsing initiatief aan uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van dit bestemmingsplan aan het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld:

Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “Of - generieke beleidskeuzes” zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening van belang.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

Toetsing aan artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

In voorliggend geval is reeds sprake van een woonbestemming. Dit betreft een binnenstedelijke locatie in bestaand bebouwd gebied, waar mogelijkheden worden gecreëerd ten behoeve van woningbouw. Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving is hierbij dan ook geen sprake.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling voldoet aan de bepalingen zoals opgenomen in artikel 2.1.3.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

- Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.
- De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing aan artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

De gemeente Deventer wil binnen 10 jaar 3.000 woningen toevoegen aan haar voorraad (zie paragraaf 3.4.5). De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van een tweetal van deze woningen. Deze woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte van het dorp Schalkhaar en daarmee tevens aan de behoefte van de markt. Daarnaast zullen de woningen gerealiseerd worden met het oog op de toekomst, deze zijn geschikt voor verschillende levensfasen en tevens duurzaam wat betreft energie. De ontwikkeling past binnen de gemeentelijk woonvisie en binnen de prestatieafspraken zoals overeengekomen met de provincie Overijssel.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' (zie afbeelding 3.2).



Afbeelding 3.2: Ontwikkelingsperspectief plangebied (bron: Provincie Overijssel)

"Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken"

Steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits dit wordt onderbouwd en regionaal is afgestemd. Herstructurering en transformatie moeten leiden tot vitaliteit en aantrekkelijkheid en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden daarbij kansen om te anticiperen op klimaatverandering, de stedelijke ontwikkeling dient afgestemd te worden op de kenmerken van het watersysteem. Herstructurering en transformatie kunnen tevens bijdragen aan de energietransitie.

Toetsing initiatief aan het ontwikkelingsperspectief

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van een tweetal woningen ten behoeve van de lokale behoefte. Binnen 10 jaar wenst de gemeente Deventer 3.000 woningen toe te voegen (zie paragraaf 3.4.3). Tevens worden met het initiatief de vitaliteit en de aantrekkelijkheid van de wijk versterkt. Een stuk grasland te midden van woonbebouwing wordt opgevuld met ruim opgezette woonbebouwing, wat leidt tot levendigheid maar waarbij gelijktijdig een open sfeerbeeld blijft behouden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het ontwikkelingsperspectief.

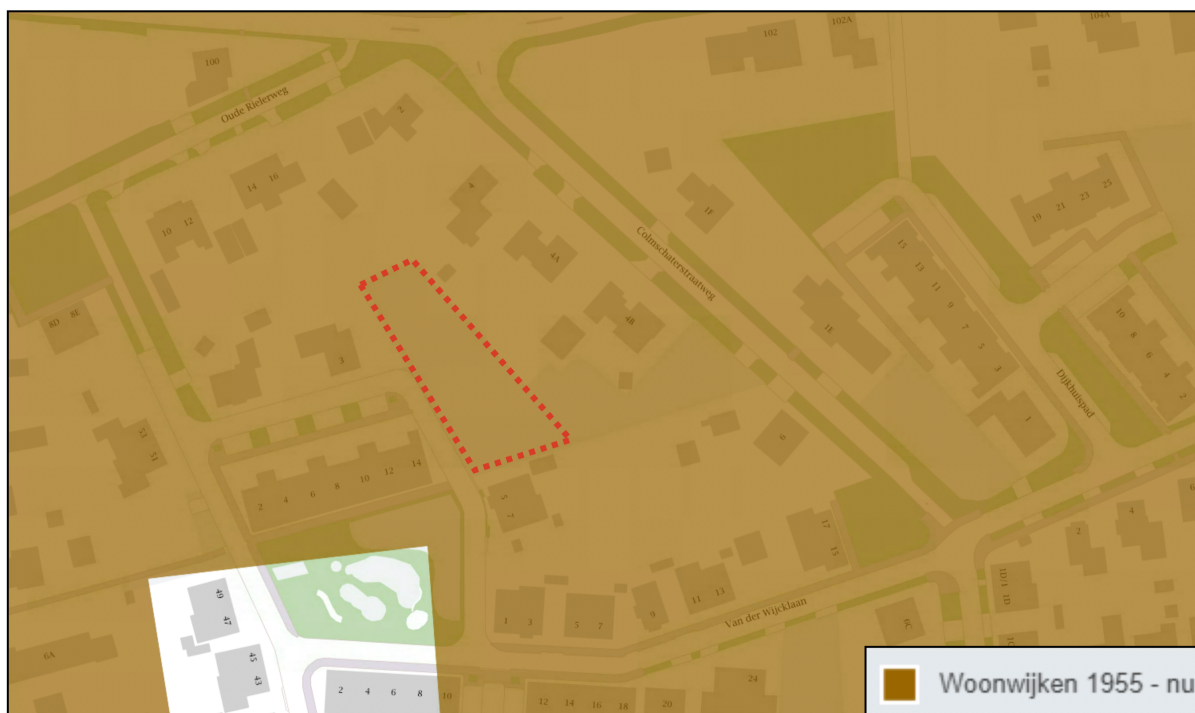
Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hieronder wordt ingegaan op de stedelijke laag en de laag van beleving. De natuurlijke laag is niet meer waarneembaar vanwege het feit dat het gebied gecultiveerd is. De oorspronkelijke kenmerken zijn ook redelijkerwijs niet meer te herstellen. Daarnaast is de laag van het agrarisch cultuurlandschap niet van toepassing op het plangebied.

Stedelijke laag

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe. Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel. Ook hier is sprake van een rijk palet: dorpen met centrumfuncties, landstades, steden en stedelijke netwerken. Elk met een eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Steden ontwikkelden vaak een eigen kleur en profiel; deels door gebiedskenmerken, deels door bepaalde accenten in de ontwikkeling van hun economie, maatschappij en/of voorzieningenpakket.

Het plangebied is aangemerkt als 'Woonwijken 1955 - nu' (zie afbeelding 3.3).



Afbeelding 3.3: Stedelijke laag (bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijken 1955 - nu"

De woonwijken van 1955 tot nu zijn uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. Wonen, werken en voorzieningencentra zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter. Er is een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. De tijdsgeschiedenis van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Nieuwbouwwijkjes bij kleinere plaatsen zijn niet altijd afgeronde eenheden, omdat de bouwopgave daarvoor te klein was. Vaak is er een buurtje aangeplakt aan de oudere bebouwingsstructuur, zonder relatie met de oorspronkelijke structuur van het dorp of het voormalige agrarische cultuurlandschap.

Toetsing initiatief aan Stedelijke laag

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats in een wijk met een homogeen karakter, ruim opgezette kavels en te midden van bestaande woonbebouwing. Aangezien de locatie daarnaast binnen een stedelijke laag gelegen is, daar waar het vaker voorkomt dat nieuwbouwwijkjes niet geheel afgerond worden, sluit het initiatief goed aan bij de stedelijke laag.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de stedelijke laag.

Laag van beleving

In deze laag kan ruimtelijke kwaliteit, beleving, betekenis en identiteit worden toegevoegd door de kwaliteiten van de andere drie lagen te gebruiken. De ambitie is om de beleving, betekenis en kwaliteit van de leefomgeving te versterken. De locatie ligt in het IJssellinie inundatieveld, zoals te zien in afbeelding 3.4. Het plangebied is hier met de rode omlijnning indicatief aangeduid.



Afbeelding 3.4: Laag van beleving (bron: Provincie Overijssel)

"IJssellinie inundatieveld"

Dit gebied is één van de bakens in de tijd en brengt een cultuurhistorische ambitie met zich mee. Zoals het creëren van verbindingen en verbanden tussen bestaande bakens, welke onderdeel van een groter geheel zijn maar nu verloren of geïsoleerd in het landschap liggen. Tevens kunnen bakens van deze tijd worden toegevoegd. Cultuurhistorische waarden dienen behouden te worden door ze bewust in te zetten in gebiedsopgaves.

Toetsing initiatief aan de Laag van beleving

Uit paragraaf 4.1.2 zal blijken dat geen aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Voorgenomen ontwikkeling vormt dan ook geen aantasting voor het IJssellinie inundatieveld. De ontwikkeling werkt de ambities uit de laag van beleving niet tegen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de laag van beleving.

3.3.4 Conclusie provinciaal en (boven)regionaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het provinciaal en regionaal beleid de herontwikkeling van het plangebied niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Structuurplan Deventer 2025 (2004)*

In het structuurplan Deventer 2025, dat is vastgesteld in 2004, zijn de toekomstige ruimtelijke opgaven voor Deventer en de gewenste ontwikkelingsrichting in beeld gebracht.

Schalkhaar - Wonen

Schalkhaar heeft een centrum-dorps en landelijk woonmilieu. De woningbouw dient dan ook te passen binnen het aanwezige dorps karakter. Het kerkelijk gebied Schalkhaar is een beschermd dorpsgezicht, waarbij het draait om een samenspel van bouwwerken en landschappelijke omgeving. Van belang zijn de kwaliteiten van het dorp, het omringende landschap en de overgangen tussen het dorp en het landschap. Ontwikkelingen in en rondom Schalkhaar dienen daarom aandacht te hebben voor de dorps structuur, infrastructuur, woningbouw en positie van het dorpscentrum.

Aan de rand van Schalkhaar waren ten tijde van de visie (2004) meerdere locaties in beeld voor het ontwikkelen van woningen. De woningaantallen hiervoor zijn bepaald op basis van aspecten als ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvesting en planeconomie. Met het woningbouwprogramma werd ingespeeld op de vraag vanuit het dorp (bijvoorbeeld ouderenhuysvesting), echter beperkte het programma zich niet tot deze vraag alleen.

Uitgaande van de uitbreidingsbehoefte van 250-400 woningen per jaar zou Deventer, sinds 2004, vooruit kunnen tot minimaal circa 2015 en maximaal tot en met circa 2023.

Toetsing initiatief aan Structuurplan Deventer 2025

Met het initiatief worden twee woningen toegevoegd aan Schalkhaar. Hiermee vindt versteviging van de kern plaats. Het betreft een tweetal vrijstaande koopwoningen, welke passen binnen de huidige structuur van de omgeving. Andere woningtypen, zoals sociale woningbouw of meergezinswoningen, zouden dan ook een vreemde toevoeging zijn binnen de wijk.

Het initiatief houdt rekening met het dorps karakter en de landelijke omgeving, zoals in het ontwerp van de woningen en de indeling van ruime kavels (zie paragraaf 2.3). Tot slot beschikt de gemeente anno 2018 nog steeds over een vraag naar woningen (zie paragraaf 3.4.3), waar het initiatief aan bijdraagt.

Het initiatief is in overeenstemming met het structuurplan.

3.4.2 *Ruimtelijke visie Schalkhaar (2004)*

De ruimtelijke visie Schalkhaar (2004) schetst een samenhangende en integrale ruimtelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van het dorp en directe omgeving. Hierbij is speciale aandacht voor de randen en een mogelijke uitbreiding van het dorp. Uit de visie blijkt waar kan worden gebouwd en welke gebieden juist onbebouwd dienen te blijven.

Schalkhaar - Wonen

De woonfunctie in Schalkhaar is ontwikkelingsgericht: met name op substantiële woningbouwtoevoegingen aan de rand van de kern. De toekomstige ontwikkeling van de woonfunctie vindt plaats binnen de gebieden ten noorden, ten oosten en ten zuidoosten van de kern Schalkhaar. Het aantal woningen hier wordt bepaald door de ruimte die hiervoor beschikbaar is en de mogelijkheden

tot zorgvuldige inpassing in het landschap: de kwaliteit bepaalt het programma.

In de kern Schalkhaar dienen het karakter en de identiteit van het dorp te worden bewaard en versterkt. Hier gelden de voorwaarden en ontwikkelingsmogelijkheden zoals neergelegd in het bestemmingsplan voor de kern. Een geringe meerderheid van de woningen dient een centrumdorpse sfeer te krijgen en de overige woningen de sfeer van het landelijke wonen.

Daarnaast bestaat een specifieke behoefte aan ouderenhuisvesting en het ontwikkelen van bijzondere woonvormen. Tot slot dient rekening te worden gehouden met de realisering van goedkope huur- en koopwoningen en de realisatie van verschillende woningtypen.

Toetsing initiatief aan Ruimtelijke visie Schalkhaar (2004)

Het initiatief voorziet in de realisatie van twee vrijstaande koopwoningen aan de oostelijke rand van de kern Schalkhaar. Ter plaatse van het plangebied is sprake van open grasland, waar stedenbouwkundig gezien woningen zouden passen. Dit draagt bij aan versteviging van de kern Schalkhaar. Aangezien de omgeving voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen, worden de woningen vrijstaand en op een groot kavel gerealiseerd (zie paragraaf 2.3). Binnen de huidige structuur van de omgeving zijn andere typen woningen, zoals sociale woningbouw of meergezinswoningen, een vreemde toevoeging. Tot slot worden de woningen ontwikkeld in landelijke stijl, wat bijdraagt aan een zorgvuldige inpassing.

Het initiatief is in overeenstemming met de ruimtelijke visie.

3.4.3 Woonvisie 'Meer dan geWOON' (2018)

De Woonvisie 2018 'Meer dan geWOON' is op 7 februari 2018 vastgesteld door de gemeenteraad en bepaalt de koers voor de komende jaren. Woningen dienen aan te sluiten bij de wens van bewoners en wijken, dorpen en duurzame woningen dienen in de toekomst te voorzien in de behoefte.

Met (nieuwe) bijzondere woonmilieus en aantrekkelijke, duurzame en levensloopbestendige woningen, voor de verschillende inkomens binnen de gemeente, wordt Deventer als woongemeente versterkt. Binnen 10 jaar dienen daarom 3.000 woningen te worden toegevoegd. Tevens is de leefbaarheid in woonbuurten een belangrijke opgave de komende jaren.

Schalkhaar - Wonen

De gemeente wenst dat alle inwoners prettig in hun wijk of dorp kunnen wonen. Hierbij wordt gestreefd naar een gemengde bevolkingssamenstelling en een gevarieerd woningaanbod. Tevens dienen herkenbaarheid en identiteit van de buurt vergroot te worden, om de sociale binding te versterken.

Er wordt verwacht dat inwoners zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen meedoen in de samenleving, aangezien dat is wat zij zelf willen. Zorg en begeleiding worden naar de bewoner toe gebracht, zodat deze zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan wonen, en er wordt voor meerdere levensfasen gebouwd. Dit kan met de juiste woning en in de juiste woonomgeving, met een schone, opgeruimde, veilige en toegankelijke inrichting van woonbuurten en de openbare ruimte.

Ontwikkelingen dienen daarom bij te dragen aan de leefbaarheid in de samenleving. De gemeente nodigt dan ook uit tot bewonersinitiatieven, gericht op het versterken van de sociale cohesie, langer zelfstandig wonen en leefbaarheid.

Toetsing initiatief aan Woonvisie 'Meer dan geWOON' (2018)

Het initiatief, de toevoeging van een tweetal vrijstaande woningen op een open stuk grasland binnen een bestaande wijk, heeft onder andere een positief effect op de herkenbaarheid, identiteit en sociale cohesie van de buurt. Hiermee komt een einde aan een open stuk grasland, met positieve gevolgen

voor de sociale veiligheid en levendigheid in de wijk. Daarnaast sluit het initiatief aan bij het doel van de gemeente Deventer, namelijk de toevoeging van 3.000 woningen.

Het initiatief is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie.

3.4.4 Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

In de beleidsnota 'Beroep en Bedrijf' aan huis wordt duidelijkheid geboden over de mogelijkheid om een bedrijf of beroep aan huis te hebben. Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis kunnen een positieve uitstraling hebben op de levendigheid van de woonomgeving. Echter, leidt dit in enkele gevallen tot ongewenste situaties, bijvoorbeeld tot een ongewenste verkeersaantrekkende werking of overlast. Deze beleidsnota dient ter voorkoming van zulk soort situaties.

Een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien:

1. het ondergeschikt is aan de woonfunctie: max. 35 % van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt tot een maximum van 50 m²;
2. er mag geen onevenredige hinder en overlast worden veroorzaakt;
3. de persoon die de activiteit uitoefent moet tevens bewoner van het huis zijn;
4. er mag geen horeca, detailhandel of groothandel plaatsvinden;
5. uitsluitend categorie 1 bedrijven (volgens VNG-brochure "bedrijf en milieuzonering") zijn toegestaan;
6. 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.

Toetsing initiatief aan Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn gebaseerd op de bestaande woonbestemming ter plaatse, waarin de reeds beschreven beleidsnota is verwerkt.

Het initiatief is in overeenstemming met de beleidsnota.

3.4.5 Visie Duurzaam Deventer (2009)

In 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders van Deventer een Visie Duurzaam Deventer vastgesteld. In die visie zijn de belangrijkste keuzes opgenomen die nodig zijn om tot een resultaatgericht milieubeleid te komen. Voor de drie speerpunten van het gemeentelijke milieubeleid in de periode 2009-2014: klimaat, ecologie en afval, zijn de kaders en uitgangspunten benoemd.

Voor het klimaat is de ambitie dat de gemeente in 2030 klimaatneutraal is. Dat betekent onder meer dat in 2018 de bestaande woningen 50 % energiezuiniger moeten zijn dan in 2009 het geval is. Verder dient het gebruik van de fiets nog meer gestimuleerd te worden, dient het openbaar vervoer klimaatneutraal te functioneren en wordt er een gemeentelijk energiebedrijf opgericht dat gericht is op de winning van duurzame energie.

Toetsing initiatief aan Visie Duurzaam Deventer

De voorgenomen ontwikkeling betreft het nieuwbouwen van een tweetal vrijstaande woningen. Hierbij worden de meest recente bouwbesluit-eisen met betrekking tot energiezuinigheid toegepast en daarnaast wordt onderzocht of extra duurzaamheidsmaatregelen wenselijk en mogelijk zijn. Er wordt daarmee bijgedragen aan de ambitie van de gemeente.

Het initiatief is in overeenstemming met de reeds beschreven visie.

3.4.6 Welstandsnota gemeente Deventer (2012)

De herziening van de Woningwet, die op 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft onder meer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Sinds 1 juli 2004 is het niet meer mogelijk, zonder vooraf bekend gemaakte criteria, welstandseisen aan bouwplannen te stellen. De gemeente Deventer heeft deze criteria vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deventer.

De Welstandsnota is eind 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en op 1 januari 2012 in werking getreden. Het onderhavige plangebied is gelegen in het gebied 'lintbebouwing'. In dorpen als Schalkhaar is bij kruispunten van (van oudsher) aanwezige doorgaande routes de eerste bebouwing ontstaan, welke zich verder naar buiten uitbreidde in lintvorm. Veel van deze linten zijn later opgenomen in nieuwe wijken.

De lintbebouwing wordt herkend aan open kleine gebieden tussen en voor bebouwing, de panden zijn vrijstaand en pandsgewijs vormgegeven en de woningen zijn traditioneel vormgegeven, vaak met een mansardekap. Naarmate de woningen dichterbij het buitengebied of in de dorpen zijn gelegen zullen zij een steeds landelijker en soberder karakter hebben, te herkennen aan de asymmetrische indeling van gevels, traditioneel materiaalgebruik (steen/hout) en sober kleurgebruik. Binnen lintbebouwing is ruimte voor verschillen en eigen smaak, mits aan een aantal voorwaarden om het specifieke beeld te behouden of te versterken wordt voldaan gericht op het 'traditionele' karakter.

Ter plaatse van de lintbebouwing gelden een aantal criteria. Zo dient een bouwplan qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en rekening te houden met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan.

Daarnaast dienen bij verbouwingen van ondergeschikte aard de stijlkenmerken overgenomen te worden van het oorspronkelijke gebouw. Deze kenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

Tot slot is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

Toetsing initiatief aan Welstandsnota

Op dit moment zijn nog indicatieve ontwerpen van de nieuwe bebouwing bekend. De woningen zullen passen binnen de huidige structuur van de omgeving en zo geplaatst worden dat het open karakter blijft bestaan en de voorgevels naar de weg zijn gericht (zie paragraaf 2.3). Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de criteria opgenomen in de Welstandsnota, zodat het ontwerp hiermee in overeenstemming is.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

4.1.1 Archeologie

4.1.1.1 Wettelijk kader

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

4.1.1.2 Situatie plangebied

De archeologische verwachting voor 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.

Het archeologiebeleid en de regels in dit bestemmingsplan

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het archeologiebeleid van de gemeente Deventer. De gemeenteraad heeft de beleidsvrijheid om de beleidsgrenzen te bepalen. Voorwaarde is dat deze grenzen voldoende zijn onderbouwd. Het archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing, zie hiervoor: Vermeulen, B., 2015. Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Deventer. Archeologisch onderzoek kan leiden tot aanpassing van de beleidswaarden van een gebied. De beleidskaart wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, op basis van de selectiebesluiten van het bevoegd gezag. De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de dubbelbestemmingen, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd.

Het plangebied heeft op basis van de verwachtingskaart een lage verwachting. De verwachting voor archeologische resten uit alle perioden is laag. De mogelijke resten zijn afgedekt door een dikke conserverende laag van minstens 50 cm of zijn vlak onder het maaiveld te vinden.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kent het plangebied, vanwege de lage verwachting, slechts op een klein deel een archeologische bestemming. Dit betreft de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3', welke is bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in de gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen is voor ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 200 m² en met werkzaamheden dieper dan 0,5 m onder maaiveld op deze gronden een archeologisch rapport benodigd. In voorliggend initiatief is hiervan geen sprake.

4.1.1.3 Conclusie

Het plangebied beschikt over een lage verwachtingswaarde. Verwacht wordt dan ook dat voorliggend initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor archeologische waarden binnen het plangebied.

4.1.2 Cultuurhistorie

4.1.2.1 Wettelijk kader

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

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

4.1.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied zelf geen rijks- en gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn in het plangebied en in directe omgeving geen overige cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.1.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2 Milieu-aspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen de thema's bedrijven en milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, besluit milieueffectrapportage en duurzaamheid.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 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.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis worden gezien door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.2.1.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

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

In voorliggende situatie is feitelijk sprake van de toevoeging van een tweetal woningen binnen een omgeving met voornamelijk woningen. Het gebied kan daarom worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.2.1.3 Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Externe werking

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Voorliggend bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de realisatie van twee woningen. Hierbij is geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

In de wijder omgeving zijn op minimaal 87 meter van de beoogde woningen aan de Colmschaterstraatweg 6A en 8, maatschappelijke voorzieningen gelegen. Deze beschikken op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' over ten hoogste de milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Daarnaast is aan de Kolkmansweg 6A, op circa 100 meter afstand van de beoogde woningen, een bedrijfsbestemming gelegen waar een groen en bosbouwbedrijf gevestigd mag zijn. Deze bestemming beschikt op basis van de VNG over de milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt.

Aan alle reeds vermelde richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving zijn met name woningen gelegen, waarvan de nieuwe woonfuncties geen hinder ondervinden. Daarnaast bevinden de overige meest nabij gelegen milieubelastende bestemmingen zich op voldoende afstand van de nieuwe functies, zoals reeds beschreven bij de externe werking .

4.2.1.4 Conclusie

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

4.2.2 Geluid

4.2.2.1 Wettelijk kader

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

4.2.2.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied is gelegen in 'Stedelijk gebied'.

De meeste wegen in de directe nabijheid van het plangebied, zoals de Oude Rielierweg, de Colmschaterstraatweg, de Doomenkamp, de Voorhorsterweg en de van der Wijcklaan, hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en beschikken daarom niet over een geluidszone. De verkeersintensiteit op de nabij gelegen wegen is laag. De wegen worden voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Verwacht wordt daarom dat de geluidsbelasting L_{DEN} van deze wegen op de nieuwe woningen zal voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van de Oerdijk. Hier mag maximaal 50 km/uur worden gereden en zijn 2 rijstroken aanwezig. De geluidszone van deze weg is 200 meter op basis van art. 74 van de Wet geluidhinder. De afstand tussen het plangebied en deze weg bedraagt circa 85 meter. Tussen het plangebied en de Oerdijk bevindt zich bestaande woonbebouwing waardoor de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied wordt verminderd. Daarnaast is de reeds vermelde afstand gemeten vanaf de uiterste situatie van het plangebied en worden de woningen op grotere afstand, dieper in het plangebied, gerealiseerd. Verwacht wordt dan ook dat de geluidsbelasting L_{DEN} van deze wegen op de woningen eveneens zal voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Voor de te realiseren woningen wordt ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Railverkeerslawaai en/of industrielawaai

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen en/of een gezoneerd industrieterrein aanwezig. In paragraaf 4.2.1 is reeds ingegaan op de effecten van individuele bedrijven op het plangebied.

4.2.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 Wettelijk kader

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

4.2.3.2 Situatie plangebied

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek

Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient met betrekking tot de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. Met de hypothese kan vooraf worden bepaald of een locatie als "verdacht" of "onverdacht" kan worden aangemerkt. De onderzoekslocatie is als milieuhygiënisch "onverdacht" aangemerkt. Er zijn in totaal 8 boringen verricht, verdeeld over het plangebied.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten op zichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde. Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat eveneens geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten op zichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten op zichte van de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (> 0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging: het grondwater bevat

een verhoogd gehalte barium ten op zichte van de streefwaarde. De tussenwaarde/bodemindex-waarde (>0.5) wordt niet overschreden zodat geen formele aanleiding bestaat tot het instellen van een nader onderzoek.

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties. Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven. Indien het noodzakelijk is dat grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemk

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.4 Luchtkwaliteit

4.2.4.1 Wettelijk kader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.4.2 *Situatie plangebied*

In vergelijking met de categorieën als genoemd in het reeds gestelde 'Besluit gevoelige bestemmingen' is voorliggend plan aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De toevoeging van een tweetal woningen zal een (zeer) geringe stijging van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Hierdoor zal nauwelijks sprake zijn van een toename van stikstof en koolstofmonoxide.

Geconcludeerd kan worden dat het plan een verwaarloosbaar effect heeft op de luchtkwaliteit. Tot slot wordt opgemerkt dat woningen niet worden aangemerkt als een gevoelige bestemming op basis van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.2.4.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.5 **Externe veiligheid**

4.2.5.1 *Wettelijk kader*

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);

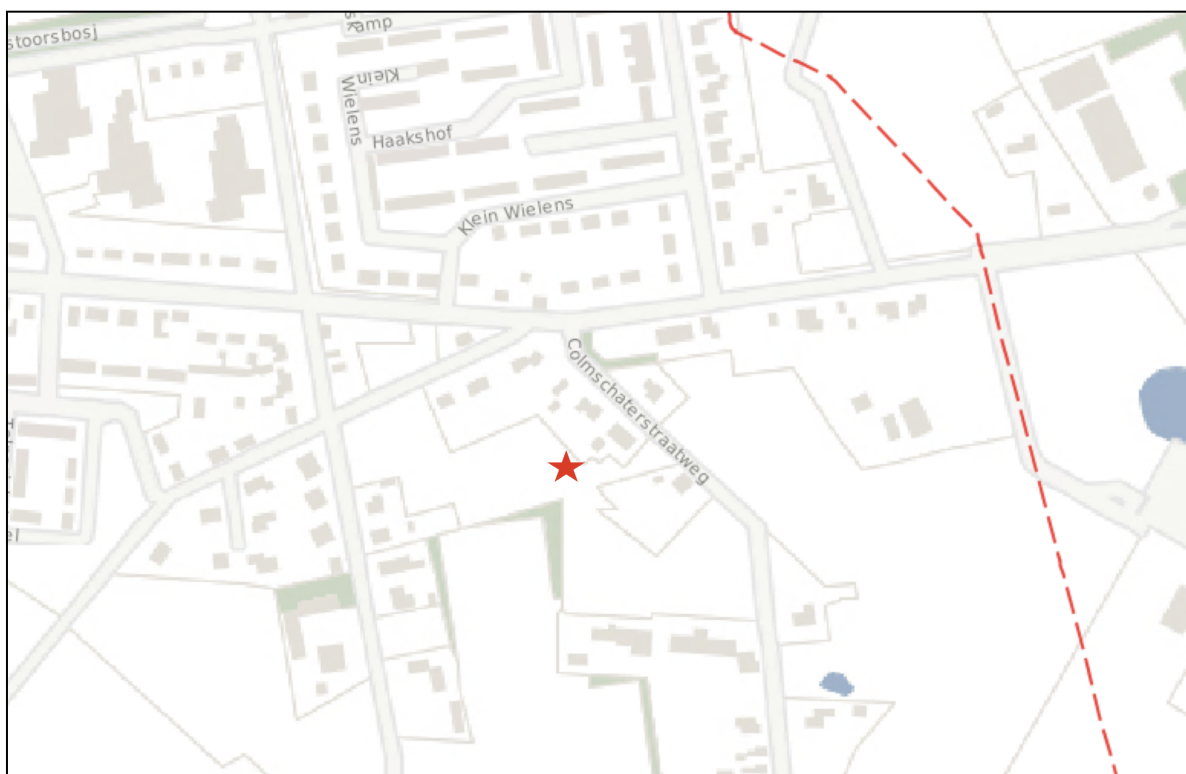
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoeren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld via het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied, ter plaatse van de rode ster, en omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.1: Risico omgeving plangebied (bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat zich op circa 300 meter afstand van het plangebied een aardgasleiding bevindt. De leiding beschikt over een uitwendige diameter van 159 mm en kent een maximale werkdruk van 40 bar. Hiervoor geldt een minimale afstand van 70 meter, waardoor de leiding geen belemmering voor het initiatief vormt.

Daarnaast blijkt dat het plangebied:

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

4.2.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.2.6 Ecologie

4.2.6.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natura 2000-gebieden

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

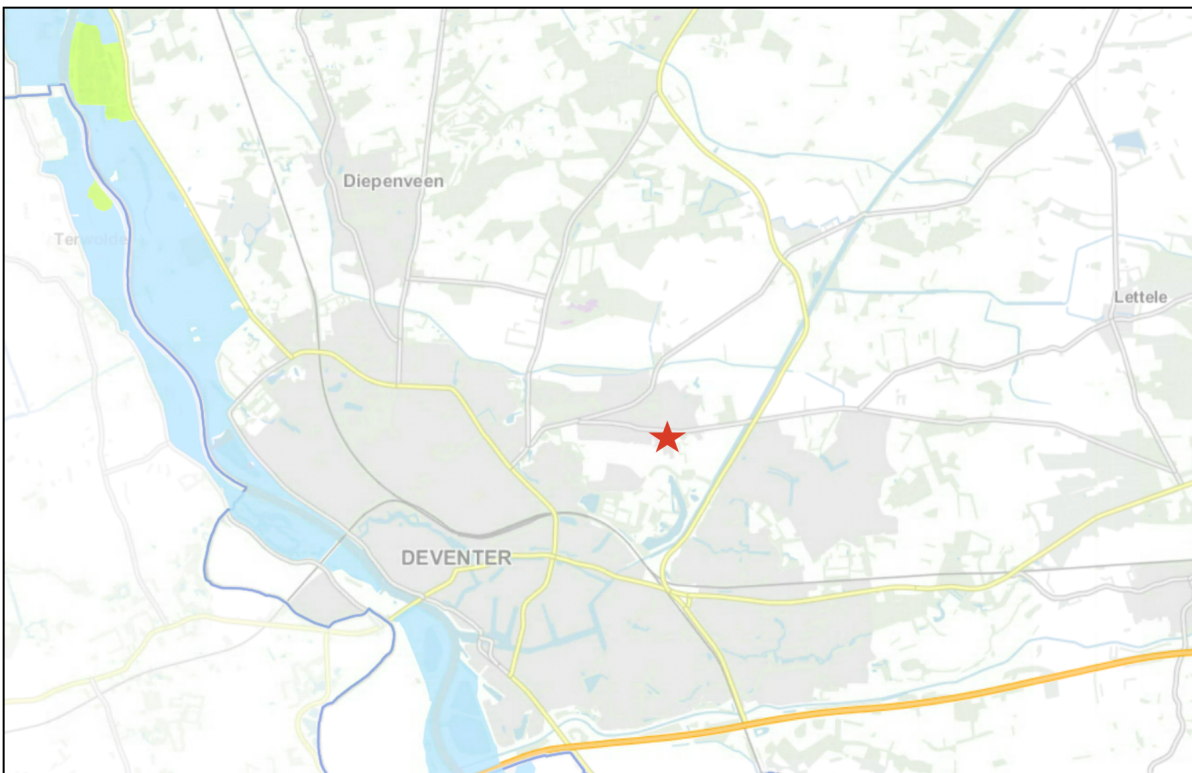
Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.2.6.2 Situatie plangebied

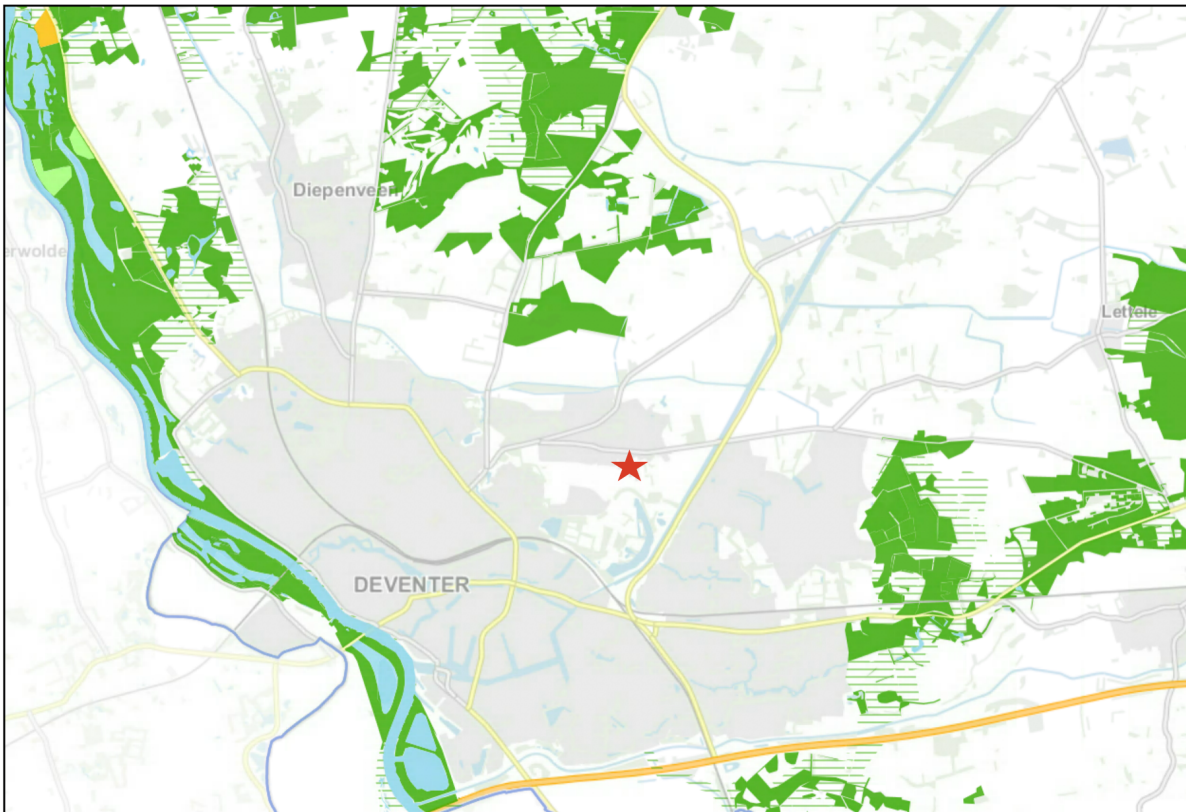
Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa vijf kilometer van de Natura 2000-gebieden. In afbeelding 4.2 is dit weergegeven, het plangebied bevindt zich ter hoogte van de rode ster.



Afbeelding 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: provincie Overijssel)

Het plangebied is op circa één kilometer afstand van de NNN-gebieden gelegen. Dit is zichtbaar in afbeelding 4.3, waar het plangebied ter hoogte van de rode ster is gelegen.



Afbeelding 4.3 Ligging plangebied ten opzichte van NNN (Bron: provincie Overijssel)

Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen direct negatief effect op deze Natura 2000-gebieden en/of NNN-gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft strak onderhouden grasland met een lage ecologische waarde. Nader onderzoek met betrekking tot soortenbescherming wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

De gemeente Deventer beschikt over de 'Werkwijze Ecologie'. Hierin wordt beschreven dat bij renovatie en/of nieuwbouw van de woningcorporaties standaard kunstmatige nestelgelegenheid voor de huismus en de gierzwaluw wordt toegepast, indien de nieuwbouw zich daarvoor leent. Particulieren kunnen hier op vrijwillige basis voor kiezen. Dit draagt bij aan de ambitie uit paragraaf 4.2.7 bij deze toelichting, namelijk aan het creëren van nieuwe nestplaatsen. Bij een vergunningaanvraag kan gekeken worden of hieraan wordt bijgedragen.

4.2.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van ecologie.

4.2.7 Duurzaamheid

4.2.7.1 Wettelijk kader

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

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

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

- **Bouwrijpmaken:** er wordt zoveel mogelijk met een gesloten grondbalans gewerkt en het toekomstig peil wordt in samenhang bepaald met het waterhuishoudkundig plan, de drooglegging, het rioleringsplan en de werkzaamheden omtrent het bouwrijp maken. Hierbij dient bij de uitwerking van het bestek rekening te worden gehouden met het aanvoeren van zo weinig mogelijk grond en zand aangevoerd te worden, ter beperking van de milieubelasting als gevolg van het transport.
- **Flexibiliteit en levensloopbestendig bouwen:** wat betreft woningbouwsystematiek dient te zijn ingespeeld op flexibel en duurzaam bouwen, in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces. Zo kennen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen. De blijvende flexibiliteit optimaliseert de levensloopbestendigheid van de woningen en de criteria daarvan dienen te worden ingezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.
- **Energie:** energiekosten spelen een belangrijkere rol voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het inzicht krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed is noodzakelijk, bijvoorbeeld door een BREAM quickscan. Hiermee kunnen ook de meest efficiënte duurzaamheidsmaatregelen in beeld gebracht worden. Onder andere het gebruik maken van zonne-energie en collectieve warmtelevering, het ontwerpen van compacte (woon)gebouwen en het toepassen van vernieuwbaar materiaal kunnen energieneutraliteit te bewerkstelligen.

Met betrekking tot natuur zijn tot slot ook diverse zaken van belang. Bij Deventer hoort, in ecologisch opzicht, een grote populatie gierzwaluwen. Deze soort kan goed voor de stad behouden worden indien voldoende nestelgelegenheid voorhanden is. De ambitie is om het creëren van nieuwe nestplaatsen zoveel mogelijk standaard voor te schrijven. Bij restauraties en nieuwbouw wordt hier al regelmatig rekening meegehouden.

4.2.7.2 *Situatie plangebied*

Zoals aangegeven in de conclusie van paragraaf 3.4.5 worden de meest recente bouwbesluit-eisen met betrekking tot energiezuinigheid toegepast en daarnaast wordt onderzocht of extra duurzaamheidsmaatregelen wenselijk en mogelijk zijn. Er wordt in dit opzicht dan ook bijgedragen aan de ambitie van de gemeente. Met het oog op de ambitie voor het creëren van nieuwe nestplaatsen kan bij een vergunningaanvraag gekeken worden of aan deze ambitie wordt bijgedragen (zie ook paragraaf 4.2.6.2 bij deze toelichting).

4.2.7.3 *Conclusie*

Het aspect duurzaamheid levert geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 **Leidingen en kabels**

Het plangebied is niet gelegen binnen een straalpad. Er liggen in het plangebied geen rioolpersleidingen, waterleidingen en hoogspanningsverbindingen die een regeling in het bestemmingsplan behoeven.

4.4 **Waterhuishouding**

4.4.1 *Algemeen*

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

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

4.4.2 *Situatie plangebied*

Het waterschap Drents Overijsselse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Hieruit is de korte procedure gebleken (zie bijlage 2 voor het gehele resultaat).

Binnen het bestemmingsplan worden slechts 2 wooneenheden gerealiseerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor en kent geen (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter: de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand en het maaiveld. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek.

Om wateroverlast en schade in de woningen te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen

ruimtes moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast en bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe, dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het landelijk beleid, dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, geniet de voorkeur. Het waterschap wenst dat het hemelwater, daar waar mogelijk, in de bodem wordt geïnfiltreerd, oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als dit niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een optie. Als infiltratie sowieso niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

Het perceel is gelegen aan de Colmschaterstraatweg, maar de twee te realiseren woningen worden ontsloten op de Doornenkampweg. De Doornenkampweg is in voldoende mate ingericht om de geringe toename van verkeersbewegingen die de te realiseren woningen met zich meebrengen eenvoudig en veilig te kunnen verwerken. De toenemende bewegingen gaan op in het bestaande verkeersbeeld.

Er zal sprake zijn van een overzichtelijke ontsluiting, waarbij problemen met doorstroming of verkeersonveilige situaties niet voorkomen.

4.5.2 Parkeren

Bij de nieuwbouw van bouwwerken zijn de gemeentelijke parkeernormen uit 'Beleidsregel Parkeernormen Deventer 2013' van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan betreft de toevoeging van een tweetal woningen in het gebied 'Rest bebouwde kom'.

Per vrijstaande koopwoning dient 2,1 parkeerplaats te worden toegevoegd en dient eveneens rekening te worden gehouden met 0,3 parkeerplaats voor eventuele bezoekers. Er dienen daarom 3 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte op het perceel, waardoor het aspect parkeren geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

4.6 Sociale veiligheid

Bij sociale veiligheid gaat het erom dat de omstandigheden in de openbare buitenruimte, met name wegen, langzaam verkeersroutes, paden en groenvoorzieningen, zodanig zijn, dat mensen zich daar veilig voelen en dat zoveel mogelijk ook daadwerkelijk zijn.

In de huidige situatie is ten oosten van de Doornenkampweg, te midden van de woonwijk, een onbebouwd stuk grasland gelegen. Dit onbebouwde deel draagt niet bij aan de sociale veiligheid en sociale controle.

Met de toevoeging van een tweetal woningen op het kale en ('s nachts) donkere stuk land binnen een woonwijk wordt een situatie gecreëerd waardoor de sociale controle en sociale veiligheid toeneemt. Het voorliggende bestemmingsplan draagt daarmee bij aan de sociale veiligheid in de omgeving.

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is

5.2 RO Standaarden 2012

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

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

5.3 Planopzet

5.3.1 Algemeen

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende

de maatvoering begrepen moeten worden.

5.3.3 **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;

Enkelbestemming 'Wonen' Artikel 3

De regels van de bestemming 'Wonen' uit het moederplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' zijn overgenomen. Ter plaatse zijn twee bouwvlakken ten behoeve van de twee woningen uit voorliggend initiatief toegevoegd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform de gestelde voorwaarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor zorgwoningen, indien de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning is verleend. De gronden zijn daarnaast mede bestemd voor bijbehorende tuinen en erven, paden en groenvoorzieningen.

Hoofdgebouwen dienen ter plaatse van een aangeduid bouwvlak te worden gebouwd en dienen te voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden. Daarnaast dienen aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen eveneens gesitueerd te worden ter plaatse van een aangeduid bouwvlak en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook dienen deze te voldoen aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' Artikel 4

De regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' uit het moederplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen' is eveneens overgenomen. Deze geldt voor een klein gedeelte van het plangebied. Op gronden met de zedubbelbestemming zijn werkzaamheden tot een oppervlakte van 200 m² zonder archeologische voorwaarden toegestaan. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld.

Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring van meer 200 m² en dieper dan 0,5 dient een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen eventueel voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

5.3.4 **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één

keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)

Deze regels voorzien 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.

- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)

Deze regels zijn opgenomen om het bestemmingsplan te kunnen wijzigen, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden.

5.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.4 Handhaving

Zonder handhaving ontbreekt het nut van het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan. Wanneer een bestemmingsplan wordt opgesteld dient daarom rekening te worden gehouden met de mate waarin regels kunnen worden gehandhaafd. De volgende vier factoren zijn hierbij het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan:

1. Kenbaarheid: degenen die het opgestelde plan dienen te handhaven dienen dit te kennen daarom kent de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten.
2. Draagvlak: wenselijk is dat degenen die het plangebied gebruiken het plan ondersteunen.
3. Realisme en inzichtelijkheid: de regels dienen inzichtelijk, realistisch en tevens controleerbaar te zijn;
4. Actief handhaven: adequate maatregelen dienen te worden getroffen indien de planregels niet worden nageleefd, vooral wanneer sprake is van negatieve gevolgen voor de veiligheid en/of de (volks)gezondheid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Artikel 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening regelt dat de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan onderzocht dient te worden. Allereerst wordt de 'economische uitvoerbaarheid' van dit bestemmingsplan beschreven en vervolgens komt de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' aan bod.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.3 Resultaten inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is afgezien van een voorontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2018 tot 30 januari 2019 ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de reactienota zienswijzen achter het vaststellingsbesluit. De zienswijze hebben niet geleid tot aanpassen van het plan.

6.4 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het Rijk

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

De provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg is het plan naar de provincie Overijssel verzonden.

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Via www.dewatertoets.nl is het Waterschap Drents Overijsselse Delta op de hoogte gebracht van het plan. Er is geen sprake van een waterbelang en het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat dan ook akkoord met het plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek



Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen

Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

www.sigma-bm.nl
E-mail info@sigma-bm.nl

Onderwerp: **verkennend milieukundig bodemonderzoek
volgens NEN-5740+A1
Colmschaterstraatweg achter 4B te Schalkhaar**

Projectnummer: **18-M8474**

Opdrachtgever: **BJZ.nu**

Datum: **22 juni 2018**

onderwerp **verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740+A1 Colmschaterstraatweg achter 4B te Schalkhaar**

datum 22 juni 2018

projectnummer 18-M8474

in opdracht van BJZ.nu
Twentepoort Oost 16A
7609 RG Almelo

uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
tel: (0591) 659128
fax:(0591) 659325

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2008, het uitvoeren van milieukundige bodemonderzoeken en geotechnische onderzoeken

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 protocol 1001: Monsterneming grond voor partijkeuringen"



Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek SIKB 2000 protocollen 2001, 2002 en 2018"

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens "Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat Milieukundige begeleiding (water)bodemsaneringen en nazorg SIKB 6000, protocol 6001: Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden"

(het onderhavige onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de beoordelingsrichtlijn BRL SIKB 2000, protocol 2001 en 2002)

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middels van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of Sigma Bouw & Milieu.

INHOUD

1	INLEIDING.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Aanleiding van het verkennend milieukundig bodemonderzoek.....	4
1.3	Doel van het onderzoek.....	4
1.4	Referentiekader van het onderzoek.....	4
1.5	Opbouw van het rapport.....	5
2	VOORONDERZOEK.....	6
2.1	Basisinformatie.....	6
2.2	Keuze type vooronderzoek.....	8
2.3	Standaard vooronderzoek.....	8
2.4	Hypothese.....	11
3	VELDONDERZOEK.....	12
3.1	Uitvoering van het veldonderzoek.....	12
3.2	Resultaten van het veldonderzoek.....	13
4	CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK.....	15
4.1	Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek.....	15
4.2	Toetsingscriteria grond en grondwater.....	16
4.3	Analyseresultaten en interpretatie.....	17
4.3.1	Milieuhygiënische kwaliteit grond.....	17
4.3.2	Milieuhygiënische kwaliteit grondwater.....	19
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	21
	Aanbevelingen.....	22
	Algemeen/opmerkingen/betrouwbaarheid/uitsluitingen.....	23
	LITERATUURLIJST.....	24
	COLOFON.....	25

BIJLAGEN

1. Topografisch overzicht incl. oude topografische overzichten
2. Onderzoekslocatie met boorplan (1:500)
3. Boorbeschrijvingen
4. Analysecertificaten SGS BV
5. Onafhankelijkheidsverklaring

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In opdracht van BJZ.nu is in mei/juni 2018 door Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Colmschaterstraatweg achter 4B te Schalkhaar (gemeente Deventer). De plaats en situering van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1 en 2.

In dit onderzoek worden allereerst de locatiegegevens, de historische gegevens ofwel het bodemgebruik in het verleden evenals de resultaten van eventuele voorgaande bodemonderzoeken besproken. Vervolgens wordt de bodemopbouw, geologie en geohydrologie besproken. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoekshypothese opgesteld. Het verdere onderzoek is op basis van deze hypothese uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten worden geïnterpreteerd. Aan de hand van de interpretatie van de onderzoeksresultaten wordt een eindconclusie geformuleerd.

kwaliteitsborging:

Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd volgens de norm NEN-EN-ISO 9001:2008.

Het verkennend milieukundig bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen uit het besluit uitvoeringskwaliteit Bodembeheer (KWALIBO). Zo is de gehanteerde onderzoeksstrategie opgesteld volgens de normen NEN-5725 en NEN-5740 en zijn de veld- en laboratoriumwerkzaamheden uitgevoerd volgens geldende beoordelingsrichtlijnen en accreditatieschema's.

De veldwerkzaamheden van Sigma Bouw & Milieu zijn verricht onder het procescertificaat BRL SIKB 2000 (Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek) waarvoor Sigma Bouw & Milieu is gecertificeerd en erkend door het ministerie van VROM. In het kader van het onderhavige onderzoek zijn de protocollen 2001 (plaatsen van handboringen en peilbuizen t.b.v. het nemen van grond- en grondwatermonsters) en 2002 (het nemen van grondwatermonsters) van toepassing.

Sigma Bouw & Milieu verklaart bij deze volledig onafhankelijk te zijn in de uitvoering van het onderzoek en op geen enkele wijze gerelateerd te zijn aan de eigenaar van het te onderzoeken terrein.

1.2 Aanleiding van het verkennend milieukundig bodemonderzoek

Aanleiding tot de uitvoering van dit verkennend milieukundig bodemonderzoek vormt de wens inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem in verband met een geplande nieuwbouw van twee woningen op de onderzoekslocatie.

1.3 Doel van het onderzoek

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en vast te stellen of er sprake is van bodemverontreiniging. Aan de hand van dit onderzoek wordt inzicht verkregen in hoeverre het bodemgebruik van de locatie heeft geleid tot verontreiniging.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan een milieuhygiënische beoordeling worden gegeven ten aanzien van de beoogde c.q. de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de locatie. Indien uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er sprake is van bodemverontreiniging zal worden beoordeeld of vervolgonderzoek noodzakelijk geacht wordt.

1.4 Referentiekader van het onderzoek

Teneinde de kwaliteit van de bodem op de onderhavige locatie juist in te schatten is de onderzoeksopzet van het bodemonderzoek gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5740+A1 (literatuur 1).

1.5 Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- vooronderzoek, (hoofdstuk 2)
- veldonderzoek, (hoofdstuk 3)
- chemisch-analytisch onderzoek, (hoofdstuk 4)
- conclusies en aanbevelingen, (hoofdstuk 5).

2 VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek wordt voorafgaand aan het feitelijke onderzoek (veld- en chemisch-analytisch onderzoek) uitgevoerd. Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de onderzoekslocatie en de omgeving, onder meer gericht op het vinden van mogelijke bronnen van bodembelasting. Het vooronderzoek richt zich tevens op informatie betreffende de bodemgesteldheid en geohydrologie van de onderzoekslocatie.

De uitwerking van het vooronderzoek is gebaseerd op de leidraad bij het uitvoeren van verkennd, oriënterend en nader bodemonderzoek, onderzoeksnorm NEN 5725 (literatuur 9).

Afhankelijk van de aanleiding van het onderzoek en/of de initiële verdenking van een locatie wordt de diepgang van het vooronderzoek bepaald. De norm NEN 5725 onderscheidt hiermee drie verschillende typen vooronderzoek te weten: 1) een beperkt vooronderzoek, 2) een standaard vooronderzoek of 3) een uitgebreid vooronderzoek.

Om te kunnen bepalen welk type vooronderzoek van toepassing is moet van de locatie eerst de basisinformatie worden verzameld, vervolgens wordt de aanleiding van het onderzoek vastgesteld en ten slotte wordt de mate van verdachtheid van de locatie bepaald.

2.1 Basisinformatie

In tabel 2.1 is een overzicht van de basisinformatie weergegeven.

tabel 2.1 overzicht basisinformatie

adres plaats gemeente topografisch overzicht coördinaten kadastrale aanduiding oppervlakte onderzoekslocatie (bouwvlak) toekomstig bodemgebruik huidig bodemgebruik voormalig bodemgebruik ophogingen/dempingen/stortingen opvullingen en verhardingen toepassing van asbesthoudende bouw-, bodem- of verhardingsmaterialen	Colmschaterstraatweg achter nr. 4B Schalkhaar Deventer Zie bijlage 1 X = 210,567 Y=475,529 Gemeente Diepenveen sectie H nr. 4235 (ged.) ca. 1.200 m ² woningen grasveld grasveld in het verleden grond opgebracht van project Raalte Noord niet bekend (niet onderzocht)
voorgaand bodemonderzoek op de onderzoekslocatie	► historisch bodemonderzoek Colmschaterstraatweg e.o. Kolkmanswijk, Oerdijk, Kanaal, Nico Bolkesteinlaan, onderzoek betreft een groter gebied waarvan de onderzoekslocatie deel uit maakte, d.d. 22-06-2001, ref. ORANJEWOUD, 15009-106616 ► verkennd bodemonderzoek Colmschaterstraatweg 6, onderzoek betreft een groter gebied waarvan de onderzoekslocatie deel uit maakte, d.d. 01-10-2001, ref. Van der Poel, 2.110.136 conclusies: Tijdens het verkennd onderzoek zijn op zintuiglijke wijze geen verontreinigingen aangetroffen. De boven- en ondergrond is licht verontreinigd met nikkel. In het grondwater is een lichte verontreiniging met xylenen en arseen aangetroffen.
voorgaand bodemonderzoek in de omgeving	► verkennd bodemonderzoek Colmschaterstraatweg 4A, d.d. 01-11-2006, ref. Elementair, 0610102 conclusies: lichte verontreinigingen aangetroffen

► verkennend bodemonderzoek Colmschaterstraatweg/Oerdijk, d.d. 25-10-2006, ref. Oranjewoud, 312206
conclusies:
lichte verontreinigingen aangetroffen

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Colmschaterstraatweg achter nr. 4B, binnen de bebouwde kom van Schalkhaar (gemeente Deventer).

De topografische ligging van de onderzoekslocatie is weergegeven in bijlage 1.

De onderzoekslocatie betreft een deel van het perceel Diepenveen, sectie H nr. 4235 (ged.) gelegen aan de Colmschaterstraatweg achter nr. 4B te Schalkhaar.

De onderzoekslocatie betreft een deel van een grasveld/dierenweide.

Het onderhavige onderzoek, het geografisch besluitvormingsgebied betreft een deel van het perceel H 4235 (ged.), zoals weergegeven in bijlage 2.

De onderzoekslocatie, het onderzochte terreindeel, betreft het deel van de locatie waar nieuwbouw is gepland. De onderzoekslocatie, het beoogde bouwvlak, heeft een oppervlakte van ca. 1.200 m² (zie bijlage 2).

In de directe omgeving van de locatie bevinden woningen en weidepercelen binnen de bebouwde kom.

Aan de noordzijde grenst de locatie aan naastgelegen woningen (Colmschaterstraatweg 4-4a-4b).

Aan de oostzijde grenst de locatie aan de Colmschaterstraatweg en tegenovergelegen woningen.

Aan de zuidzijde grenst de locatie aan naastgelegen woningen (Van der Wijcklaan 5-7).

Aan de westzijde grenst de onderzoekslocatie aan tegenover gelegen woningen aan de Van der Wijcklaan.

2.2 Keuze type vooronderzoek

Het onderhavige bodemonderzoek betreft een verkennend bodemonderzoek in het kader van een geplande nieuwbouw van twee woningen op de onderzoekslocatie.

Op basis van het stroomschema (figuur 1 blz.14) uit de NEN 5725 wordt in dit geval een standaard vooronderzoek volgens hoofdstuk 6 uit de NEN 5725 uitgevoerd.

2.3 Standaard vooronderzoek

De hieronder vermelde historische gegevens zijn ontleend aan gegevens die door de opdrachtgever en eigenaar zijn verstrekt alsmede gegevens uit het milieuarhief van de gemeente Deventer (verkregen via de Omgevingsdienst IJsselland, mevr. K. Jansen), de bodematlas van de provincie Overijssel, Bodemloket.nl (met historisch bodembestand), topografische kaarten, Topotijdreis.nl en het handelsbestand van de Kamer van Koophandel.

Het uitgevoerde vooronderzoek heeft betrekking tot de onderhavige onderzoekslocatie alsmede de aangrenzende percelen binnen een straal van 25 meter.

voormalige bodemgebruik

bodemgebruik in het verleden tot heden: (bron: opdrachtgever/gemeente/topografische kaarten)

- De onderzoekslocatie betreft een deel van het perceel Diepenveen, sectie H nr. 4235 (ged.) gelegen aan de Colmschaterstraatweg achter nr. 4B te Schalkhaar.
De onderzoekslocatie betreft een deel van een grasveld/dierenweide.
Het onderhavige onderzoek, het geografisch besluitvormingsgebied betreft een deel van het perceel H 4235 (ged.), zoals weergegeven in bijlage 2.
De onderzoekslocatie, het onderzochte terreindeel, betreft het deel van de locatie waar nieuwbouw is gepland. De onderzoekslocatie, het beoogde bouwvlak, heeft een oppervlakte van ca. 1.200 m² (zie bijlage 2).
- Voor zover na te gaan is de onderzoekslocatie in het verleden niet eerder bebouwd geweest.
Op basis van oude topografische kaarten van voor 1870 tot heden is op de locatie nog geen bebouwing te herkennen.
- Ten behoeve van de locatie zijn voor zover bekend geen bouwvergunningen verleend.
- Ten behoeve van de locatie zijn voor zover bekend geen milieuvergunningen verleend.
- De locatie wordt in het handelsbestand van de Kamer van Koophandel niet vermeld.

onder- of bovengrondse brandstoftanks: (bron: opdrachtgever/eigenaar/gemeente/provincie)

- Er is geen informatie omtrent de eventuele aanwezigheid of voormalige aanwezigheid van boven- of ondergrondse brandstoftanks op de onderzoekslocatie.
Er bestaat altijd de mogelijkheid dat ondergrondse brandstoftanks in het verleden geplaatst zijn zonder melding, de aanwezigheid van deze tanks blijkt dan niet uit registraties in archieven.

aanwezigheid van asbest

(bron: opdrachtgever/gemeente)

- Op basis van de provinciale asbestsignaleringskaart geldt voor de locatie een kleine kans op de aanwezigheid van asbest in de bodem.
Er is op voorhand geen informatie bekend omtrent de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem.
Voor zover bekend is de onderzoekslocatie in het verleden niet eerder bebouwd geweest.
Er bestaat altijd de mogelijkheid dat asbest (afval) ed. is begraven. Op voorhand is hiervan geen informatie bekend.

voormalige en huidige potentieel belastende agrarische en bedrijfsactiviteiten

(bron: opdrachtgever/ eigenaar/ gemeente/ provincie)

- De onderzoekslocatie is geruime tijd in gebruik als weideperceel. Het perceel werd door de huidige eigenaar als dierenweide gebruikt. Voor zover na te gaan is de onderzoekslocatie in het verleden, niet eerder bebouwd geweest.
- Er is geen informatie omtrent evt. (voormalige) (bedrijfs)matige activiteiten op de onderzoekslocatie, t.p.v. het beoogde bouwvlak.

-
- Er is geen informatie omtrent evt. (voormalige) potentieel bodembedreigende activiteiten (verbranding afval, opslag van gevaarlijke stoffen etc.) op de onderzoekslocatie, t.p.v. het beoogde bouwvlak.
 - Er is geen informatie omtrent evt. (voormalige) potentieel bodembedreigende calamiteiten op de onderzoekslocatie.
 - In de directe omgeving van de onderzoekslocatie bevinden zich woningen binnen de bebouwde kom. Het is op voorhand onbekend of activiteiten in de directe omgeving negatieve invloed hebben (gehad) op de bodemkwaliteit t.p.v. de onderhavige onderzoekslocatie.

verrichte handelingen met grond, verhardingsmateriaal en/of afval:

(bron: opdrachtgever/gemeente)

- Er is geen informatie omtrent evt. met bodemvreemd materiaal gedempte watergangen/ sloten t.p.v. de onderzoekslocatie (binnen het onderzochte terreindeel).
- Volgens informatie is ca. 7 jaar geleden op de locatie grond opgebracht die afkomstig was van het project Raalte-Noord.
Er is op voorhand geen andere informatie omtrent evt. opgebrachte gebiedsvreemde grond (ophogingen), verhardingsmateriaal, puinmateriaal en/of afval op de onderzoekslocatie.

ondergrondse infrastructuur in het heden verleden: (bron: opdrachtgever)

- geen informatie, bij grondwerk dient een KLIC-melding gedaan te worden

archeologische waarden: (bron:gemeente/provincie)

- De locatie heeft op basis van de archeologische waardenkaart (IKAW) de vermelding "middel hoge verwachting".

niet gesprongen explosieven: (bron:gemeente/provincie)

- In Nederland zijn er niet gesprongen explosieven (NGE) uit de Tweede Wereldoorlog in de grond achtergebleven. De (potentiële) aanwezigheid van niet gesprongen explosieven kan een bedreiging inhouden bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging leiden bij planvorming en uitvoering van werkzaamheden. NGE's worden met name aangetroffen ter plaatse van 'strategische doelen' zoals binnensteden, verbindingswegen, spoorwegen, bruggen en havens. De gemeente is op basis van regelgeving verantwoordelijk voor het opsporen en ruimen van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de gemeente.

huidige bodemgebruik

huidige bodemgebruik van de locatie: (bron:opdrachtgever/terreininspectie)

- De onderzoekslocatie, perceel H nr. 4235 (ged.), is thans in gebruik als grasveld/weideperceel.

aanwezigheid van asbest (bron: opdrachtgever/gemeente)

- Op basis van de provinciale asbestsignaleringskaart geldt voor de locatie een kleine kans op de aanwezigheid van asbest in de bodem.
Er is op voorhand geen informatie bekend omtrent de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem. Voor zover bekend is de onderzoekslocatie in het verleden niet eerder bebouwd geweest.
Er bestaat altijd de mogelijkheid dat asbest (afval) ed. is begraven. Op voorhand is hiervan geen informatie bekend.

huidige verdachte/bedrijfsmatige/bodembelastende activiteiten:

(bron:opdrachtgever/gemeente)

- Op de onderzoekslocatie vinden thans geen bodembedreigende activiteiten plaats.

verhardingslagen: (bron:opdrachtgever/terreininspectie)

- De onderzoekslocatie is onverhard.

toekomstige bodemgebruik

geplande herinrichting/ bouwplannen:

(bron:opdrachtgever)

- de nieuwbouw van twee woningen

geplande bedrijfsactiviteiten:

(bron:opdrachtgever)

- niet bekend

geplande potentieel bodemverontreinigende activiteiten: (bron:opdrachtgever)

- niet bekend

geologie, bodemsamenstelling en geohydrologie:

De ondiepe geologie in het onderzoeksgebied is afgeleid van de Grondwaterkaart van Nederland (Dienst grondwaterverkenning TNO/DGGV) en ontleend aan het dinoloket (www.dinoloket.nl).

De bovenste laag, de deklaag, heeft een hoogte van ca. 5-7 m+NAP.

In tabel 2.2 is de geohydrologische opbouw weergegeven.

tabel 2.2 geohydrologische opbouw

diepte m-mv	beschrijving	formatie
0-2	matig fijn tot grof zand	Boxtel
2-10	matig grof zand	Kreftenheye

De stromingsrichting van het ondiepe grondwater van het eerste watervoerend is in het kader van dit onderzoek niet vastgesteld.

Opgemerkt dient te worden dat de stromingsrichting van het grondwater beïnvloed kan worden door drainepatroon, ligging van sloten, riolering, kabels, leidingen en funderingen.

(financieel-) juridische situatie

In tabel 2.3 zijn de financieel- juridische aspecten weergegeven.

tabel 2.3 financieel/juridische aspecten

kadastrale gegevens	gemeente Diepenveen, sectie H nr. 4235 (ged.)
opdrachtgever/ belanghebbende rechtspersonen	-

In het kader van onderhavig bodemonderzoek is behoudens de opgenomen kadastrale gegevens geen nadere financieel juridische informatie verzameld.

Het uitvoeren van een daadwerkelijke juridische toets maakt geen deel uit van onderhavig bodemonderzoek.

2.4 Hypothese

Volgens de onderzoeksnorm NEN 5740 dient, m.b.t. de aanwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, vooraf een onderzoekshypothese te worden opgesteld. De hypothese kan worden opgesteld op basis van bekende (historische) gegevens, uit de betrokken informatie kan blijken dat de onderzoekslocatie, vooraf, als “verdacht” of “onverdacht” wordt aangemerkt.

Op basis van de historische informatie uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie perceel sectie H nr. 4235 aan de Colmschaterstraatweg achter nr. 4B te Schalkhaar geruime tijd in gebruik is als grasland /weide. Voor zover na te gaan is de onderzoekslocatie in het verleden, niet eerder bebouwd geweest.

Er is geen informatie over (voormalige) potentieel verdachte deellocales (bronnen) of (voormalige) bodembedreigende activiteiten t.p.v. de onderzoekslocatie.

Er is geen informatie omtrent evt. (voormalige) (bedrijfs)matige activiteiten op de onderzoekslocatie, t.p.v. het beoogde bouwvlak.

Er is geen informatie over (voormalige) potentieel verdachte deellocales (bronnen), (voormalige) bodembedreigende activiteiten of evt. (voormalige) potentieel bodembedreigende calamiteiten t.p.v. de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie is in eerste aanleg als milieuhygiënisch "onverdacht" aangemerkt. Op basis van deze hypothese is het bodemonderzoek t.p.v. de onderzoekslocatie uitgevoerd conform de bijbehorende onderzoeksstrategie, volgens NEN 5740+A1, paragraaf 5.1, strategie voor onverdachte locaties (ONV-NL) (literatuur 1).

In tabel 2.4 is de gehanteerde onderzoeksstrategie weergegeven.

tabel 2.4 gehanteerde onderzoeksstrategie

(deel)locatie	mogelijke verontreiniging		onderzoeksstrategie
	grond	grondwater	
bouwvlak (1.200 m ²)	geen	geen	ONV-NL

Bij de toetsing van de hypothese wordt een enkele overschrijding van de achtergrondwaarde geïnterpreteerd als “onverdachte locatie”. Dit geldt vooral voor parameters welke van nature verhoogd aanwezig zijn en de achtergrondwaarde overschrijden.

Het opgeboorde monstermateriaal op de onderzoekslocatie is in dit onderzoek visueel beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Opgemerkt dient te worden dat asbestanalyses geen deel uitmaken van uitgevoerde analyses in het kader van de NEN-5740+A1. Onderhavig onderzoek betreft geen asbest onderzoek in bodem volgens NEN-5707+C1 of NEN-5897+C1.

Voor zover na te gaan is de onderzoekslocatie in het verleden niet eerder bebouwd geweest.

Op voorhand is geen concrete informatie bekend waaruit blijkt dat t.p.v. de onderzoekslocatie asbesthoudend materiaal in de bodem te verwachten is.

Er bestaat echter altijd de mogelijkheid dat asbest (afval/puin) ed. is begraven.

Alleen een verkennend onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707+C1 of onderzoek asbest in puin volgens NEN-5897+C1 kan een uitspraak doen over de evt. aanwezigheid van asbest in de bodem.

3 VELDONDERZOEK

In dit hoofdstuk wordt het uitgevoerde veldwerkonderzoeksprogramma beschreven. Daarnaast worden de resultaten van het veldonderzoek weergegeven.

3.1 Uitvoering van het veldonderzoek

Het veldonderzoek is uitgevoerd onder procescertificaat BRL SIKB 2000 en conform de eisen uit de protocollen 2001 en 2002.

Het onderzoeksprogramma is ruimtelijk weergegeven in bijlage 2. In deze bijlage zijn alle geplaatste boringen geprojecteerd.

plaatsen van boringen en peilbuis

Het uitvoeren van boringen, het plaatsen van de peilbuis en het nemen van grondmonsters heeft plaatsgevonden op 22 mei 2018. Het bemonsteren van het grondwater is conform NEN-5740 ruim een week na plaatsing van de peilbuis op 06 juni 2018 uitgevoerd.

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd door dhr. A. van Wuykhuyse erkende en geregistreerde veldwerker van Sigma Bouw & Milieu te Emmen. Bedrijfs- en persoonserkenningen zijn weergegeven op de internetsite van Bodem+ (<http://www.senternovem.nl/bodemplus/erkenningen>).

Een onafhankelijkheidsverklaring is opgenomen in bijlage 5.

Voorafgaand aan het plaatsen van boringen is een locatie-inspectie gehouden. Op basis van de locatie-inspectie zijn geen bijzonderheden waargenomen. Opgemerkt wordt dat de locatie is begroeid met gras zodat het maaiveld beperkt zichtbaar is.

Alle geplaatste boringen zijn zodanig ruimtelijk verspreid over de onderzoekslocatie dat een zo representatief mogelijke indruk van de onderzoekslocatie wordt verkregen.

Alle boringen zijn uitgevoerd met behulp van een edelmanboor en geplaatst conform de eisen uit het protocol 2001.

De positionering van alle boringen is weergegeven in bijlage 2.

Op de locatie zijn in totaal, gelijkmatig verdeeld, op de onderzoekslocatie acht boringen geplaatst. Alle boringen zijn doorgezet tot in de aanwezige deklaag (0.5 m-mv). Twee boringen zijn doorgezet 2.0 m-mv. Eén boring is doorgezet tot in het freatisch grondwater, deze boring is ten behoeve van de bemonstering van het grondwater afgewerkt met een peilbuis, filtertraject van ca. 1.85-2.85 m-mv.

De geplaatste peilbuis is opgebouwd uit 1 meter HDPE peilfilter omstort met filtergrind.

Het filtergrind zorgt voor een goede instroming van het grondwater in het filter, daarnaast voorkomt het dat het filter dichtslibt. Het peilfilter bevindt zich 0.5 meter beneden het grondwaterniveau.

Boven het peilfilter bevindt zich blinde HDPE opzetbuis, omstort met bentoniet (zwellklei).

De zwelklei dient ervoor te zorgen dat toestroming vanuit de bovengrond wordt voorkomen.

De peilbuis is geplaatst conform de eisen uit het protocol 2001.

monstername grond

Het vrijkomende bodemmateriaal is zintuiglijk beoordeeld op bodemkundige eigenschappen, o.a. de korrelgrootteverdeling (textuur), kleur en eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken.

Na de zintuiglijke beoordeling is het bodemmateriaal in trajecten van 0.5 meter of per afwijkende bodemlaag bemonsterd.

Grondmonsters t.b.v. analyse op vluchtige verbindingen zijn m.b.v. een steekbus bemonsterd.

Grondmonsters zijn genomen conform de eisen uit het protocol 2001.

monstername grondwater

Om een representatief grondwatermonster te verkrijgen is de peilbuis, na plaatsing en voor monstername, grondig (3 maal de inhoud van het peilfilter) afgepompt. Voorafgaand aan de bemonstering is de grondwaterstand t.o.v. het maaiveld ingemeten.

Grondwatermonsters zijn genomen conform de eisen uit het protocol 2002 en NEN-5744 (literatuur 11).

Tijdens de monstername van het grondwater is in het veld de zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EGV) bepaald.

3.2 Resultaten van het veldonderzoek

Bodemopbouw

De boorprofielbeschrijvingen van alle verrichte boringen met bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn grafisch uitgewerkt en opgenomen in bijlage 3.

In tabel 3.1 is op basis van de waarnemingen de lokale bodemopbouw beschreven.

tabel 3.1 lokale bodemopbouw

bodemlaag m-mv	hoofdbestanddeel	toevoeging	kleur
0.0-1.2	zand	zwak siltig	bruin/grijs
1.2-2.85	zand	zwak siltig, plaatselijk sterk siltig	grijs/beige/bruin

Veldmetingen grondwater

De resultaten van de veldwaarnemingen van het grondwater zijn in tabel 3.2 weergegeven.

tabel 3.2 veldwaarnemingen grondwater

Peilbuis	filtertraject m-mv	grondwaterstand m-mv	voorpompen liter	pH	EGV geleidingsvermogen $\mu\text{S/cm}$	troebelheid (NTU)
1	1.85-2.85	1.26	5	6.8	750	14

In het genomen grondwatermonster is een hogere troebelheid gemeten dan voor natuurlijke troebelheid verwacht wordt (≥ 10 NTU). De peilbuis heeft voldoende rusttijd gehad na plaatsing (minimaal een week). Ook is de peilbuis zorgvuldig en met een voldoende laag debiet afgepompt zodat de grondwaterstand in de peilbuis slechts gering is gedaald tijdens afpompen (< 50 cm). Daarom wordt aangenomen dat er geen sprake is geweest van een verstoord bodemevenwicht tijdens monsterneming, en dat de gemeten waarde voor troebelheid een natuurlijke oorzaak hebben (zwevende stoffen als lutum of silt in het grondwater). Zwevende delen kunnen leiden tot verhoogde meetwaarden in het grondwater als gevolg van matrixstoringen bij de analyse en ab- en adsorptie organische verbindingen en zware metalen aan deze zwevende delen

Zintuiglijke waarnemingen

grond

Het bij de boringen vrijkomende bodem materiaal is zintuiglijk beoordeeld op eventuele afwijkingen. De zintuiglijke waarnemingen zijn omschreven en grafisch weergegeven in bijlage 3.

Op basis van zintuiglijke waarnemingen van het opgeboorde monster materiaal zijn geen bodemvreemde afwijkingen of bijmengingen waargenomen welke duiden op een vorm van bodemverontreiniging. In de ondergrond zijn plaatselijk houtresten waargenomen.

grondwater

Het bemonsterde grondwater bevatte geen zintuiglijk waarneembare afwijkingen.

asbest

Tijdens de locatie-inspectie is aandacht geschonken aan de aanwezigheid van asbest op het maaiveld, hierbij is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat het maaiveld deels is meest begroeid met gras wat de inspectie heeft belemmerd.

Het opgeboorde monster materiaal (grond) is zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Op basis van zintuiglijke waarnemingen van het opgeboorde monster materiaal is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen (indicatieve waarneming). Hierbij wordt opgemerkt dat in dit onderzoek handboringen zijn uitgevoerd met een 5 cm edelman boor de trefkans op het aantreffen van asbesthoudend materiaal (t.g.v. verdringing van materiaal) is kleiner dan bij het graven van inspectiegaten volgens NEN-5707+C1. Bij het graven van proefgaten of proefsleuven ontstaat een beter beeld van eventueel aanwezig bodemvreemd materiaal. Met nadruk wordt vermeld dat onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem/puin geen onderdeel uitmaakt van het onderhavige onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd. Het onderhavige onderzoek kan daarom geen uitspraak doen over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem op de onderhavige locatie. Opgemerkt dient te worden dat geen asbestanalyses van grond en/of puin e.d. hebben plaatsgevonden. Asbestanalyses maken geen deel uit van verkennend bodemonderzoek in het kader van de NEN-5740+A1. Tevens wordt opgemerkt dat de zintuiglijke beoordeling op asbest en de locatie-inspectie niet opgevat dient te worden als een onderzoek uitgevoerd op basis van NEN-5707+C1 (asbestonderzoek in grond) en/of NEN-5897+C1 (monstername en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat). Alleen een asbestonderzoek volgens NEN-5707+C1 / NEN-5897+C1 geeft meer zekerheid over de aanwezigheid van asbest in de bodem resp. puin.

De chemische samenstelling van eventueel aanwezig verhardingsmateriaal is niet in dit onderzoek onderzocht.

4 CHEMISCH-ANALYTISCH ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de uitvoering, het toetsingskader en de resultaten van de chemische analyses besproken. Vervolgens worden de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek geïnterpreteerd

Het chemisch onderzoek van grond is uitgevoerd door het NEN-EN-ISO 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van SGS BV (certificaat L086).

Alle analyses zijn geanalyseerd volgens het accreditatieschema AS3000 "laboratoriumanalyses voor milieuhygiënisch bodemonderzoek", waarvoor SGS is geaccrediteerd en erken door het ministerie van VROM.

De conservering van grond- en grondwatermonsters is uitgevoerd conform SIKB protocol 3001 "conserveringsmethoden en conserveringstermijnen voor milieumonsters".

4.1 Onderzoeksprogramma chemisch-analytisch onderzoek

grond

Teneinde in het kader van het verkennd bodemonderzoek een indruk te krijgen van de algemene kwaliteit van de grond zijn de grondmonsters, welke tijdens het veldonderzoek zijn genomen, in het laboratorium met elkaar gemengd tot grondmengmonsters.

Van het totaal aantal genomen grondmonsters op de locatie zijn twee grond(meng)monsters samengesteld en geanalyseerd.

grondwater

Uit de geplaatste peilbuis is een grondwatermonster genomen en geanalyseerd.

In onderstaande tabel 4.1 wordt de samenstelling van de grondmengmonsters, grondwatermonsters, de monsternamediepte en de uitgevoerde analyses weergegeven.

tabel 4.1 Analyse-schema

Monstercode	boringnummer(s)	diepte (m-mv)	zintuiglijke waarnemingen	analysepakket
grond				
1 (MM1)	1 t/m 8	0.0-0.5 m-mv	-	NEN-grond ^(*) +AS3000
2 (MM2)	1+2	0.6-2.0 m-mv	-	NEN-grond ^(*) +AS3000
grondwater				
1 (peilbuis)	1	1.85-2.85 m-mv	-	NEN-grondwater ^(**)

verklaring van de gebruikte afkortingen en codes:⁽¹⁾

* NEN-grond	=	Standaard Pakket Grond omvat AS3000 voorbehandeling, 9 zware metalen, PAK (10-VROM), minerale olie (GC), PBC's, droge stof, organische stof en lutum;
**NEN-water	=	Standaard Pakket Grondwater omvat AS3000 voorbehandeling zware metalen, vluchtige aromaten (incl. naftaleen), chloorhoudende oplosmiddelen, chloorbenzenen, minerale olie, styreen en bromoform;
Zware metalen	=	barium (Ba)/cadmium (Cd)/Cobalt(Co)/koper (Cu)/lood (Pb)/nikkel (Ni)/zink (Zn)/Molybdeen (Mo)/kwik(Hg);
Vluchtige aromaten	=	Benzeen (B), Toluëen (T), Ethylbenzeen (E), Xylenen (X), Naftaleen (N) Styreen (S) (BTEXNS);
PCB	=	Polychloorbifenyleen;
PAK	=	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen;
VOH	=	Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen.
Bromoform	=	Tribroommethaan

4.2 Toetsingscriteria grond en grondwater

Om de kwaliteit van de bodem en de mate van verontreiniging te kunnen beoordelen, zijn de analyseresultaten van grondmonsters getoetst aan de geldende toetsingswaarden;

- 1) de achtergrondwaarde (AW-2000) zoals opgenomen in bijlage B van “de Regeling Bodemkwaliteit” (Staatscourant 22335, 02 november 2012) (literatuur 5)
- 2) de interventiewaarde zoals opgenomen in tabel 1 van “de Circulaire Bodemsanering”, (Staatscourant 16675, 27 juni 2013) (literatuur 6)

De toetsing van de meetresultaten is uitgevoerd middels BoToVa, de Bodem Toets Validatie Service van de overheid voor grond, grondwater en waterbodem. BoTova gaat uit van het wettelijk kader dat per 1 juli 2013 van kracht is.

In de BoToVa toetsing worden de meetwaarden gecorrigeerd/teruggerekend voor de “standaard bodem” (humus=10% en lutum=25%).

Generiek toetsingskader

Voor de beoordeling van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters wordt gebruik gemaakt van de achtergrondwaarden grond zoals opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit, de streefwaarden grondwater en interventiewaarden grond en grondwater zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering.

Achtergrondwaarde (AW-2000):

De achtergrondwaarde (AW-2000) geeft de kwaliteit weer die 'van nature' voorkomt in de bodem van natuur- en landbouwgronden waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen.

De achtergrondwaarden zijn opgenomen in het Besluit Bodemkwaliteit en zijn gebaseerd op het onderzoek 'Achtergrondwaarden 2000'. Hierin zijn gehalten vastgesteld van een groot aantal stoffen in bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland.

De achtergrondwaarde (AW-2000) geeft het niveau aan waarbij sprake is van duurzame bodemkwaliteit. Bij overschrijding van de achtergrondwaarde is er sprake van bodemverontreiniging.

Tussenwaarde/bodemindex-waarde >0.5;:

De gemiddelde waarde van de achtergrondwaarde en de interventiewaarde $(S+I)/2$, hierna te noemen 'tussenwaarde'(T), wordt gehanteerd om aan te geven dat bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van een ernstige verontreiniging, ofwel dat nader onderzoek noodzakelijk is.

De tussenwaarde heeft geen wettelijke status maar is een indicatieniveau voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. De tussenwaarde geeft het concentratieniveau aan waarboven onder bepaalde omstandigheden risico's voor mens en milieu aan de orde kunnen zijn. De tussenwaarde is zodoende een indicatiewaarde voor nader onderzoek.

Bij overschrijding van de T-waarde of bodemindex waarde (>0.5) dient aanvullend/nader bodemonderzoek in overweging genomen te worden.

Een nader onderzoek wordt uitgevoerd indien er een vermoeden bestaat dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Interventiewaarde:

De interventiewaarde (I) geeft aan dat bij overschrijding van deze waarde de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant en dier ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

Is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging en wordt de interventiewaarde in meer dan 25 m^3 grond of 100 m^3 grondwater (bodenvolume) overschreden, dan kan er noodzaak zijn tot sanering. De saneringsurgentie wordt bepaald door blootstellingsrisico's van mens, dier en plant en de verspreidingsrisico's van de betreffende stoffen (actuele risico's).

De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het milieu (onderzoek RIVM).

Bij de beoordeling van bodemverontreiniging aan de hand van de genoemde toetsingswaarden spelen nog een aantal aspecten een rol. Rekening dient te worden gehouden met het feit dat de mobiliteit van stoffen in de bodem en daardoor de verspreiding van stoffen afhankelijk is van diverse bodemkenmerken. Daarnaast speelt de bestemming en het gebruik van de locatie in de huidige situatie alsmede de toekomstige situatie, een grote rol bij de beoordeling van de risico's voor het milieu.

4.3 Analyseresultaten en interpretatie

In deze paragraaf zijn de resultaten van de chemische analyses van de grond- en grondwatermonsters, gerelateerd aan toetsingswaarden, weergegeven in tabelvorm. Na elke tabel worden de onderzoeksresultaten besproken.

In bijlage 4 zijn van alle uitgevoerde analyses de analysecertificaten van SGS BV opgenomen.

4.3.1 Milieuhygiënische kwaliteit grond

boven- en ondergrond (0.0-2.0 m-mv)

In tabel 4.2 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

tabel 4.2: gemeten gehalten (mg/kg d.s.) in grond met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb in het kader van WBB (BoToVa toetsing T.12 versie 3.0.0 is uitgevoerd op 22 juni 2018 om 16:08)										
Monster ID		Toetsingswaarden			GP18-13412.001			GP18-13412.002		
Klant Ref.					18-M8474			18-M8474		
Bodemtraject (m-mv)					0.0-0.5			0.6-2.0		
Bodemtype					Zs1			Zs1		
Zintuiglijke waarnemingen					Voldoet aan AW			Voldoet aan AW		
BoToVa Monster Conclusie					MaxBt:0,0			MaxBt:0,0		
Parameter	Eenheid	AW	TW	IW	BW 1	BTV 1	SGS 1	BW 2	BTV 2	SGS 2
Algemeen										
Korrelgroottefractie	%				5,3			2,5		
Droge stof	% m/m				85	--		84	--	
Organisch stof	%				4,9			0,95		
1. Metalen										
barium (Ba)	mg/kg			--	102	--		73	--	
cadmium (Cd)	mg/kg	0,6	6,8	13	0,20	≤AW		0,24	≤AW	
kobalt (Co)	mg/kg	15	102,5	190	5,4	≤AW		7,0	≤AW	
koper (Cu)	mg/kg	40	115	190	12	≤AW		7,1	≤AW	
kwik (Hg)	mg/kg	0,15	18,08	36	0,076	≤AW		0,050	≤AW	
lood (Pb)	mg/kg	50	290	530	20	≤AW		11	≤AW	
molybdeen (Mo)	mg/kg	1.5*	95,75	190	1,1	≤AW		1,1	≤AW	
nikkel (Ni)	mg/kg	35	67,5	100	17	≤AW		23	≤AW	
zink (Zn)	mg/kg	140	430	720	52	≤AW		32	≤AW	
4. Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)										
naftaleen	mg/kg			--	0,035			0,035		
fenantreen	mg/kg			--	0,035			0,035		
antraceen	mg/kg			--	0,035			0,035		
fluorantheen	mg/kg			--	0,035			0,035		
chryseen	mg/kg			--	0,035			0,035		
benzo(a)antraceen	mg/kg			--	0,035			0,035		
benzo(a)pyreen	mg/kg			--	0,035			0,035		
benzo(k)fluorantheen	mg/kg			--	0,035			0,035		
indeno(1,2,3cd)pyreen	mg/kg			--	0,035			0,035		
benzo(ghi)peryleen	mg/kg			--	0,035			0,035		
PAK's (som 10)	mg/kg	1,5	20,75	40	0,35	≤AW		0,35	≤AW	
5. Gechloreerde koolwaterstoffen										
e. overige gechloreerde koolwaterstoffen										
PCB 28	ug/kg				1,4			3,5		
PCB 52	ug/kg				1,4			3,5		
PCB 101	ug/kg				1,4			3,5		
PCB 118	ug/kg				1,4			3,5		
PCB 138	ug/kg				1,4			3,5		
PCB 153	ug/kg				1,4			3,5		
PCB 180	ug/kg				1,4			3,5		
PCB's (som 7)	ug/kg	20	510	1000	10	≤AW		25	≤AW	
7. Overige stoffen										
minerale olie	mg/kg	190	2595	5000	29	≤AW		70	≤AW	
MonsterID		Monsterschrijving								
GP18-13412.001		MM1: MM1, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50								
GP18-13412.002		MM2: MM2, 01: 90-140, 01: 150-200, 02: 60-110, 02: 130-150, 02: 150-200								
Legenda's										
AW: Achtergrondw aarde; TW: Tussenw aarde; IW: Interventiew aarde										
BW n: Botova Berekende Waarde; BTV n: Botova conclusie; SGS n: SGS toevoeging										
---: Geen toetsoordeel mogelijk; ≤AW: ≤ Achtergrondw aarde										
Aditionele Info										
Als de BW waarde in groen is afgedrukt betreft dit een waarde kleiner dan de officiële rapportage grens										
SGS n bevat de Bodemindex, BI = (BW-AW)/(IW-AW). Als AW=IW: #DIV/0										

interpretatie onderzoeksresultaten grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Opmerking:

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter vanuit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000).

Op basis van de circulaire bodemsanering 2009 zijn de toetsingswaarden voor barium (zware metalen) tijdelijk ingetrokken. Indien er op een locatie sprake is van een antropogene bron kan het gemeten gehalte barium indicatief worden getoetst aan de voormalige interventiewaarde.

4.3.2 Milieuhygiënische kwaliteit grondwater

In de tabel 4.3 wordt een volledig overzicht weergegeven van de analyseresultaten getoetst aan de toetsingswaarde.

tabel 4.3 gemeten gehalten (µg/l) in grondwater met beoordeling conform de Wet Bodembescherming

Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb in het kader van WBB							
(BoToVa toetsing T.13 versie 2.0.0 is uitgevoerd op 22 juni 2018 om 16:10)							
Monster ID					GP18-15055.001		
Klant Ref.					18-M8474		
Peilbuis (filterstelling)					1.85-2.85		
Ec-veld en pH-veld					Overschrijding SW		
grondwaterstand					MaxBl:0,2		
BoToVa Monster Conclusie							
Parameter		Toetsingswaarden					
1. Metalen	Eenheid	SW	TW	IW	BW 1	BTV 1	SGS 1
barium (Ba)	ug/l	50	337,5	625	180	>SW	0,2
cadmium (Cd)	ug/l	0,4	3,2	6	0,14	≤SW	
kobalt (Co)	ug/l	20	60	100	5,3	≤SW	
koper (Cu)	ug/l	15	45	75	3,6	≤SW	
kwik (Hg)	ug/l	0,05	0,175	0,3	0,035	≤SW	
lood (Pb)	ug/l	15	45	75	1,4	≤SW	
molybdeen (Mo)	ug/l	5	152,5	300	1,4	≤SW	
nikkel (Ni)	ug/l	15	45	75	14	≤SW	
zink (Zn)	ug/l	65	432,5	800	7,0	≤SW	
3. Aromatische stoffen							
benzeen	ug/l	0,2	15,1	30	0,14	≤SW	
ethylbenzeen	ug/l	4	77	150	0,14	≤SW	
tolueen	ug/l	7	503,5	1000	0,14	≤SW	
1,2-xyleen	ug/l				0,070		
som 1,3- en 1,4-xyleen	ug/l				0,14		
xylenen (som)	ug/l	0,2	35,1	70	0,21	≤SW	
styreen (vinylbenzeen)	ug/l	6	153	300	0,14	≤SW	
isopropylbenzeen (cumeen)	ug/l				0,21	--	
aromatische oplosmiddelen (som)	ug/l			[150]	0,98	--	
4. Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)							
naftaleen	ug/l	0,01	35,005	70	0,014	≤SW	
PAK's (som 10)	DIMSLS			1	0,00020	(para)	
5. Gechloreerde koolwaterstoffen							
a. (vluchtige) chloorkoolwaterstoffen							
monochlooretheen (vinylchloride)	ug/l	0,01	2,505	5	0,14	≤SW	
dichloormethaan	ug/l	0,01	500,005	1000	0,14	≤SW	
1,1-dichloorethaan	ug/l	7	453,5	900	0,14	≤SW	
1,2-dichloorethaan	ug/l	7	203,5	400	0,14	≤SW	
1,1-dichlooretheen	ug/l	0,01	5,005	10	0,070	≤SW	
cis-1,2-dichlooretheen	ug/l				0,070		
trans-1,2-dichlooretheen	ug/l				0,070		
1,2-dichlooretheen (som)	ug/l	0,01	10,005	20	0,14	≤SW	
1,1-dichloorpropaan	ug/l				0,14		
1,2-dichloorpropaan	ug/l				0,14		
1,3-dichloorpropaan	ug/l				0,14		
dichloorpropanen (som)	ug/l	0,8	40,4	80	0,42	≤SW	
trichloormethaan (chloroform)	ug/l	6	203	400	0,14	≤SW	
1,1,1-trichloorethaan	ug/l	0,01	150,005	300	0,070	≤SW	
1,1,2-trichloorethaan	ug/l	0,01	65,005	130	0,070	≤SW	
trichlooretheen (Tri)	ug/l	24	262	500	0,14	≤SW	
tetrachloormethaan (Tetra)	ug/l	0,01	5,005	10	0,070	≤SW	
tetrachlooretheen (Per)	ug/l	0,01	20,005	40	0,070	≤SW	
7. Overige stoffen							
minerale olie	ug/l	50	325	600	35	≤SW	
tribroommethaan (bromoform)	ug/l	—	315	630	0,14	--	0,0
MonsterID	Monsteromschrijving						
GP18-15055.001	Pb 1: Pb 1, 01-1: 185-285						
Legenda's							
SW: Streefwaarde; TW: Tussenwaarde; IW: Interventiewaarde							
BW n: Botova Berekenende Waarde; BTV n: Botova conclusie; SGS n: SGS toevoeging							
--: Geen toetsoordeel mogelijk; >SW: > Streefwaarde; ≤SW: ≤ Streefwaarde							
para!: Enkele parameters ontbreken in de berekening van de somfractie							
Additionele Info							
Als de BW waarde in groen is afgedrukt betreft dit een waarde kleiner dan de officiële rapportage grens							
SGS n bevat de Bodemindex, BI = (BW-AW)/(IW-AW). Als AW=IW: #DIV/0							
Als waarde in kolom IW is afgedrukt met [] dan betreft dit een indicatief niveau voor ernstige verontreiniging							

interpretatie resultaten grondwater

peilbuis 1 (1.85-2.85 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodembodemindex (>0.5), wordt in dit geval niet overschreden.

Ten aanzien van het voorkomen van verhoogde gehalten zware metalen in het freatisch grondwater kan worden opgemerkt dat dergelijke verhoogde gehalten op tal van onverdachte locaties in Nederland regelmatig voorkomen. De gehalten worden vaak in verhoogde mate aangetoond zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde gehalten zware metalen kunnen o.a. worden veroorzaakt door wisselende milieuomstandigheden in de bodem alsmede door diverse bodemprocessen. Zo kan het onvoldoende herstelde evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de bemonstering een mogelijke oorzaak zijn van het verhoogd voorkomen van zware metalen. Deels kunnen zware metalen van nature, door uitloging uit sedimenten, afhankelijk van het redoxpotentiaal, in verhoogde mate in het grondwater voorkomen, het betreft in deze gevallen natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

De overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 niet verhoogd gemeten t.o.v. de streefwaarde en/of detectiewaarde.

Opmerking:

Wanneer het gehalte van een parameter beneden de rapportagegrens van AS3000 ligt mag er, conform de Wijziging Regeling Bodemkwaliteit (Stc. 122, 27 juni 2008), voor de betreffende parameter van uit worden gegaan dat deze voldoet aan de achtergrondwaarde (AW2000), e.e.a. geldt voor de gecorrigeerde som 1,2-dichlooretheen, gecorrigeerde som dichloorpropan en som xylenen.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennd milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1 t/m 8) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.6-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 1+2) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

grondwater

peilbuis 1 (1.85-2.85 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging, naar onze mening, geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

toetsing hypothese

Op basis van de vooraf in paragraaf 2.4 gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennd bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

Het grondwater bevat een verhoogd gehalte barium t.o.v. de streefwaarde. De tussenwaarde/ bodemindex-waarde (>0.5) wordt niet overschreden zodat er geen formele aanleiding bestaat tot het instellen van een nader onderzoek.

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C1 resp. NEN 5897+C1 maakt geen onderdeel uit van de scope van onderhavig onderzoek.

Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740+A1 is uitgevoerd kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin.

Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C1 of NEN 5897.

Afwijkingen t.o.v. normen en protocollen

Er hebben bij de uitvoering van veldwerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen BRL SIKB 2001 en 2002.

Er hebben bij de uitvoering van analysewerkzaamheden geen afwijkingen plaatsgevonden t.o.v. de geldende protocollen AS3000 en/of overige geldende analysemethoden.

Aanbevelingen

Indien de grond ontgraven gaat worden, bijvoorbeeld ten behoeve van bouwwerkzaamheden, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Middels het Besluit is het mogelijk om door het lokaal bevoegd gezag lokale maximale bodemgebruikswaarden vast te stellen, of om deze bodemgebruikswaarden te conformeren aan de maximale waarden uit het (landelijke) generieke model.

Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. De mogelijkheden hiertoe kunnen worden vastgesteld na overleg met de betrokken overheidsinstanties.

Volledige duidelijkheid omtrent de bodemkwaliteitsklasse van vrijkomende grond wordt pas verkregen op basis van een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Opgemerkt dient te worden dat de vertaalslag van verkennend bodemonderzoek naar hergebruik van grond volgens het Besluit Bodemkwaliteit, veelal, niet mogelijk is. In de meeste gevallen zijn aanvullende gegevens noodzakelijk, het bevoegd gezag (de gemeente waarin de grond wordt toegepast) kan hier uitsluitel over geven.

Indien het noodzakelijk is dat er grond afgevoerd moet worden van de locatie zal er een melding grondverzet gedaan moeten worden via het landelijk meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Algemeen/opmerkingen/betrouwbaarheid/uitsluitingen

Het onderhavige onderzoek heeft betrekking gehad op een deel van de locatie gelegen aan de Colmschaterstraatweg perceel sectie H nr. 4235 (ged.) te Schalkhaar (zie bijlage 2). Op basis van het onderhavige onderzoek kan alleen een uitspraak worden gedaan omtrent de bodemkwaliteit van het onderzochte terreindeel, zie bijlage 2.

Op basis van het onderhavige onderzoek kan geen uitspraak worden gedaan: omtrent de bodemkwaliteit van niet onderzochte terreindelen, de bodemkwaliteit van niet bekende verdachte terreindelen, de bodemkwaliteit onder gebouwen en/of gesloten verharding, de bodemkwaliteit van niet verkende bodemlagen, de milieuhygiënische kwaliteit van het diepere grondwater etc.

Daarnaast kan op basis van dit onderzoek geen uitspraak worden gedaan omtrent de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem/puin. Indien echter een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is dient een asbestonderzoek uit gevoerd te worden conform de NEN 5707+C1 of NEN 5897+C1. Alleen een asbestonderzoek volgens NEN-5707+C1 / NEN-5897+C1 geeft meer zekerheid over de aanwezigheid van asbest in de bodem resp. puin.

In algemene zin wordt opgemerkt dat bij analyse van mengmonsters de gehalten in de individuele deelmonsters van een mengmonster zowel hoger als lager kunnen zijn dan de aangetoonde gehalten in het betreffende mengmonster. Er kan in gevallen waarbij sprake is van ruime overschrijdingen van de achtergrondwaarde, gemeten in een mengmonster, niet worden uitgesloten dat individuele deelmonsters gehalten boven de tussen- of interventiewaarde bevatten.

T.a.v. historische (bodem) informatie van de locatie wordt opgemerkt dat de geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Voor het verkrijgen van historische informatie is Sigma Bouw & Milieu afhankelijk van deze bronnen, waardoor Sigma Bouw & Milieu niet kan instaan voor de juistheid en volledigheid van de verzamelde historische informatie. Het kan voorkomen dat niet alle bronnen zijn geraadpleegd, doordat ze niet voorhanden waren. Hierdoor kan informatie ontbreken. Dit bodemonderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving en methoden. Een bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid echter uitgevoerd door het, conform de geldende richtlijnen, steekproefsgewijs bemonsteren van de bodem d.m.v. een representatief geacht aantal monsters, waardoor het, op basis van de resultaten van een bodemonderzoek, onmogelijk is om garanties af te geven ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Een verkennend bodemonderzoek geeft nooit volledige zekerheid omtrent de toestand van de bodem ter plaatse van een locatie. Het onderzoek dient geïnterpreteerd worden als een inschatting van de verontreinigingssituatie op een bepaald moment. Het is echter op basis van dit onderzoek nooit uit te sluiten dat er lokaal afwijkingen in de bodem voorkomen. Het kan op basis van dit onderzoek niet uitgesloten worden dat zich op de locatie verontreiniging bevindt welke in dit onderzoek niet is aangetroffen/ontdekt.

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is dan ook indicatief en een momentopname. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Eventuele toekomstige activiteiten, calamiteiten, sloopwerkzaamheden, bouwrijp maken en/of aanvoer van grond van elders, kunnen de bodemkwaliteit (sterk) beïnvloeden. Tijdens werkzaamheden in de bodem dient men alert te blijven op waarneembare bijzonderheden, die kunnen duiden op eventuele verontreinigingen

Het onderzoek is gebaseerd op informatie van derden en het verrichten van een beperkt aantal boringen en analyses, conform de geldende richtlijnen. Hierdoor is het mogelijk dat niet alle informatie is verkregen, dan wel dat niet alle afwijkingen in de bodem zijn geconstateerd.



Sigma Bouw & Milieu aanvaardt derhalve op generlei wijze aansprakelijkheid voor de gevolgen/schade dan wel enige andere indirecte incidentele of gevolgschade welke voortvloeien uit beslissingen welke worden genomen op basis van de onderzoeksresultaten van het onderhavige onderzoek als in de praktijk blijkt dat de verontreinigingssituatie anders is dan in dit onderzoek vermeld.

LITERATUURLIJST

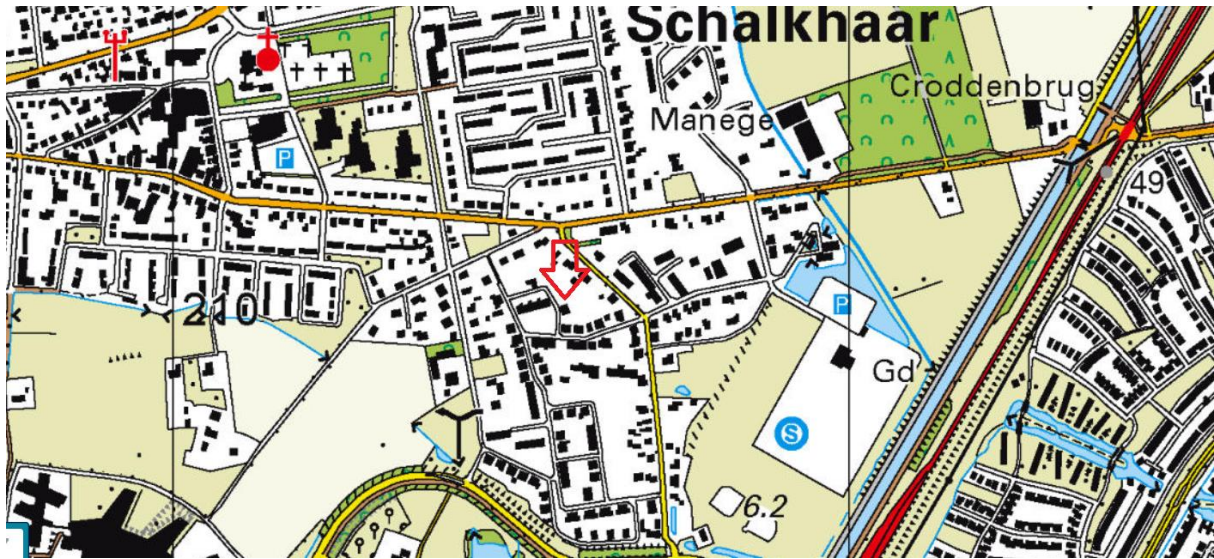
1. Bodemonderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek volgens de Nederlandse norm, NEN 5740+A1 (NNI, april 2016).
2. Boringen zijn geplaatst volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2001 (vigerende versie).
3. Grondmonsters zijn genomen volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2001 (vigerende versie), grondwatermonsters zijn genomen volgens de eisen uit het SIKB-protocol 2002 (vigerende versie).
4. De conservering van monsters in het veld is uitgevoerd volgens de eisen uit de SIKB-protocollen 2001 en 2002 (vigerende versie).
5. Regeling Bodemkwaliteit" (zie vigerende versies op www.wetten.overheid.nl of www.rwsleefomgeving.nl)
6. Circulaire Bodemsanering (zie vigerende versies op www.wetten.overheid.nl of www.rwsleefomgeving.nl)
7. Classificatie van onverharde grondmonsters, NEN 5104, september 1989.
8. Geologische overzichtskaarten van Nederland, Rijks Geologische Dienst, 1995.
9. Grondwaterstromingsstelsels in Nederland, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 1989.
10. Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek, NEN 5725, (NNI januari 2009).
11. Bodem-Monsterneming van grondwater, NEN 5744, (NNI maart 2011).
12. NEN 5707+C1; Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond; uitgifte augustus 2016.

COLOFON

opdrachtgever : **BJZ.nu**
project : **verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5740 Colmschaterstraatweg achter 4B te Schalkhaar**
omvang rapport : **25 blz.**
datum : **22 juni 2018**
projectleider : **ing. A.D.M. van Wuykhuyse**

Auteur	Paraaf	Gecontroleerd door	Paraaf	Datum	Status
Ing. A.D.M. van Wuykhuyse		Ing. M.J.A. van Wuykhuyse		22 juni 2018	definitief

BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT



Adviesgroepen:

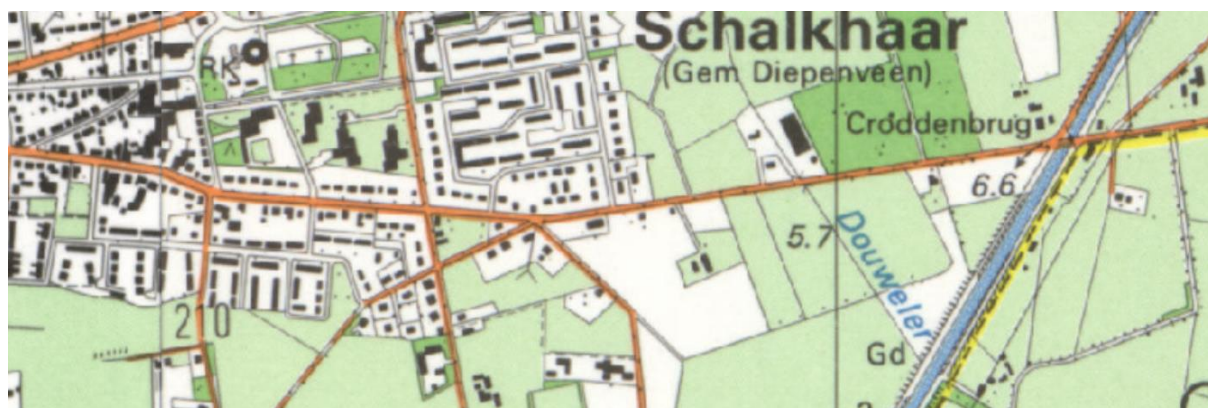
- Bouw
- Milieu

Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

email: info@sigma-bm.nl

BIJLAGE 1 TOPOGRAFISCH OVERZICHT (HISTORISCH)



1990



1970



1950



Adviesgroepen:

- Bouw
- Milieu

Sigma Bouw & Milieu
Phileas Foggstraat 153
7825 AW Emmen
Tel. (0591) 65 91 28
Fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

email: info@sigma-bm.nl



1930



1910



1870



Adviesgroepen:

- Bouw
- Milieu

Sigma Bouw & Milieu
 Phileas Foggstraat 153
 7825 AW Emmen
 Tel. (0591) 65 91 28
 Fax (0591) 65 93 25

<http://www.sigma-bm.nl>

email: info@sigma-bm.nl

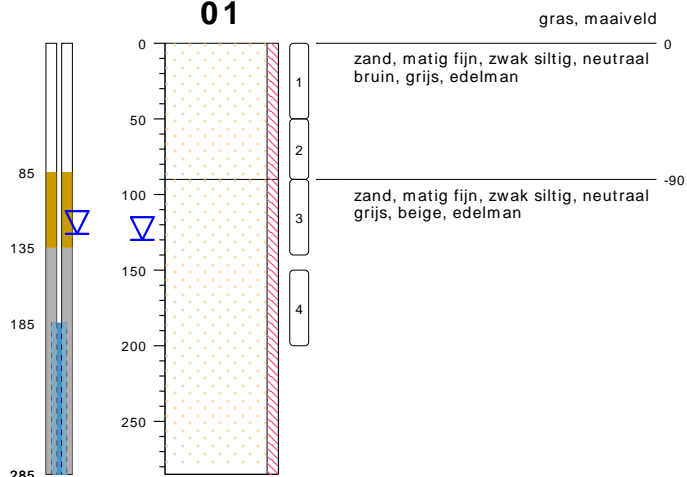


- peilbuis
- boring < 0.5m
- boring < 1m
- boring < 1.5m
- boring < 2m
- boring # 2m
- inspectiegat
- sleuf
- slib
- depot
- overigen

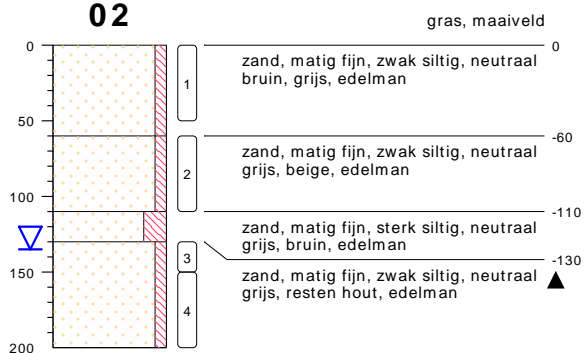
situatie tekening

onderzoek **Colmschaterstraatweg achter 4b te Schalkhaar**
 projectcode **18-M8474**
 datum **22-06-2018**
 paraaf
 schaal **1:500**



01

type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuysse**
 x **210574.77**
 y **475522.80**

02

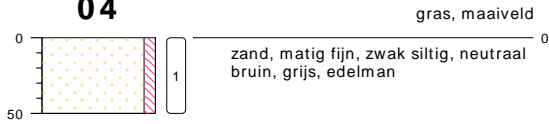
type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuysse**
 x **210549.15**
 y **475554.11**

bodemprofielen **BIJLAGE 3 BOORPROFIELEN**

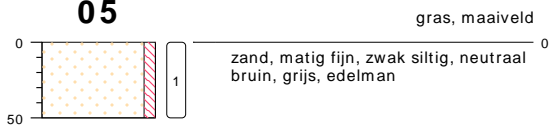
onderzoek **Colmschaterstraatweg achter 4b te Schalkhaar**
 projectcode **18-M8474**
 datum **22-06-2018**
 getekend conform **NEN 5104**
 pagina **1 van 4**

03

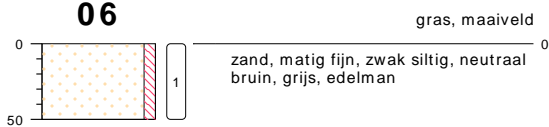
type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuysse**
 x **210556.88**
 y **475550.91**

04

type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuysse**
 x **210552.88**
 y **475541.94**

05

type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuysse**
 x **210561.74**
 y **475525.94**

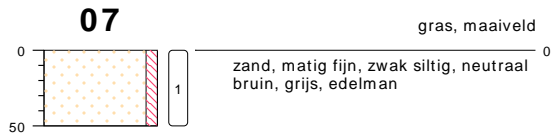
06

type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuysse**
 x **210567.27**
 y **475538.79**

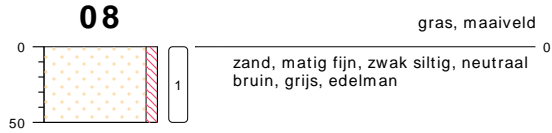
bodemprofielen **BIJLAGE 3 BOORPROFIELEN**

onderzoek **Colmschaterstraatweg achter 4b te Schalkhaar**
 projectcode **18-M8474**
 datum **22-06-2018**
 getekend conform **NEN 5104**
 pagina **2 van 4**





type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuise**
 x **210571.20**
 y **475506.81**



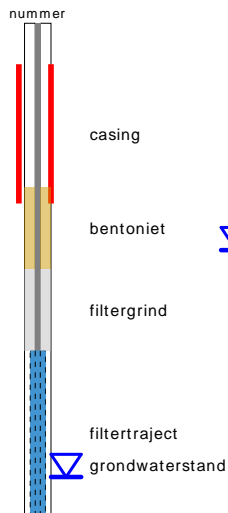
type **grondboring**
 datum **22-05-2018**
 boormeester **A.van Wuyhuise**
 x **210586.90**
 y **475514.64**

bodemprofielen **BIJLAGE 3 BOORPROFIELEN**

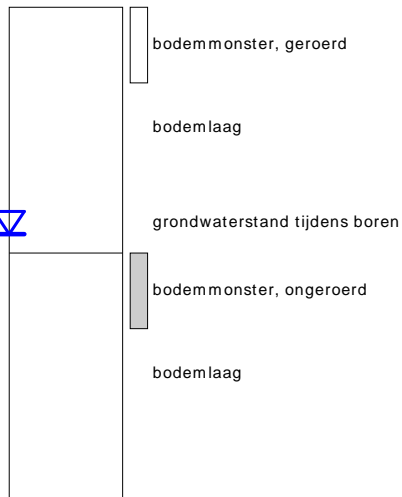
onderzoek **Colmschaterstraatweg achter 4b te Schalkhaar**
 projectcode **18-M8474**
 datum **22-06-2018**
 getekend conform **NEN 5104**
 pagina **3 van 4**



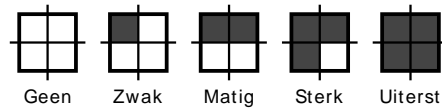
PEILBUIS



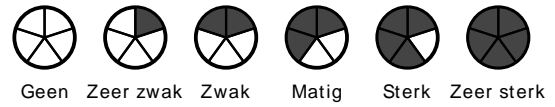
BORING



OLIE OP WATER REACTIE (OW)



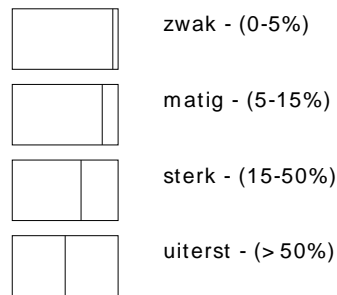
GEUR INTENSITEIT (GI)



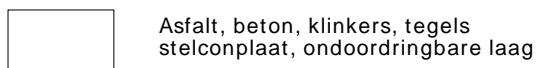
GRONDSOORTEN



MATE VAN BIJMENGING



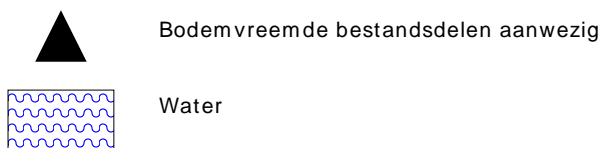
VERHARDINGEN



GRADATIE ZAND

uf = uiterst fijn (63-105 um)
 zf = zeer fijn (105-150 um)
 mf = matig fijn (150-210 um)
 mg = matig grof (210-300 um)
 zg = zeer grof (300-420 um)
 ug = uiterst grof (420-2000 um)

OVERIG



GRADATIE GRIND

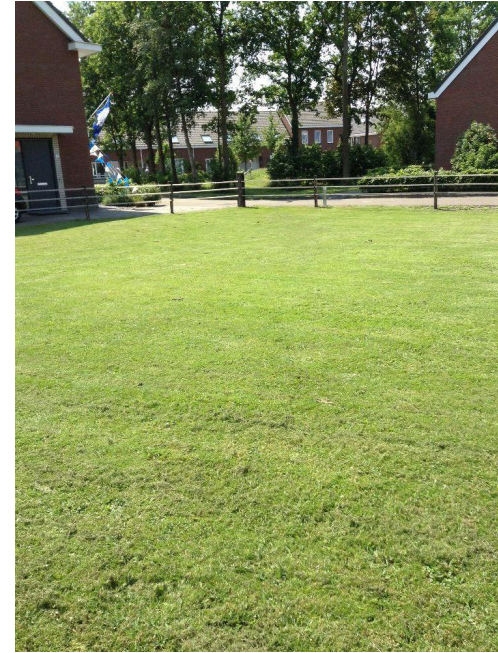
f = fijn (2-5.6 mm)
 mg = matig grof (5.6-16 mm)
 zg = zeer grof (16-63 mm)

BESCHRIJVING BODEMLAAG

pid = Photo Ionisatie Detector
 bv = bodemvocht
 ow = olie op water



onderzoek



onderzoek

BIJLAGE 4 ANALYSECERTIFICATEN



GP18-13412

ANALYSERAPPORT

LABORATORIUM

Laboratorium manager Rudi Herman
 Laboratorium SGS Belgium NV
 Environment, Health and Safety
 Adres Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's-Gravenpolder
 Telefoon +31 (0) 88 214 62 00
 Fax +31 (0) 88 214 62 99
 Email nl.envi.cs@sgs.com
 SGS referentie GP18-13412
 Aanvraag Ontvangen 22-05-2018
 Gerapporteerd 29-05-2018

KLANT

Klant Sigma Bouw en Milieu
 Adres Phileas Foggstraat 153
 7825AW Emmen Nederland
 Contactpersoon Dhr. A. van Wuijkhuijse
 Telefoon 06 47032632
 Fax
 Email alexander@sigma-bm.nl
 Project **Standard Project**
 Klant Ref **18-M8474**

ADDITIONELE OPDRACHT INFO

Klant opdracht omschrijving Colmschaterstraatweg achter 4b te Schalkhaar

MONSTER IDENTIFICATIE

GP18-13412.001 MM1: MM1, 01: 0-50, 02: 0-50, 03: 0-50, 04: 0-50, 05: 0-50, 06: 0-50, 07: 0-50, 08: 0-50
 GP18-13412.002 MM2: MM2, 01: 90-140, 01: 150-200, 02: 60-110, 02: 130-150, 02: 150-200

OPMERKINGEN

Het laboratorium is erkend voor het uitvoeren van analyses zoals genoemd in SIKB-protocollen 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3110, 3120, 3130, 3140 en 3150.

De analyses gemarkeerd met een Q zijn ISO17025 geaccrediteerd (BELAC 005-TEST)

De analyses gemarkeerd met een (A) zijn uitgevoerd op de SGS locatie: Polderdijkweg 16 te Antwerpen.

Het laboratorium beschikt over een erkenning voor de met een E gemarkeerde analyses.

HANDTEKENINGEN



Rudi Herman
 Lab Operations Manager



ISO17025 (BELAC 005-TEST)



Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. Op eenvoudig verzoek worden deze voorwaarden opnieuw aan u toegezonden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden. Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortvloeiend uit de handelsdocumenten. Elke niet toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. In de bijlage is informatie vermeld over de houdbaarheid en conserveringsaspecten van de aangeleverde monsters. Toelichting op analysesresultaten gemarkeerd met een *** treft u ook aan in deze bijlage. De rapportages van eventuele externe uitbestedingen zijn bijgevoegd aan dit rapport.

GP18-13412

ANALYSERAPPORT

	Monsternummer	GP18-13412.001	GP18-13412.002	
	Matrix	Grond	Grond	
	Bemonsteringsdiepte			
	Bemonsterd door	OPDRG	OPDRG	
	Bemonsteringsdatum	22-05-2018	22-05-2018	
	Bemonsteringsplaats			
	Ontvangstdatum Monster	23-05-2018	23-05-2018	
Parameter	Eenheid	RG	Resultaat	Resultaat
Analyse conform AS3000 [AS3000]				
Q Analyse conform AS3000	-	-	X	X
Beschrijving niet maalbare artefacten	-	-	N.v.t.	N.v.t.
Massa niet maalbare artefacten	g	-	0	0
Kwik niet vluchtig als Hg [Conform NEN 6961 Analyse NEN-ISO 16772] (A)				
Q Kwik	mg/kg ds	0.050	0.057	<0.050
Organische stof [Conform NEN 5754]				
Organische stof	gew % ds	0.50	4.9	0.95
Metalen [Conform NEN 6961/NEN 6966 C1] (A)				
Q Barium	mg/kg ds	20	37	20
Q Cadmium	mg/kg ds	0.20	<0.20	<0.20
Q Cobalt	mg/kg ds	3.0	<3.0	<3.0
Q Koper	mg/kg ds	5.0	7.3	<5.0
Q Lood	mg/kg ds	10	14	<10
Q Molybdeen	mg/kg ds	1.5	<1.5	<1.5
Q Nikkel	mg/kg ds	4.0	7.3	8.3
Q Zink	mg/kg ds	20	27	<20
Lutum [Conform NEN 5753]				
< 2 µm	gew % ds	0.70	5.3	2.5
Droge stof [Conform NEN-EN 15934 methode A]				
Q Droge stof	gew %	-	85.0	84.1
Minerale olie Fracties [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.7]				
Fractie C-10 - C-12	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0
Fractie C-12 - C-22	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0
Fractie C-22 - C-30	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0
Fractie C-30 - C-40	mg/kg ds	5.0	<5.0	<5.0
Q Minerale olie (GC)	mg/kg ds	20	<20	<20
PAK's [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.6 (NEN 6971, NEN 6976 en NEN 6977)]				
Q Naftaleen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Fenantreen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Antraceen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Fluoranteen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Benzo[a]antraceen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Chryseen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Benzo[k]fluoranteen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Benzo[a]pyreen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Benzo[ghi]peryleen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
Q Indeno[123cd]pyreen V	mg/kg ds	0.050	<0.050	<0.050
PCB's [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.8]				
Q PCB nr. 28 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr. 52 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.101 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.118	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.138 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010

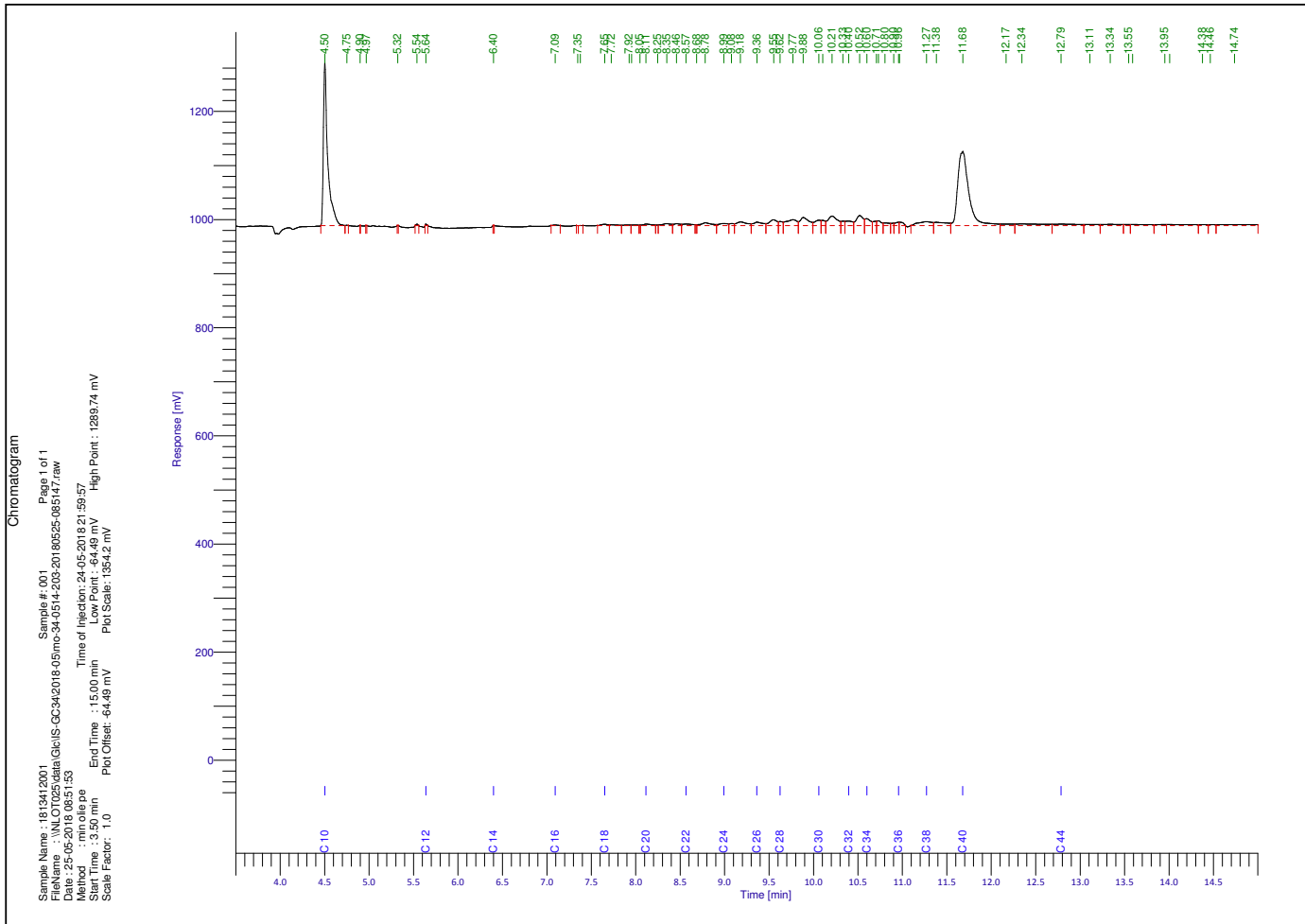


GP18-13412

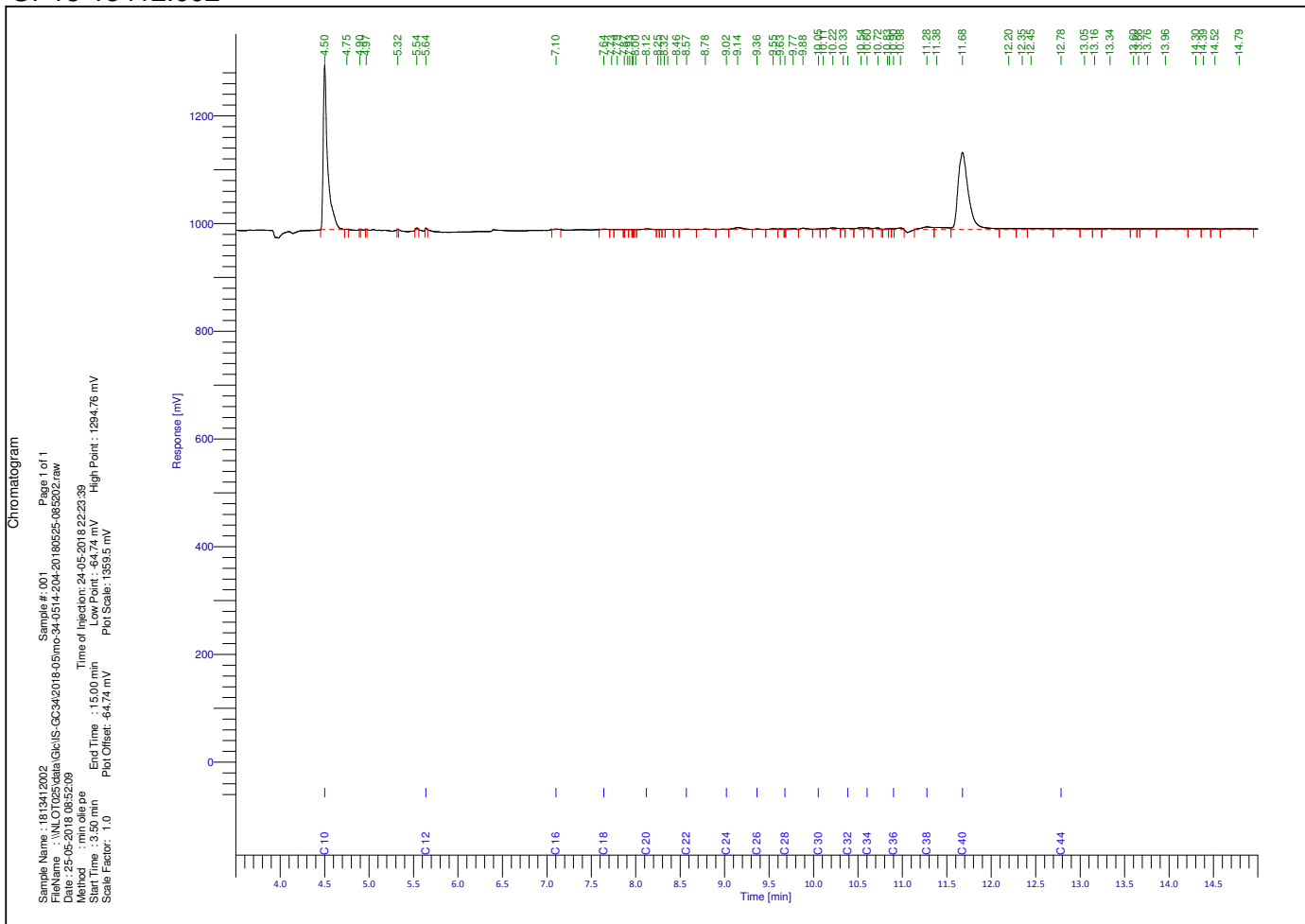
ANALYSERAPPORT

Monsternummer		GP18-13412.001	GP18-13412.002	
Matrix		Grond	Grond	
Bemonsteringsdiepte				
Bemonsterd door		OPDRG	OPDRG	
Bemonsteringsdatum		22-05-2018	22-05-2018	
Bemonsteringsplaats				
Ontvangstdatum Monster		23-05-2018	23-05-2018	
Parameter	Eenheid	RG	Resultaat	Resultaat
PCB's [Conservering SIKB3001 Analyse AS3010 pb.8] (continued)				
Q PCB nr.153 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010
Q PCB nr.180 (6)	mg/kg ds	0.0010	<0.0010	<0.0010

GP18-13412.001



GP18-13412.002



HOUDBAARHEIDS- EN CONSERVERINGS OPMERKINGEN

Alle monsters zijn correct geconserveerd bij het laboratorium aangeleverd.

GP18-15055

ANALYSERAPPORT

LABORATORIUM

Laboratorium manager Rudi Herman
 Laboratorium SGS Belgium NV
 Environment, Health and Safety
 Adres Spoorstraat 12
 Postbus 78
 4430 AB 's-Gravenpolder
 Telefoon +31 (0) 88 214 62 00
 Fax +31 (0) 88 214 62 99
 Email nl.envi.cs@sgs.com
 SGS referentie GP18-15055
 Aanvraag Ontvangen 07-06-2018
 Gerapporteerd 13-06-2018

KLANT

Klant Sigma Bouw en Milieu
 Adres Phileas Foggstraat 153
 7825AW Emmen Nederland
 Contactpersoon Dhr. A. van Wuijkhuijse
 Telefoon 06 47032632
 Fax
 Email alexander@sigma-bm.nl
 Project **Standard Project**
 Klant Ref **18-M8474**

ADDITIONELE OPDRACHT INFO

Klant opdracht omschrijving Colmschaterstraatweg achter 4b te Schalkhaar

MONSTER IDENTIFICATIE

GP18-15055.001 Pb 1: Pb 1, 01-1: 185-285

OPMERKINGEN

Het laboratorium is erkend voor het uitvoeren van analyses zoals genoemd in SIKB-protocollen 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3110, 3120, 3130, 3140 en 3150.

De analyses gemarkeerd met een Q zijn ISO17025 geaccrediteerd (BELAC 005-TEST)

De analyses gemarkeerd met een (A) zijn uitgevoerd op de SGS locatie: Polderdijkweg 16 te Antwerpen.

Het laboratorium beschikt over een erkenning voor de met een E gemarkeerde analyses.

HANDTEKENINGEN



Rudi Herman
 Lab Operations Manager



VLAREL

ISO17025 (BELAC 005-TEST)



Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. Op eenvoudig verzoek worden deze voorwaarden opnieuw aan u toegezonden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden. Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortvloeiend uit de handelsdocumenten. Elke niet toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden. Prestatiekenmerken van geaccrediteerde verrichtingen zijn opvraagbaar. In de bijlage is informatie vermeld over de houdbaarheid en conserveringsaspecten van de aangeleverde monsters. Toelichting op analysesresultaten gemarkeerd met een *** treft u ook aan in deze bijlage. De rapportages van eventuele externe uitbestedingen zijn bijgevoegd aan dit rapport.

GP18-15055

ANALYSERAPPORT

	Monsternummer	GP18-15055.001	
	Matrix	Grondwater	
	Bemonsteringsdiepte		
	Bemonsterd door	OPDRG	
	Bemonsteringsdatum	06-06-2018	
	Bemonsteringsplaats		
	Ontvangstdatum Monster	08-06-2018	

Parameter	Eenheid	RG	Resultaat
-----------	---------	----	-----------

Minerale Olie totaal [Conservering SIKB3001 Analyse NEN-EN-ISO 9377-2]

Fractie C-10 - C-12	µg/l	13	<13
Fractie C-12 - C-22	µg/l	13	<13
Fractie C-22 - C-30	µg/l	13	<13
Fractie C-30 - C-40	µg/l	13	<13
Q Totaal C-10 - C-40	µg/l	50	<50

Metalen [Conform ISO 17294-2] (A)

Q/E Cadmium	µg/l	0.20	<0.20
Q Cobalt	µg/l	2.0	5.3
Q/E Lood	µg/l	2.0	<2.0
Q/E Nikkel	µg/l	3.0	14

Metalen [Conform NEN 6966] (A)

Q Barium	µg/l	20	180
Q Koper	µg/l	2.0	3.6
Q Molybdeen	µg/l	2.0	<2.0
Q Zink	µg/l	10	<10

Kwik [Conform ISO 12846] (A)

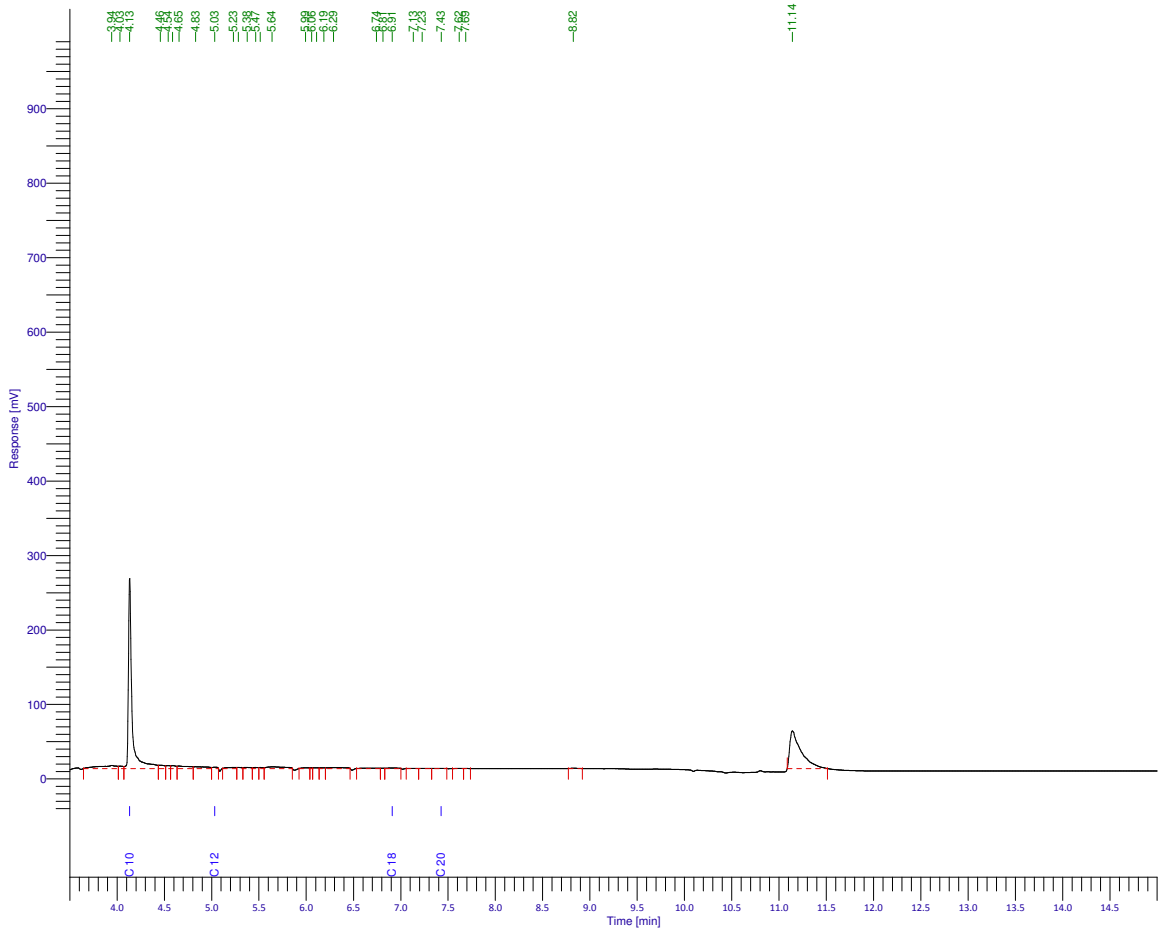
Q Kwik	µg/l	0.050	<0.050
--------	------	-------	--------

Vluchtige verbindingen [Conservering SIKB3001 Analyse AS-3130]

Q Dichloormethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,1-Dichloorethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,2-Dichloorethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,1-Dichlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q cis-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q trans-1,2-Dichlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q Trichloormethaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,1,1-Trichloorethaan	µg/l	0.10	<0.10
Q 1,1,2-Trichloorethaan	µg/l	0.10	<0.10
Q Tetrachloormethaan	µg/l	0.10	<0.10
Q Trichlooretheen	µg/l	0.20	<0.20
Q Tetrachlooretheen	µg/l	0.10	<0.10
Q Benzeen	µg/l	0.20	<0.20
Q Ethylbenzeen	µg/l	0.20	<0.20
Q Styreen	µg/l	0.20	<0.20
Q Toluene	µg/l	0.20	<0.20
Q m- + p-Xylenen	µg/l	0.20	<0.20
Q o-Xyleen	µg/l	0.10	<0.10
Q 1,1-Dichloorpropaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,2-Dichloorpropaan	µg/l	0.20	<0.20
Q 1,3-Dichloorpropaan	µg/l	0.20	<0.20
Q Tribroommethaan (Bromofom)	µg/l	0.20	<0.20
Q Vinylchloride	µg/l	0.20	<0.20
Q Cumeen	µg/l	0.30	<0.30
Q Naftaleen	µg/l	0.020	<0.020

Chromatogram

Sample Name: 1815055001
 File Name: \\NL01025\data\GIS-GC\342018-06\ms-21-1-20180611-084106.raw
 Date: 11-06-2018 08:41:17
 Method: .min file pe
 Start Time: 3:50 min
 Scale Factor: 1.0
 Sample #: 001
 Page 1 of 1
 Time of Injection: 09-06-2018 18:28:00
 Low Point: -49.51 mV
 High Point: 990.30 mV
 Plot Offset: -49.51 mV
 Plot Scale: 1039.8 mV





GP18-15055

ANALYSERAPPORT

BIJLAGE

HOUDBAARHEIDS- EN CONSERVERINGS OPMERKINGEN

Alle monsters zijn correct geconserveerd bij het laboratorium aangeleverd.

Verklaring van onafhankelijkheid voor de kritische functie:

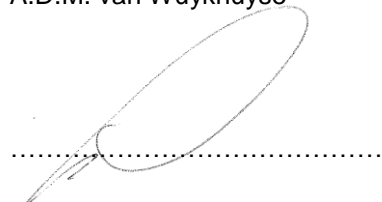
“veldwerk t.b.v. milieuhygiënisch bodemonderzoek”

“milieukundige begeleiding van bodemsanering (processturing / verificatie)”

Hierbij verklaren de navolgend genoemde veldwerkers / milieukundig begeleiders het veldwerk / de processturing en/of de verificatie t.a.v. onderhavig onderzoek conform de eisen van de BRL SIKB 2000 / BRL SIKB 6000 te hebben uitgevoerd, onafhankelijk van de opdrachtgever en/of eigenaar (zijnde degene die een persoonlijk of zakelijk recht heeft op de bodem / locatie).

Naam geregistreerde veldwerker(s)/MKB'ers Handtekening geregistreerde veldwerker(s)/MKB'ers

A.D.M. van Wuykhuyse



.....

.....

Datum: 22-05-2018

Bijlage 2 Standaard Waterparagraaf

datum 10-4-2018
dossiercode 20180410-4-17559

Geachte heer / mevrouw Simone van Capelle,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgt u de korte procedure. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan of projectbesluit kunt u gebruik maken van de standaard waterparagraaf uit dit document.

Standaard waterparagraaf

Watertoets In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten.

Relevant beleid Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021, de beleidsnota Water Raakt!, Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007, Visie Beheer en Onderhoud 2050, Beleid Beheer en Onderhoud Stedelijk water 2013-2018 en het Beleidskader Recreatief Medegebruik. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten kunnen worden ingezien op het hoofdkantoor van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: www.wdodelta.nl. Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) van belang.

Invloed op de waterhuishouding Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om een goed inzicht te krijgen in het grondwatersysteem wordt geadviseerd om in overleg met het waterschap zo spoedig mogelijk te starten met een grondwateronderzoek. Dit kan in eerste instantie op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 20 à 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast door onder andere te voorkomen dat afstromend hemelwater vanaf het straatoppervlak naar binnen kan stromen. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

Voor het dempen van watergangen / sloten (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bestemmingsplan neemt de belasting van het bestaande rioleringsstelsel toe. Dit levert geen problemen op ten aanzien van de capaciteit van het rioleringsstelsel en de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater bij het afvoeren van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromen hemelwater ter plaatse in het milieu moet worden gebracht, dat wil zeggen lozen in de bodem (infiltratie) of in het oppervlaktewater. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te het infiltreren in de bodem. 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. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van

het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van <http://www.dewatertoets.nl> . De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies.

Digitale Watertoets Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.

De WaterToets 2017

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 4b met identificatienummer NL.IMRO.0150.P365-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 *bebouwing:*

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

1.7 *bebouwingspercentage:*

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

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 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.10 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;

1.11 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 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;

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.22 detailhandel:

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

1.23 gebouw:

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

1.24 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.

1.25 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.26 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.27 overkapping:

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

1.28 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.

1.29 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;

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wet van 1 oktober 2010 (Stb. 2008, 496) houdende regel inzake een vergunningsstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.35 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566) houdende vaststelling van nieuwe planregels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.36 wijziging:

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

1.37 woning/wooneenheid:

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

1.38 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 6.2;
- b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 3.4;

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 1.000 m², niet meer dan 100 m² bedragen;
 3. op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m², niet meer dan 150 m² bedragen.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwlak' 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.

3.2.3 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 'bouwlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m

- c. bedragen, of niet meer dan 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- 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 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. overkappingen dienen op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan worden gebouwd met dien verstande dat de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m² en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde hiervan niet meer dan 1 m mag bedragen.

3.3 *Afwijking van de bouwregels*

3.3.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.2 onder b en worden toegestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de voorgevel-bouwgrens wordt gebouwd;
- b. artikel 3.2.2 onder c en worden toegestaan 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 een dakkapel;
- c. artikel 3.2.3 onder a en 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 bedraagt, of niet meer bedraagt dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
 - 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.
- d. artikel 3.2.3 onder f sub 2 en 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 Afwijking 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 Waarde - Archeologie - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 200 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 4.1, verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:
 1. 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, of
 2. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 4.2.1 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:

- 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 artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- 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.

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

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonderof in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 39.1, en

- over een oppervlakte groter dan 200 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- 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 groundbewerkingen;
- d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
- 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;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

4.3.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 4.3.1 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 ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

4.3.3 *Archeologisch rapport*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat

4.3.4 *Toepassingsvoorwaarden*

De in artikel 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning 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.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologie - 3' 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 5 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 6 Algemene gebruiksregels

6.1 *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.

6.2 *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 1 Staat van beroeps- en 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 and Breakfast-voorziening 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.

6.3 Kleinschalige kinderopvang

6.3.1 Gebruiksregels

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.

6.3.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 6.3.1 is niet van toepassing op:

- a. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de bestemming Leiding - Gas;
- b. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg of Veiligheidszone - munitie';
- c. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
- d. een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw , aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen) die geheel of gedeeltelijk ligt binnen een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (μ T).

6.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, 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';
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of gebruiken van gronden, zoals toegestaan op grond van de onderliggende ruimtelijke plannen, 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';
- c. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de 'Nota parkeernormen' worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 *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 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 worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

7.2 *Afwijken van de voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen, laden en lossen*

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning en overeenkomstig de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015) afwijken van het bepaalde in artikel 6.4 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.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 *Bevoegdheid*

8.1.1 *Wijziging bestemmings- en bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. er dient voldaan te worden aan alle geldende milieukwaliteiteisen;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de parkeersituatie en de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken

9.1.1 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.

9.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Artikel 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Artikel 9.2.1 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Colmschaterstraatweg 4b'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1		
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1		
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1		