Spijkvoorderenk,3e herziening

Plantype: bestemmingsplan

Naam: Spijkvoorderenk, 3e herziening

IMRO-idn: NL.IMRO.0150.P324-VG01

Procedurestatus: vastgesteld

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit 5

Toelichting 11

Hoofdstuk 1 Inleiding 13

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en juridische aspecten 17

2.1 Planbeschrijving 17
2.2 Juridische plantoelichting 19

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing 25

3.1 Beleidskaders 25
3.2 Cultuurhistorie en Monumenten 29
3.3 Archeologie 29
3.4 Milieukwaliteitseisen 32
3.5 Leidingen en kabels 40
3.6 Waterhuishouding 40

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 45

4.1 Economische uitvoerbaarheid 45
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 46

Bijlage bij de toelichting 47

Bijlage 1 Omgevingsvergunning Het Accent 49

Bijlage 2 Acheologisch beleidsadvies 91

Planregels 99

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 101

Artikel 1 Begrippen 101
Artikel 2 Wijze van meten 107

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 109

Artikel 3 Woongebied 109
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied 111
Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2 113

Hoofdstuk 3 Algemene regels 117

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 117

Artikel 7 Algemene gebruiksregels 118
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 120
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 121

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 123

Artikel 10 Overgangsrecht 123
Artikel 11 Slotregel 125

Bijlagen bij de regels 127

Bijlage 1 Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis 127

Vaststellingsbesluit

gemeente
Deventer

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk 3e herziening (Vijfde Hoek)' en exploitatieplan 'Vijfde Hoek, 6e herziening'
Voorstelnummer	2017-12
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	29 maart 2017

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2017, nummer 2017-12.

BESLUIT

1 Het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk 3de herziening' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P324-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 december 2015;

2 Het exploitatieplan 'Vijfde Hoek, 6e herziening' (NL.IMRO.0150.EP126f-VG01) vast te stellen;

3 Kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan Vijfde Hoek 1ste t/m de 6de herziening;

4 In te stemmen met het voornemen om het Beeldkwaliteitplan Vijfde Hoek niet meer van toepassing te laten zijn voor de locatie Het Vizier, maar in plaats daarvan de Welstandsnota Deventer van toepassing te verklaren;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 maart 2017

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
drs. S.J. Peet	ir. A.P. Heidema

gemeente Deventer

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	3e herziening BP en 6e herziening EP Vijfde Hoek		
Agendapunt		**Portef.houder**	Weth. Rorink
Voorstelnummer	2017-000012	**BenW-besluit d.d.:**	28 februari 2017
Team	ORB		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk 3de herziening' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P324-VG01. GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 december 2015;
2. Het exploitatieplan 'Vijfde Hoek, 6e herziening' (NL.IMRO.0150.EP126f-VG01) vast te stellen;
3. Kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan Vijfde Hoek 1ste t/m de 6de herziening;
4. In te stemmen met het voornemen om het Beeldkwaliteitplan Vijfde Hoek niet meer van toepassing te laten zijn voor de locatie Het Vizier, maar in plaats daarvan de Welstandsnota Deventer van toepassing te verklaren.

Kern van het raadsvoorstel
De gemeenteraad van Deventer heeft reeds in 2010 een bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitplan en grondexploitatie vastgesteld voor De Vijfde Hoek. De ontwikkeling van dit gebied is in volle gang.

Jaarlijks dient het exploitatieplan te worden herzien. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal zeker te stellen en locatie eisen vast te leggen ten behoeve van eigenaren die hun gronden in ontwikkeling nemen. Deze 6de herziening betreft een structurele herziening waarbij samenvattend de volgende aanpassingen hebben plaatsgevonden:

- het opnemen van de mogelijkheid van onteigening op gronden waar de eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat of niet in staat is of bereid is tot ontwikkeling over te gaan en het opnieuw opnemen van een kaart ' te onteigenen gebieden'
- in de deelgebieden Fd en Sd vinden verschuivingen plaats in het programma van te bouwen woningen
- de exploitatieopzet is geactualiseerd

Gezien de programmatische wijzigingen in de deelgebieden Fd en Sd wordt gelijktijdig met de 6de herziening van het exploitatieplan de 3de (partiële) herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. In deelgebied Fd wordt het mogelijk gemaakt 19 grondgebonden woningen te realiseren, daar waar nu (alleen) 32 appartementen zijn toegestaan. In deelgebied Sd wordt in de bouw van 6 woningen voorzien (hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend).

Beoogd resultaat
Met dit besluit wordt beoogd een actueel juridisch, planologisch, ruimtelijk en financieel kader voor De Vijfde Hoek te creëren.

Kader

- bestemmingsplan Spijkvoorderenk, inclusief 1ste en 2de partiële herziening
- exploitatieplan De Vijfde Hoek, inclusief 1ste tot en met 5de herziening
- beeldkwaliteitplan De Vijfde Hoek

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: het bestemmingsplan kan vastgesteld worden
Vooralsnog werd bij de ontwikkeling van locatie Fd (Het Vizier) uitgegaan van de bouw van een appartementengebouw (sociale huur). Tot op heden is het niet gelukt om deze locatie tot ontwikkeling te brengen. Gezien de huidige woningmarkt bestaat meer behoefte aan grondgebonden woningen, wel in de sociale sector. Er worden ruimtelijk goede kansen gezien om dit gedeelte van het plangebied in te vullen met 19 à 20 sociale, grondgebonden huurwoningen. Het gebied is bestemd met een brede bestemming Woongebied. Hierbinnen zijn de functies wonen, verkeer, groen of tuin uitwisselbaar. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. De bestemming is afgestemd op het realiseren van maximaal 20 grondgebonden (zorg)woningen. Indien blijkt dat er toch behoefte bestaat aan gestapelde (zorg)woningen, dan is hiervoor in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het vestigen van een onderwijsvoorziening (waardoor eerder de tijdelijke basisschool mogelijk was) wegbestemd.

In dit ontwerp bestemmingsplan is tevens locatie Sd (Het Accent) opgenomen. Hiervoor is inmiddels een omgevingsvergunning verleend (met 3de graads afwijking) voor het realiseren van 6 passiefhuizen. Tevens is met de betreffende ontwikkelaar (Villa Nova) een realisatieovereenkomst gesloten. De juridisch planologische situatie wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd.

Besluitpunt 2: het exploitatieplan kan vastgesteld worden

Jaarlijks dient het exploitatieplan te worden herzien. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal zeker te stellen en locatie eisen vast te leggen ten behoeve van eigenaren die hun gronden in ontwikkeling nemen. Deze 6de herziening betreft een structurele herziening waarbij samenvattend de volgende aanpassingen hebben plaatsgevonden: het opnemen van de mogelijkheid van onteigening op gronden waar de eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat en het opnieuw opnemen van een kaart ' te onteigenen gebieden', in de deelgebieden Fd en Sd vinden verschuivingen plaats in het programma van te bouwen woningen en de exploitatieopzet is geactualiseerd.

Gebleken is dat één van de grondeigenaren (Mega) niet tot ontwikkeling overgaat. De ontwikkeling van De Vijfde Hoek wordt daardoor belemmerd. Gemeentelijke pogingen om afspraken voor overleg te maken met de betreffende projectontwikkelaar zijn niet gelukt. Op basis van deze ervaringen verwacht de gemeente niet dat binnen de fasering, zoals opgenomen in het exploitatieplan, realisatie van woningen in de sociale sector en verkoop van kavels in de sfeer van particulier opdrachtgeverschap zal plaatsvinden. De conclusie uit het voorgaande is dat de betreffende projectontwikkelaar niet voldoet aan het zelfrealisatiecriterium ‘in staat en bereid zijn tot realisatie’. Zonder tijdige verwerving (conform de faseringstabel) door middel van onteigening van deze gronden acht de gemeente voltooiing van De Vijfde Hoek niet mogelijk. Er vallen gaten in de wijk en de wijk blijft onvoltooid. Daarom is in de herziening van het exploitatieplan de mogelijkheid tot onteigening weer opgenomen.

Besluitpunt 3: Kennis nemen van het geconsolideerde exploitatieplan Vijfde Hoek
Voor de leesbaarheid is de 6e herziening van het exploitatieplan verwerkt in een document waarin alle herzieningen op het moederplan zijn opgenomen, de geconsolideerde versie. Deze versie heeft geen juridische status maar geeft een totaal beeld van de geldende regels en toelichting in het gebied.

Besluitpunt 4: Welstandsnota van toepassing verklaren voor de locatie Het Vizier
In het huidige beeldkwaliteitplan Vijfde Hoek zijn voor de locatie Het Vizier beeldkwaliteitseisen opgenomen die zich richten op het oprichten van een appartementengebouw. Deze eisen zijn niet meer van toepassing op de realisatie van de grondgebonden eengezinswoningen. De Welstandsnota Deventer bevat eisen die wel van toepassing zijn op een dergelijk inbreidingsgebied. Het is dan ook

niet nodig gebleken om voor deze locatie een apart beeldkwaliteitplan vast te stellen. Daarom wordt voorgesteld om de Welstandsnota Deventer van toepassing te verklaren op de locatie van Het Vizier. Voor de overige gebieden blijft het Beeldkwaliteitplan wel van kracht.

Besluitpunt 5: de kadastrale eigenaren in kennis van het vastgestelde exploitatieplan
Conform artikel 6.14 Wro dienen de kadastrale eigenaren binnen het plangebied schriftelijk in kennis gesteld te worden van het vastgestelde exploitatieplan.

Ketenpartners/ participatie
De herziening van de plannen is in lijn met de ontwikkeling van De Vijfde Hoek als geheel. Voor specifiek de locaties Accent en Het Vizier zijn nadere afspraken gemaakt met ontwikkelende en bouwende partijen. Voor de locatie Het Vizier is dit Le Clercq Planontwikkeling. Voor de locatie Het Accent is dit Villa Nova. Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan of het exploitatieplan.

Financiële consequenties
Exploitatieplan
In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage berekend die zelfrealisatoren moeten betalen bij ontwikkeling van hun kavels. De gemeentelijke grondexploitatie is daarentegen het product op basis waarvan uitgaven kunnen worden gedaan in het kader van de verdere uitvoering van de plannen. De grondexploitatie geeft daarnaast inzicht in het verwachte financieel resultaat en vormt de basis voor budgetbewaking.

De totale exploitatiebijdrage is bepaald op € 24.431.071 op contante waarde per 1-1-2017. De onderbouwing is opgenomen in het exploitatieplan. In het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar/exploitant. De grondeigenaar mag de door hem zelf gemaakte kosten, de zogenaamde inbengwaarde door grondeigenaar/exploitant, in mindering brengen op de te betalen exploitatiebijdrage.

De exploitatiebijdrage is gestegen ten opzichte van het vorige exploitatieplan. De belangrijkste reden hiervoor is dat er is gerekend met lagere rentepercentages en discontovoet. De nu gehanteerde percentages sluiten aan bij de richtlijnen uit het BBV.

Grondexploitatie
De financiële effecten van de herziening van het exploitatieplan en het bestemmingsplan zijn verwerkt in de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2017. Daarnaast is de voortgang van het project hierin verwerkt. In de periode dat deze grondexploitatie wordt vastgesteld, wordt ook gewerkt aan de jaarrekening 2016. Deze laatste wordt naar verwachting in juli 2017 vastgesteld. De cijfers in deze grondexploitatie komen overeen met de getallen in de jaarrekening 2016. Deze grondexploitatie wordt vooruitlopend op de jaarrekening separaat aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden omdat deze onderdeel uitmaakt van de vaststelling van herziening van het exploitatieplan en het bestemmingsplan.

Bij de jaarrekening 2015 is een tekort uitgerekend van € 1.608.530. Diverse mutaties in 2016 hebben geleid tot gunstige aanpassingen van de verliesvoorzieningen. Deze mutaties hebben onder andere betrekking op nieuwe BBV regelgeving per 1-1-2016. De percentages rente en discontovoet zijn aangepast, de afdracht bovenwijks is komen te vervallen en kosten voor programmamanagement zijn toegevoegd. Op basis van deze mutaties is de beschikbare verliesvoorziening (vastgesteld bij de begroting 2017) € 180.090,--. Na actualisatie heeft de grondexploitatie een voordelig resultaat op netto contante waarde van € 1.049.869,-- per 1 januari 2017. Dit betekent dat de verliesvoorziening kan vrijvallen.

De belangrijkste reden voor het verschil is dat er in de grondexploitatie een marge is aangehouden op de exploitatiebijdrage. Reden hiervoor was dat het innen van een exploitatiebijdrage via het

exploitatieplan het gevolg was van nieuwe wetgeving op basis van Wro artikel 6.12 (2008) op basis daarvan is het exploitatieplan vastgesteld alsmede de herziening van het exploitatieplan. Hiermee was nog geen ervaring opgedaan. Dit heeft gezorgd voor onzekerheden op deze inkomsten. In 2016 heeft de gemeente de eerste exploitatiebijdragen ontvangen. Gebleken is dat de systematiek werkt. Daarom kan de veiligheidsmarge komen te vervallen.

Betrokkenheid van de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan en een exploitatieplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- Over het bestemmingsplan en het exploitatieplan zal door de gemeenteraad een besluit genomen worden;
- de kadastrale eigenaren binnen het plangebied worden, conform artikel 6.14 Wro schriftelijk in kennis gesteld van het vastgestelde exploitatieplan;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Tegen het besluit om de welstandsnota van toepassing te verklaren op de locatie Het Vizier staat geen beroepsmogelijkheid open.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,	de burgemeester,
M.A. Kossen	ir. A.P. Heidema

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Inleiding

In dit bestemmingsplan zijn twee locaties opgenomen. Het betreft de locatie 'het Vizier' en de locatie 'het Accent'. Voor 'het Accent' is reeds een omgevingsvergunning verleend waarbij afgeweken is van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk. Bij die omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd, welke in Bijlage 1 bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan is opgenomen.

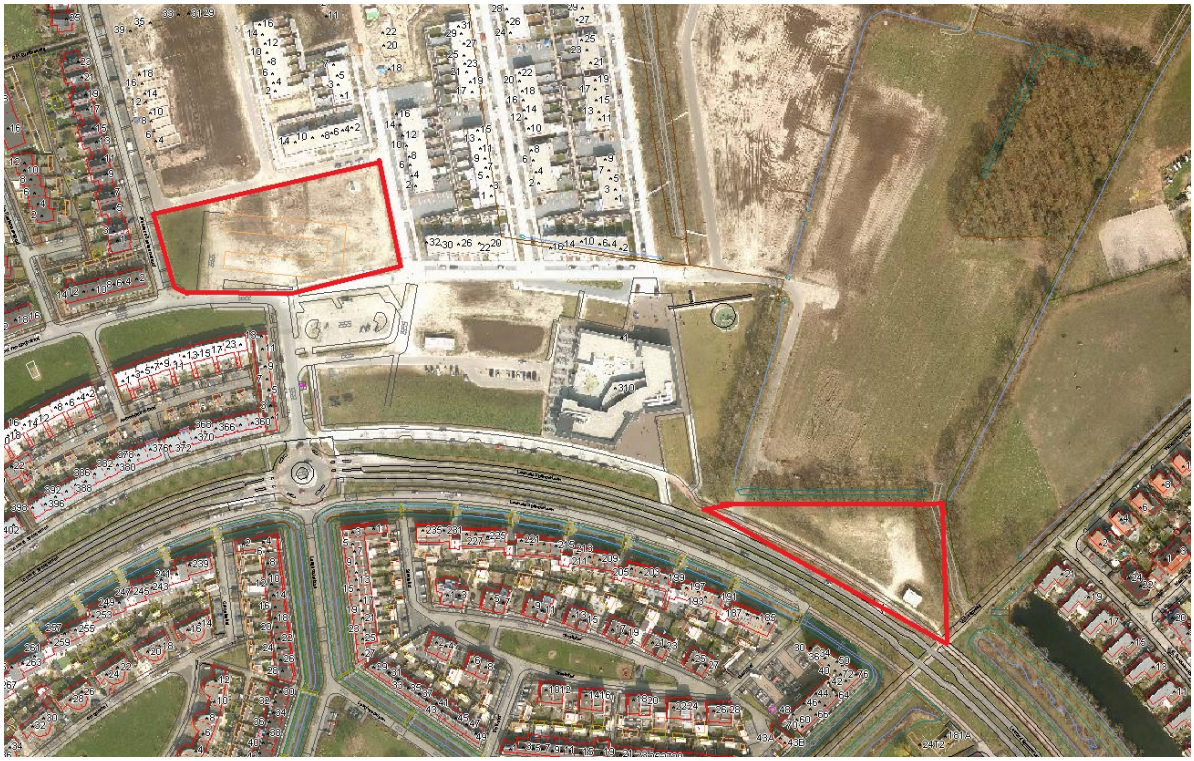
In deze toelichting wordt derhalve met name ingegaan op de locatie 'het Vizier'.

Aanleiding
Het Vizier: Een van de eerste ontwikkelingen in Spijkvoorderenk (nu De Vijfde Hoek) was het realiseren van de nieuwe basisschool De Vijf-er. Om de kinderen op te vangen tijdens de bouw was een locatie aangewezen voor een tijdelijke basisschool. Deze locatie zou op den duur ontwikkeld worden voor woningbouw. Inmiddels is de nieuwe basisschool al enkele jaren in gebruik en is de tijdelijke school verwijderd. Nu is het tijd om de locatie verder te ontwikkelen. In het bestemmingsplan Spijkvoorderenk is de locatie bestemd als 'Gemengd-1'. Gronden binnen deze bestemming mogen onder andere gebruikt worden voor de bouw van 32 meergezinswoningen (appartementen). Echter is er in deze tijd geen behoefte meer aan een dergelijke hoeveelheid appartementen op deze locatie. Voor de locatie is een plan in voorbereiding voor het realiseren van 19 à 20 eengezinswoningen. Aangezien deze niet gestapeld zijn, is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan en is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Plangebied
Het plangebied betreft twee locaties, het Vizier en het Accent.

Het Vizier ligt ten noorden van de rotonde Leonard Springerlaan/Willem Witsenstraat. Op de locatie was eerder een tijdelijke basisschool gevestigd. In het exploitatieplan Spijkvoorderenk (Vijfde Hoek) is deze locatie aangeduid als locatie Fd.

Het Accent betreft de locatie parallel en grenzend aan de Leonard Springerlaan. In het exploitatieplan Spijkvoorderenk (Vijfde Hoek) is deze locatie aangeduid als locatie Sd.



Afbeelding 1 Ligging plangebied: links het Vizier, rechts het Accent

Planologische regime Het Vizier

Voor de locaties geld het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk', inclusief het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening'.

Ter plaatse van het Vizier geldt de bestemming 'Gemengd-1', met de aanduiding 'gestapeld'. De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.

Realisatie van 19 eengezinswoningen past gezien het bovenstaande niet binnen de regels van het bestemmingsplan.

Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Om medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van de 19 woningen is er voor gekozen om een partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen. Het nieuwe bestemmingsplan vormt daarmee het nieuwe toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de realisatie van de woningen. Ook is door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan het toetsingskader voor toekomstige omgevingsvergunningen gewaarborgd. Dit is ook de reden waarom de locatie van het Accent in dit bestemmingsplan wordt opgenomen.

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 staat de ruimtelijke onderbouwing voor het plan en in hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en juridische aspecten

2.1 Planbeschrijving

Huidige situatie

Het Vizier ligt in de Vijfde Hoek van de Vijfhoek (Spijkvoorderenk). Dit gebied is op het moment volop in ontwikkeling. De locatie is op dit moment nog onbebouwd. De afgelopen jaren is het perceel gebruikt als vestigingslocatie voor de tijdelijke lokalen voor de basisschool De Vijf-er.

Luchtfoto huidige situatie Het Vizier

Toekomstige situatie

Het plan is om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw. In het bestemmingsplan Spijkvoorderenk was uitsluitend gestapelde woningbouw mogelijk. Tot op heden is het echter niet gelukt om op deze locatie appartementen tot ontwikkeling te brengen. Bij woningcorporaties in en om Deventer bestaat geen behoefte om op deze locatie sociale huurwoningen in gestapelde vorm te realiseren. De wens bestaat wel om dit gedeelte van het plangebied in de sociale huur te houden (zie ook 3.1.3).

Om het gebied toch te kunnen ontwikkelen zijn mogelijkheden verkend voor een alternatieve invulling van dit gedeelte van de Vijfde Hoek. Er worden ruimtelijke goede kansen gezien om dit gedeelte van het plangebied in te vullen met 19 à 20 sociale, grondgebonden huurwoningen, een categorie waar wel behoefte aan is. Onderstaande afbeelding geeft een indicatie van de mogelijke verkaveling binnen het plangebied.

Indicatie van de verkaveling in het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich met name grondgebonden woningen. In het bestemmingsplan Spijkvoorderenk was het mogelijk om 32 appartementen op te richten, met een maximale hoogte van 11 en 14 meter. Onderhavig bestemmingsplan maakt maximaal 20 grondgebonden woningen mogelijk. Hierdoor zal de druk (o.a. parkeren) op de omgeving minder toenemen dan door de 32 appartementen.

De maximale hoogte van de te realiseren woningen is 11 meter. Doordat er echter een maximale goothoogte geldt van 7 meter zal het bouwvolume kleiner zijn dan het appartementengebouw dat gerealiseerd kon worden. De woningen in de omgeving zijn uitgevoerd in twee bouwlagen welke plat zijn afgedekt. De woningen aan de Bosboomstraat hebben twee bouwlagen met daarop een bouwlaag met kap. De nieuwe woningen kunnen met een goothoogte van 7 meter ook tot maximaal 7 meter plat afgedekt worden. Vanwege de mogelijkheid om de maximale nokhoogte tot 11 meter te bouwen, kunnen twee bouwlagen met daarop een bouwlaag met kap gerealiseerd worden. Stedenbouwkundig gezien passen deze woningen goed in de omgeving. De woningen in de omgeving zijn weliswaar plat afgedekt, maar de locatie leent zich door de ligging goed voor het ontwikkelen van een afwijkend bouwplan ten opzichte van de omgeving.

Luchtfoto plangebied Het Vizier

De locatie is omgeven door bestaande infrastructuur en kan daar op aansluiten.

Door het plangebied te bestemmen als 'Woongebied' is de mogelijkheid om binnen het plangebied ook openbare ruimte in te richten, waaronder parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

2.2 Juridische plantoelichting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de plansystematiek. Allereerst wordt de standaardisering van de bestemmingsplannen toegelicht. In § 2.2.2 wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Tenslotte wordt in § 2.2.3 aandacht gegeven aan de handhaving van de bestemmingsplanregels.

2.2.1 RO Standaarden 2012

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

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

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

krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Dit bestemmingsplan is daarom digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het is voorbereid om digitaal te worden vastgesteld en gepubliceerd.

2.2.2 Planopzet

2.2.2.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

2.2.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

Bestemmingsvlak

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

Bouwvlak

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

bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen ook geplaatst mogen worden binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

Bouwperceel

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

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

Woning

Een woning is gedefinieerd als '*een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen'.* Deze definitie wordt gehanteerd omdat steeds meer verschillende vormen van samenleven in een woning plaatsvinden die niet behoren tot het traditionele (al dan niet één persoons-) huishouden. Hierbij kan gedacht worden aan woongroepen, begeleid zelfstandig wonen, kamerbewoning e.d.

2.2.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels komen, voor een groot deel van het plangebied, overeen met het huidig gebruik van de grond en van de bebouwing. Ook sluiten de bouwregels grotendeels aan bij de bestaande bebouwing. Dit impliceert dat er voor een groot deel van het plangebied het behoud van de huidige situatie als uitgangspunt geldt.

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

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

- Wijzigingsbevoegdheid.

Enkelbestemmingen

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

Artikel 3 Woongebied:

De op de verbeelding voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en de bijbehorende openbare ruimte.

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

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

Door middel van deze bestemming wordt aan de ontwikkeling voldoende flexibiliteit geboden. Indien bij de ontwikkeling blijkt dat bijvoorbeeld de functies verkeer, groen of tuin verschoven moeten worden, dan is dit binnen de bestemming Woongebied goed mogelijk, zonder hiervoor van het bestemmingsplan te hoeven af te wijken.

De bestemming is afgestemd op het realiseren van maximaal 20 grondgebonden (zorg)woningen. Indien blijkt dat er toch behoefte bestaat aan gestapelde (zorg)woningen, dan is hiervoor in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Met een omgevingsvergunning kan het aantal woningen worden verhoogd tot maximaal 32, waarbij deze woningen uitgevoerd dienen te worden als gestapelde (zorg)woningen. De maximale bouwgoogte van de woningen bedraagt 14 meter over een oppervlakte van 45% van het bouwvlak, en maximaal 11 meter over een oppervlakte van 55% van het bouwvlak. Met deze regeling wordt de huidige bouwmogelijkheid uit het bestemmingsplan Spijkvoorderenk overgenomen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied:

Het gebied ten zuiden van de locatie Het Vizier is ingericht als weg. Deze locatie is daarom als zondanig bestemd. Binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied vallen naast de woonstraten ook groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, verblijfsvoorzieningen (waaronder pleinen), kunstwerken en water.

Dubbelbestemmingen

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2:

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen

1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

2.2.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel:

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels:

Deze bepaling bepaalt dat het verboden is de gronden te gebruiken in strijd met de gegeven bestemming. In de specifieke bestemmingen zijn als aanvulling hierop in bepaalde gevallen specifieke gebruiksregels opgenomen.

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

Ook is een artikel over kleinschalige kinderopvang opgenomen. In dit artikel wordt geregeld dat kinderopvang onder bepaalde omstandigheden toegestaan wordt in woningen. Met een omgevingsvergunning is het tevens mogelijk om kinderopvang te vestigen in een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verleend als er kan worden aangetoond dat het nieuwe gebruik passend is bij de bestaande milieu- en externe veiligheidsituatie en er voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden voor kinderopvang.

Tot slot is een regeling opgenomen met betrekking tot de parkeernormen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels:

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels:

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlakken en bouwvlakken te wijzigen dan wel nieuwe bouwvlakken aan te geven.

2.2.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel

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

Artikel 10 Overgangsrecht:

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

Artikel 11 Slotregel:

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

2.2.3 Handhaving

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

- Voldoende kenbaarheid van het plan

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

- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

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

- Realistische en inzichtelijke regeling

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

- Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

Inleiding
Om te bepalen of de ontwikkeling als beschreven in hoofdstuk 1 en 2 mogelijk en ook wenselijk is, wordt het plan getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn ook de aspecten Cultuurhistorie en Monumenten, Archeologie, Milieukwaliteit, Leidingen en Kabels en Waterhuishouding van belang. Deze zijn beoordeeld en vervolgens afgewogen.

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Rijksbeleid

Bij het vaststellen van deze omgevingsvergunning zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, o.a. de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

3.1.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009
De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners die een gezamenlijke visie of doel delen maar ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de Europese Unie, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Binnen onderhavig plangebied is feitelijk geen sprake van bestaande bebouwing of herstructurering van bestaande bebouwing. Wel valt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en heeft het perceel op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-1' op grond waarvan woningbouw reeds is toegestaan. Hierdoor kan dan ook geconcludeerd worden dat de bouw van de woningen past binnen de generieke beleidskeuzes, die het benutten van bestaand stedelijk gebied preveleren boven bouwen buiten de bestaande komgrenzen.

2. Beleidsambities
De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het (stedelijke) ontwikkelingsperspectief "Steden als motor". De omschrijving van Steden als motor is als volgt: "Gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenniveau's, waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding". De bouw van de eengezinswoningen past prima in dit ontwikkelingsperspectief, omdat door middel van de bouw van deze woningen wordt bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit en veerkracht van het stedelijk woonmilieu.

3. Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuur-landschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerken-catalogus de volgende gebiedskenmerken:

i. Natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. De bijbehorende ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Vanwege de ligging in het stedelijk gebied zijn de kenmerken van de dekzandvlakte al niet meer herkenbaar. De ontwikkeling van het plangebied heeft geen verdere invloed op deze kenmerken.
ii. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangeduid met Maten en Flierenlandschap. Met Maten en Flierenlandschap worden laaggelegen kleine landschappen bedoeld, welke zich langs de beken, in de natuurlijke laagten hebben ontwikkeld. Rondom de beken ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kenmerkend is veel variatie in ruimtelijke opbouw en onregelmatige blokverkaveling, soms in strokenverkaveling. Het is bijzonder dat dit gebied behorende tot het stedelijk gebied ook is aangeduid in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Bij de ontwikkeling en het ontwerp van de totale woonwijk is met de kenmerken van het oorspronkelijk agrarische landschapstype rekening gehouden. Op het schaalniveau van onderstaand plangebied is dit type agrarisch cultuurlandschap echter niet meer terug te zien. Bij de bouw van woningen wordt dan verder ook geen rekening gehouden met instandhouding van deze laag.

iii. Stedelijke laag: het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als woonwijk van 1955 - nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur. De bouw van woningen past binnen deze ambitie, omdat de bouw van deze woningen goed aansluit bij het bebouwingskarakter en de tijdsgeest waarin de Vijfhoek is en wordt gerealiseerd.
iv. Lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag niet aangeduid.

Conclusie voor het plangebied
De bouw van woningen in het plangebied past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel. Het bouwplan is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzen, met de beleidsambities en met de gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening
Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Het uitgangspunt van de Omgevingsverordening is dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plan gebied zelf maakt geen deel uit de Ecologische Hoofdstructuur, een Nationaal Landschap, een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwin- of intrekgebied. Ook in het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied of een waterbergingsgebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

Waterveiligheid speelt wel een rol. Het plangebied ligt namelijk in een dijkringgebied. In paragraaf 3.6 wordt hier nader op ingegaan.

Het plangebied ligt tevens in de 'boringsvrijezone diep pakket Deventer'. Dit houdt verband met de drinkwatervoorziening. De bouw van de woningen vormt geen belemmering voor de grondwaterkwaliteit. Er vinden geen lozingen plaats en er wordt geen bodemenergiesysteem gerealiseerd of geboord in de bodem dieper dan 50 m.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de Omgevingsvisie ligt het plangebied in “Steden als motor”. Zoals eerder aangegeven past de bouw van de eengezinswoningen binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Conclusie voor het plangebied
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

De basis van de ontwikkeling van de wijk De Vijfhoek ligt in de Structuurschets de Vijfhoek (1994). In later vastgesteld gemeentelijk beleid, zoals het Structuurplan Deventer 2025 (2004) wordt de wijk ook benoemd als een van de grote uitbreidingswijken, waarbij het gebied Spijkvoorderenk als laatste deelgebied aangeduid wordt.

3.1.3.1 Woonbeleid

De Woonvisie 2008+ is op 25 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is gebaseerd op de volgende 4 uitgangspunten:

- *Voldoende woningen van goede kwaliteit.* De basis hiervoor zijn de prognose van bevolking en huishoudens en de woonwensen zoals die uit de beschikbare onderzoeken blijken.
- *Deventer ongedeelde samenleving.* Dit uitgangspunt wordt met kracht gehandhaafd, ook de komende periode.
- *Keuzevrijheid voor alle inwoners.* Juist door de keuzevrijheid voor alle inwoners te garanderen wordt er met name gericht op een aantal doelgroepen voor wie die keuzevrijheid vaak niet vanzelfsprekend is.
- *Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen.* De beschikbaarheid wordt gerealiseerd door de doorstroming aan te jagen en de zogenoemde "goedkope scheefheid" te verminderen.

Behoefte
In de woonvisie 2008+ is de behoefte tussen 2008 en 2018 berekend. Jaarlijks is er behoefte aan circa 450 woningen (netto, dus nieuwbouw minus sloop). Deze behoefte is gebaseerd op een huishoudensprognose, zonder rekening te houden met het bestaande gemeentelijk bouwprogramma. Deze uitkomsten komen overeen met de ambitie in het structuurplan Deventer 2025 (gemiddeld 450 woningen per jaar).

Tot 2018 zijn er plannen om ruim 650 woningen in de Vijfhoek te realiseren (circa 350 in Spijkvoorderenk).

In 2014 is de Woonvisie 2008+ geëvalueerd en is de 'Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze woonvisie is regionaal afgestemd met de omliggende gemeenten en met de gemeenten in de Regio Stedendriehoek. De Woonvisie 2008+ ging uit van een woningbouwprogramma van gemiddeld 450 woningen per jaar. Bij de herijking is dit aantal naar beneden bijgesteld tot een bandbreedte van minimaal 200 en maximaal 335 woningen netto per jaar voor de periode 2013-2022.

In 2014 is het (vierjaarlijks) Woningmarktonderzoek onder de Deventer bevolking gehouden. Het onderzoek geeft inzicht in de woningvoorraad, vraag, aanbod en mogelijke tekorten en overschotten. Netto wordt er in de woningbouwprogrammering uitgegaan van het toevoegen van 200 tot 335 woningen per jaar. In de programmeering is Spijkvoorderenk (De Vijfde Hoek) opgenomen, waarbij ook het realiseren van de 32 appartementen. Het vervangen van de 32 appartementen tot 20 grondgebonden

woningen past qua aantal dan ook prima binnen de woningbouwprogrammering.
Uit de aangepaste woningbouwprogrammering van 2014 is gebleken dat met name behoefte bestaat aan middeldure en dure koopwoningen en sociale huurwoningen. De 20 eengezinswoningen vallen binnen de categorie sociale woningbouw en passen ook kwalitatief binnen de woningbouwbehoefte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet worden onderbouwd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte.

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is geïntroduceerd als hulpmiddel om tot een meer concrete invulling van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' te komen.

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van maximaal 20 woningen. Het plan voorziet niet in een wijziging van functies (de functie blijft wonen) en voorziet evenmin in meer woningen dan op grond van het voorheen geldende plan op de desbetreffende gronden mogelijk was (voorgaande bestemmingsplan maakte 32 gestapelde woningen mogelijk). Gelet hierop neemt de bebouwingsdichtheid niet toe. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling hoeft dan ook niet getoetst te worden aan artikel 3.1.6, lid 2, van de Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Juist omdat de behoefte aan gestapelde woningen op deze locatie niet groot is, is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Uit het recente woningmarktonderzoek blijkt dat er meer behoefte is aan sociale grondgebonden woningen. Onderhavig bestemmingsplan speelt in op die behoefte.

3.2 Cultuurhistorie en Monumenten

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), die per 1 januari 2012 in werking is getreden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of Rijksmonumenten gelegen waarmee rekening moet worden gehouden. Ook zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee moet worden gehouden.

3.3 Archeologie

Inleiding

De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende archeologische vindplaatsen.

Ee 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 verdronken 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,* 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 Waarde – Archeologie, zoals die in het bestemmingsplan zijn gehanteerd. In het bestemmingsplangebied Spijkvoorderenk, 3e herziening gelden de beleidswaarden '1' en '2' (zie onderstaande afbeelding).

De beleidswaarden zijn vertaald in de regels van dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen Waarde Archeologie opgenomen voor de gebieden die op de beleidskaart een beleidswaarde 2 of hoger kennen. Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

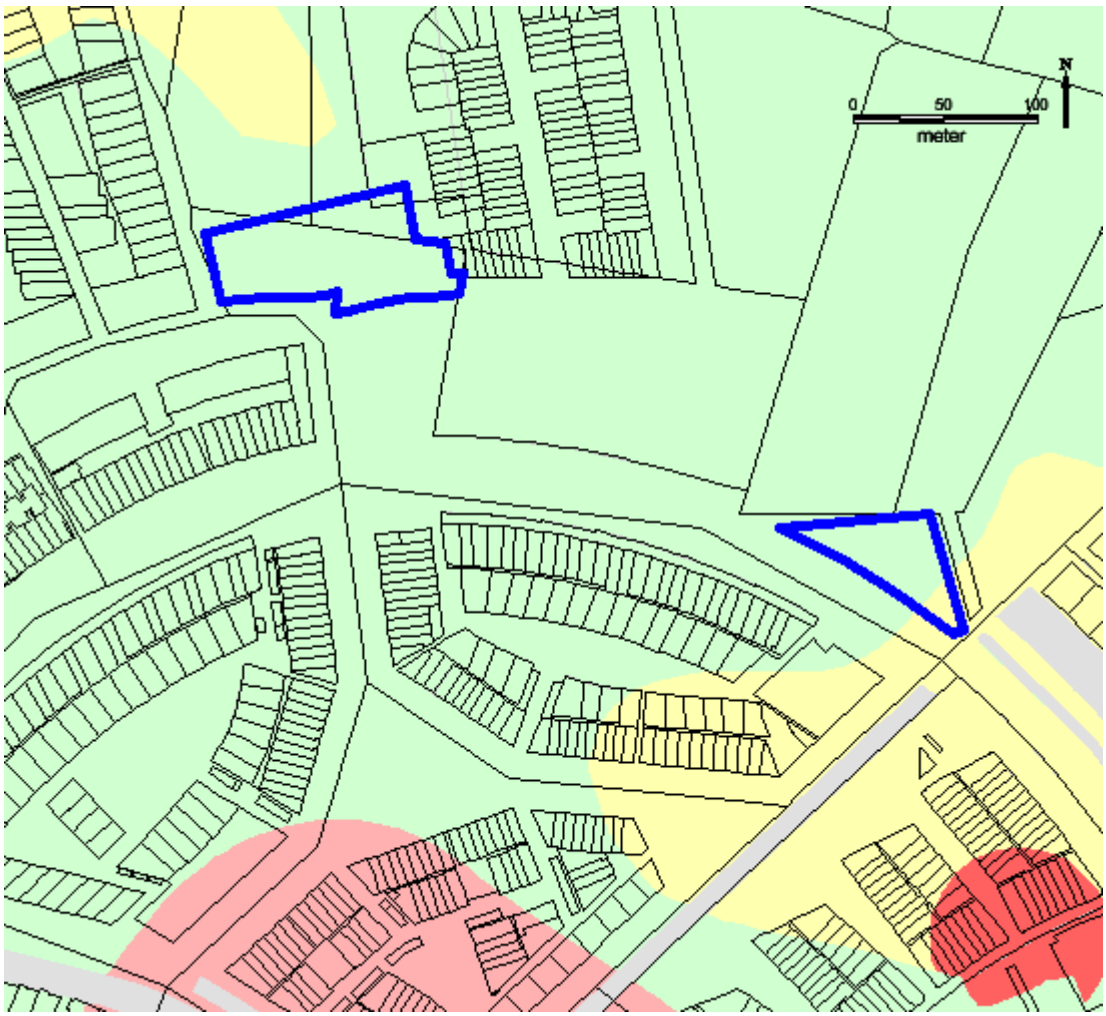
Waarde-archeologie 1

Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde '1') is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom is voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m² gehanteerd. Boven de 10.000 m2 geldt een meldingsplicht. Dit type omvangrijke werkzaamheden is over het algemeen ruim op tijd bekend bij de gemeente. Een dubbelbestemming is daarmee een relatief zwaar middel dat voor deze groep leidt tot onnodige administratieve last. Er wordt daarom voor deze ingrepen actief contact gezocht met de initiatiefnemer met het verzoek om medewerking te verlenen aan een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Op deze manier kan de archeologische verwachting steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

Waarde - Archeologie 2

Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Uitsnede beleidskaart



Het bestemmingsplangebied op de archeologische beleidskaart 2015

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

Geen:
Bij bouwwerkzaamheden zullen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken geen archeologische voorwaarden worden verbonden.
Ook is hier op basis van archeologie nooit een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

Meldingsplicht:
Bij bouwwerkzaamheden zal aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken een archeologische meldingsplicht worden verbonden.
Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal alleen een meldingsplicht worden gekoppeld.
Bij een meldingsplicht dient de aanvrager de gemeente Deventer minimaal vijf dagen voor de aanvang van de werkzaamheden op de hoogte te brengen en de gelegenheid te bieden voor een archeologische waarneming. Deze waarneming kent een korte doorlooptijd en is voor rekening van de gemeente. Er kunnen echter geen stilstandskosten in rekening worden gebracht.
Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

Onderzoek:
Bij bouwwerkzaamheden wordt aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken de verplichting tot onderzoek of behoud van de mogelijk aanwezige archeologische resten verbonden.
Bij werkzaamheden die de bodem verstoren en niet samenhangen met een omgevingsvergunning bouwen is hier op basis van archeologie een Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Ook hieraan zal de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek of het behoud van de resten worden verbonden.
Indien blijkt dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter plan dat in stukken wordt geknipt, zullen de verschillende deelaanvragen als één geheel worden behandeld.

3.4 Milieukwaliteitseisen

De ontwikkeling is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- Wet milieubeheer;
- bodem;

- geluid;
- luchtkwaliteit;
- ecologie;
- externe veiligheid;
- duurzaamheid;
- Milieu Effect Rapportage (MER).

3.4.1 Wet milieubeheer/ Bedrijven en milieuzonering

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

naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Met dit plan worden nieuwe woonfunctie gerealiseerd in de omgeving van andere functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

Het plangebied is onderdeel van een grootschalige woonomgeving. In de omgeving zijn geen relevante bedrijven gesitueerd, waarvan de richtafstanden reikt tot aan het plangebied. Een voldoende woon- en leefklimaat i.r.t. bedrijfsactiviteiten mag worden verondersteld.

3.4.2 Bodem

Ter plaatse van de nieuwe functie is naar verwachting sprake van de (nagenoeg) voortdurende aanwezigheid van mensen.

Verdachte activiteiten

Op de locatie heeft in de periode van 2009 tot en met 2013 een aantal noodlokalen gestaan. De noodlokalen zijn inmiddels verwijderd. Er zijn, voor zover bekend, geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd.

Resultaten bodemonderzoeken

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Willem Witsenstraat (ong), Van der Poel Milieu BV, april 2009, projectnummer 1.903.053;
- Verkennend bodemonderzoek Spijkvoorderenk, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, januari 2012,

projectnummer 2011.996.

De belangrijkste conclusies van de bodemonderzoeken gericht op de locatie zijn:

- Zintuiglijk zijn zwakke tot lokaal matige bijmengingen met puin aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- In de boven- en ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In het grondwater zijn matig verhoogde gehalten aan arseen en barium aangetoond en licht verhoogde gehalten aan chroom, nikkel en minerale olie. De aangetoonde gehalten aan arseen en barium zijn, naar verwachting, van nature aanwezig en vormen geen aanleiding voor nader onderzoek. De aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

Conclusie ruimtelijke procedure

Op basis van bovenstaande informatie is de locatie niet verdacht voor aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Vanuit bodemhygiënisch oogpunt is de locatie geschikt voor de geplande nieuwbouw van woningen.

3.4.3 Geluid

De onderzoeken zijn maximaal 5 jaar actueel. Bij een aanvraag omgevingsvergunning in 2016 is geen bodemonderzoek nodig.

3.4.3 Geluid

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

Nieuwe situaties

Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen dienen te worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge

geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van deze geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van B & W een hogere grenswaarde worden vastgesteld, indien het plan voldoen aan bepaalde voorwaarden.

Uit het onderzoek moet blijken met welke geluidsbeperkende maatregelen de voorkeursgrenswaarde bereikt kan worden. Ook moet worden beargumenteerd waarom deze maatregelen niet kunnen worden toegepast.

Tenslotte stelt het Bouwbesluit in het geval van een hogere grenswaarde ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB.

Conclusie wegverkeergeluid

Om de hoogte van de geluidsbelasting te bepalen die de nieuw te projecteren woningen ten gevolge van het verkeer op de Leonard Springerlaan zullen ondervinden is het rekenprogramma 'iCinity' (versie 1.2.6) gehanteerd. Hierin staan voor het prognosejaar 2030 de geluidsbelastingen ten gevolge van de onderzoeksplichtige wegen in Deventer gegeven.

Uit de gegevens van het rekenprogramma iCinity kan worden opgemaakt dat de nieuw te projecteren woningen een geluidsbelasting zullen ondervinden die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen van 48 dB. Het geluid vanwege de Leonard Springerlaan vormt geen belemmering voor de inpasbaarheid van het plan.

3.4.4 Luchtkwaliteit

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

Op landelijk niveau kunnen fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) knelpunten opleveren. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO_2) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m^3 . Voor $PM_{2,5}$ geldt per 1 januair 2015 een norm voor de jaargemiddeldeconcentratie van 25 µg/m^3. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 van 200 µg/m^3 die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM_{10} (50 µg/m^3) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO_2 wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m^3 voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden

dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m^3 bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit langs wegen

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma voor verbetering van de Luchtkwaliteit) blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse 18 tot 21 µg/m^3 te bedragen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m^3.

Voor de ontwikkeling van de 19 nieuw te projecteren woningen heeft een afweging plaatsgevonden of deze ontwikkeling al dan niet in betekenende mate ('NIBM') bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Omvang NIBM:

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) en bedraagt 1,2 µg/m^3.

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer).

Voor onderhavige ontwikkeling is de volgende verkeersgenererende werking bepaald: een aantal van 120 motorvoertuigen per etmaal op basis van 20 grondgebonden woningen met een ritproductie van 6 autoritten per woning per etmaal. Op grond van de analyse met de 'nibm-tool' kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

De stof $PM_{2,5}$ is niet opgenomen in deze NIBM-tool. Hierdoor kan niet rechtstreeks worden aangegeven of en in hoeverre onderhavige ontwikkeling bezwaren ontmoet vanwege de stof $PM_{2,5}$.
Omdat met de ontwikkeling aan de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden kan op basis van elders in Deventer uitgevoerd onderzoek aannemelijk worden gemaakt dat in dat geval voor de stof $PM_{2,5}$ de grenswaarde eveneens niet wordt overschreden.

Conclusie

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma voor verbetering van de Luchtkwaliteit) blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ter plaatse 18 tot 21 µg/m^3 te bedragen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m^3.

Voor de ontwikkeling van de 19 nieuw te projecteren woningen heeft een afweging plaatsgevonden of deze ontwikkeling al dan niet in betekenende mate ('NIBM') bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Op grond van de analyse met de 'nibm-tool' kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

3.4.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Beschermde gebieden als het N2000 gebied Rijntakken- IJsseluiterwaarden ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Deventer en de aard van de bebouwde kom veranderd niet. Het plan langs de

Leonard Springerlaan heeft geen invloed op de doelstellingen voor beide genoemde beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Wet Flora- en fauna. Het plangebied ligt op meer dan 930 meter afstand van de Ecologische Hoofdstructuur (Gooiermars), waardoor de geplande nieuwbouw geen effecten zal hebben op waarden van en het functioneren van de EHS. Op het perceel zelf staan geen beschermde planten en die worden daar ook niet verwacht. Dit geldt ook voor de fauna. De er achter liggende houtwallen blijven gehandhaafd. Van belang is dat deze niet onderbroken of sterk teruggezet worden want voor vleermuizen zijn het vermoedelijk interessante foerageer- en migratieobjecten. De nieuwbouw vindt plaats op grasland, waarbij geen (grote) bomen worden gekapt. Vanuit ecologie en natuurwetgeving zijn geen nadelige effecten te verwachten. Het is niet noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te voeren.

In de Woonvisie en de Visie Duurzaam Deventer (Koersdocument Milieubeleidsplan 2009-2014) zijn de ecologische ambities vastgelegd. Om hieraan uitvoering te geven is het van belang dat de volgende criteria in het Beeldkwaliteitsplan, of het equivalent daarvan, terechtkomen.

Bij bouw, renovatie en/of nieuwbouw:

- Per strekkende 3 meter gevel wordt een nestelgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Deze nestelgelegenheid zit op minstens 3 meter vanaf de grond en zit bij voorkeur op het oosten of het noorden en de aanvliegroute van de gierzwaluw is vrij. Gebouwen waarvan (delen van) de gevel lager is dan 3 meter komen hier dus niet voor in aanmerking. Voor informatie hierover zie o.a. www.gierzwaluw.com;
- Ten behoeve van de huismus wordt standaard de vogelvide in plaats van vogelschroot toegepast. Voor informatie hierover zie o.a. www.vogelbescherming.nl/actieplanhuismus;
- In de groenvoorziening worden vooral inheemse, streekeigen, bomen, heesters en vaste planten toegepast waarbij de nadruk op het bevorderen van vogels en vlinders ligt.

Programmatische aanpak Stikstof

Sinds 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Het PAS geldt niet voor (bestemmings)plannen: het PAS heeft immers betrekking op vergunningverlening en is daardoor alleen van toepassing op projecten en activiteiten. Een (bestemmings)plan kan enkel worden vastgesteld indien ontwikkelingsruimte (met het oog op stikstofdepositie) aanwezig is of indien uit een Passende beoordeling blijkt dat de stikstoftoename geen significant negatief effect heeft op instandhoudingsdoelen voor beschermde waarden in betreffend(e) Natura 2000-gebied(en). Het PAS biedt handvatten om aan te tonen of uitvoering van een vast te stellen (bestemmings)plan strijdig kan zijn met de Natuurbeschermingswet.

Rekenresultaten Aerius

De rekenresultaten laten zien dat de beoogde ontwikkeling (realisatie woningen) niet leidt tot toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied N2000 gebied Rijntakken- IJsseluiterwaarden. Er zijn geen natuurgebieden aanwezig met rekenresultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn.

De Natuurbeschermingswet staat uitvoering (en dus vaststelling) van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.4.6 Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev)de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

3.4.7 Duurzaamheid

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

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

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

Bouwrijpmaken

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

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen

Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie

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

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

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

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

3.4.8 Milieu Effect Rapportage (MER)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 . Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. ligt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling m.e.r-plicht

In lijst C van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten en besluiten genoemd die m.e.r.-plichtig zijn. De ontwikkeling van een woonwijk staat niet in lijst C opgenoemd. De ontwikkeling is dan ook niet m.e.r.-plichtig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In de drempelwaarden lijst D is opgenomen (onder D11.2) dat bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen direct

een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer. Voorliggend bestemmingsplan is maakt de ontwikkeling mogelijk van 19 woningen op een oppervlakte van ca. 1,5 hectare. Hiermee ligt de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde zoals genoemd onder het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

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

Milieugevolgen

In de vorige paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

3.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Reguliere kabels en leidingen, zoals telecomkabel en riolering, liggen over het algemeen onder openbaar toegankelijke bestemmingen. Deze kabels en leidingen brengen geen gevaar voor personen en goederen met zich mee en worden daarom niet specifiek bestemd of aangeduid.

3.6 Waterhuishouding

3.6.1 Waterhuishouding

In de Ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

3.6.2 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 20 wooneenheden gerealiseerd. Op dit moment is het terrein onbebouwd. Eerder heeft op deze locatie een tijdelijke basisschool gestaan waardoor ten opzichte van die situatie het oppervlak niet met meer dan 1500 m2 toeneemt. Door de wijzigingen in het plan blijft het verhard oppervlak derhalve nagenoeg gelijk, waardoor geen problemen met de waterberging worden verwacht.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast. Evenwel moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van minder doorlatende grondlagen bij het succesvol aanbrengen van infiltratievoorzieningen.

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.

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

- voorkomen en hergebruik van afvalwater
- voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt)
- de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets)

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van

bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van:
Infomil:http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

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 afstromenhemelwater 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 infiltratiekratten 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 normale procedure van de watertoets van toepassing is. 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.

3.6.3 Overstromingsparagraaf

Het plangebied ligt binnen de dijkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het uitwerkingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). In deze overstromingsrisicoparagraaf wordt ingegaan op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

De dijkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders.

Vanuit de Deltawet is sinds 2014 voor Deventer de Deltabeslissing Waterveiligheid van belang. Centraal in de Deltabeslissing Waterveiligheid staan nieuwe normen voor de waterveiligheid, gebaseerd op de risicobenadering.

In het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier zijn maatregelen bij Deventer reeds uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect moeten hebben.

Vanaf 2017 worden in het kader van het Hoogwaterbeschermingsprogramma de dijkversterkingsopgaven verkend. Het dijktraject bij Deventer is daar onderdeel van. Deze toetsronde wordt uitgevoerd in de periode 2017-2023.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

In artikel art. 3.1.6 lid 1, aanhef en onder f van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan of uitwerkingsplan uitvoerbaar is.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk is ook een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan ‘Spijkvoorderenk’ verzekert de dekking van de kosten binnen het te ontwikkelen woongebied Spijkvoorderenk (Vijfde Hoek).

Inmiddels wordt het exploitatieplan Spijkvoorderenk (Vijfde Hoek) voor de zesde maal herzien. Deze zesde herziening betreft een structurele herziening waarbij samenvattend de volgende aanpassingen hebben plaatsgevonden:

- het opnemen van de mogelijkheid van onteigening op gronden waar de eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat;
- het opnieuw opnemen van een kaart 'te onteigenen gebieden';
- in de deelgebieden Fd en Sd vinden verschuivingen plaats in het programma van te bouwen woningen;
- de exploitatieopzet is geactualiseerd.

Gebleken is dat één van de grondeigenaren (Mega) niet tot ontwikkeling overgaat. De ontwikkeling van De Vijfde Hoek wordt daardoor belemmerd. Gemeentelijke pogingen om afspraken voor overleg te maken met de betreffende projectontwikkelaar zijn niet gelukt. Op basis van deze ervaringen verwacht de gemeente niet dat binnen de fasering, zoals opgenomen in het exploitatieplan, realisatie van woningen in de sociale sector en verkoop van kavels in de sfeer van particulier opdrachtgeverschap zal plaatsvinden. De conclusie uit het voorgaande is dat de betreffende projectontwikkelaar niet voldoet aan het zelfrealisatiecriterium ‘in staat en bereid zijn tot realisatie’. Zonder tijdige verwerving (conform de faseringstabel) door middel van onteigening van deze gronden acht de gemeente voltooiing van de Vijfde Hoek niet mogelijk. Er vallen gaten in de wijk en de wijk blijft onvoltooid. Daarom is in de herziening van het exploitatieplan de mogelijkheid tot onteigening weer opgenomen.

Met de middelen die in het exploitatieplan worden opgenomen wordt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zeker gesteld.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak: Voor dit bestemmingsplan wordt geen extra inspraakronde gehouden. Hier is voor gekozen omdat de bouw van de woningen past binnen het gemeentelijk beleid en de intensiteit van het gebied verminderd. Het besluit en bijbehorende stukken wordt overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid. Hierdoor is de mogelijkheid aanwezig om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan.

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

Onderhavig bestemmingsplan betreft een woningbouwplan. Deze categorie is niet opgenomen in de provinciale 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke plannen' (april 2015) van Gedeputeerde Staten van Overijssel. Dit betreft een lijst waarbij voor aange wezen categorieën is bepaald dat het wettelijk voorgeschreven vooroverleg met de provincie achterwege kan blijven.

Het voorliggende plan voorziet in het realiseren van maximaal 20 woningen in het stedelijk gebied. Via een elektronische kennisgeving is op 29 juni 2016 de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid verzocht te adviseren over het concept bestemmingsplan. De provincie geeft in de reactie (7 juli 2016) op het concept bestemmingsplan aan dat het plan niet in strijd is met het ruimtelijk beleid. Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht ziet de provincie vanuit het provinciaal belang geen beletselen voor het verdere vervolg van deze procedure. Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Omtrent het vooroverleg met het rijk kan gemeld worden dat voor het onderhavige plan geen nationale belangen in het geding zijn. In dergelijke gevallen is vooroverleg met het rijk niet nodig.

Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is via het doorlopen van de watertoets betrokken bij het concept bestemmingsplan. De normale procedure is gevolgd.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Omgevingsvergunning Het Accent

gemeente
Deventer

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Villa Nova Bouw Bv
t.a.v. de heer G. Tadema
Nijverdalseweg 145
7461 AG RIJSSEN

O&V/ 1648441
kenmerk

BSN/KvK:
uw referentie

VERZONDEN 2 0 JUNI 2016
datum

T. Braam
contactpersoon

Begeleidingsbrief vergunning
omgevingsvergunning uitgebreid
Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer
onderwerp

Geachte heer Tadema,

Op 27 oktober 2015 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het perceel Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer. Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1648441 en omvat de activiteit(en):
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bouwen
- Aanleggen of veranderen van een uitweg

Besluit
Wij hebben besloten u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. De met dit besluit meegezonden voorschriften (bijlage 1), gewaarmerkte motivering en overwegingen (bijlage 2), documenten en tekeningen (bijlage 3), maken onderdeel uit van dit besluit. De bijbehorende gewaarmerkte documenten en tekeningen (bijlage 3) ontvangt u digitaal en zijn niet bij het besluit gevoegd dat u per post ontvangt. U kunt deze stukken downloaden via de link die naar het door u opgegeven e-mailadres is verzonden. Hiervoor heeft u 21 dagen na ontvangst van de e-mail de tijd, daarna is het downloaden van deze stukken niet meer mogelijk.

Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij adviseren u om de vergunning met bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U bent verplicht de aan de vergunning verbonden voorschriften na te leven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk van kracht is.

Publicatie, bezwaar en beroep
Wij publiceren dit besluit op de website www.deventer.nl/bekendmakingen. Het besluit ligt vanaf 30 juni 2016 gedurende zes weken ter inzage. Tegen dit besluit kunt u, maar kunnen ook andere belanghebbenden bezwaar en beroep indienen. In de bijlage van deze brief kunt u daar meer over lezen.

Zaaknummer
Wij verzoeken u om bij correspondentie over deze zaak, bijvoorbeeld het indienen van gegevens, het hierboven genoemde (7 cijferig) zaaknummer te vermelden.

Nadere informatie
Informatie over deze (aanvraag voor een) omgevingsvergunning kunt u verkrijgen bij T. Braam, telefoonnummer: 140570.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,

A. de Boer,
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

Bijlagen: Vergunning met bijlagen en
Aandachtspunten bij de omgevingsgunning

gemeente
Deventer

OMGEVINGSVERGUNNING

O&V/1648441 **Datum**

VERZONDEN 2 0 JUNI 2016

Burgemeester en wethouders van Deventer,

Gezien de op 27 oktober 2015 ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning

van: Villa Nova Bouw BV
Nijverdalseweg 145
7461 AG RIJSSEN

voor: het bouwen van 6 woningen

bestaande uit de volgende omgevingsvergunningplichtige activiteit(en):
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Bouwen
- Aanleggen of veranderen van een uitweg

op het perceel gelegen aan de/het:

Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer

kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie L, nr. 6352

overwegende dat
- hier sprake is van (een) vergunningplichtige activiteit(en) als bedoeld in artikel 2.1 en/of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),
- de aanvraag is voorzien van voldoende gegevens als bedoeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht,
- de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze periode geen zienswijzen zijn ingediend,
- na toepassing van de uitgebreide procedure als bedoeld in hoofdstuk 3, § 3.3 geen grond bestaat de gevraagde vergunning te weigeren,

gelet op
- hoofdstuk 2, § 2.3 en hoofdstuk 3, § 3.3, artikel 3.10 en verder van de Wabo
- aangehechte voorschriften, motivering, documenten en tekeningen, alsmede
- het bepaalde in § 2.1 tot en met 2.3 van de Wabo

BESLUITEN

1. Villa Nova Bouw Bv voornoemd de gevraagde vergunning te verlenen;
2. Te bepalen dat de met dit besluit meegezonden gewaarmerkte motivering (bijlage 1), voorschriften (bijlage 2), documenten en tekeningen (bijlage 3) en ruimtelijke onderbouwing (bijlage 4) onderdeel uitmaken van dit besluit.

Burgemeester en wethouders van Deventer,
namens hen,

A. de Boer
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

Bijlagen Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

1	Motivering en overwegingen
2	Voorschriften
3	Documenten en tekeningen
4	Ruimtelijke onderbouwing

gemeente
Deventer

Motiveringen en overwegingen Bijlage 1

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Bouw

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) niet voldoet aan de in artikel 2.10, van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing en overweging

In artikel 2.10, van de Wabo zijn de weigeringsgronden voor een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo aangegeven. Hieruit blijkt dat aannemelijk moet zijn dat het project voldoet aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Verder mag het bouwwerk niet in strijd zijn met een bestemmingsplan, exploitatieplan en moet het voldoen aan de redelijke eisen van welstand zoals deze zijn neergelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

Bij de beoordeling van het project hebben wij dan ook uitdrukkelijk aan de hierboven genoemde gronden getoetst. Daarbij zijn wij tot de onderstaande conclusies gekomen.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat het project voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in het Bouwbesluit. Indien een nadere beoordeling ingevolge het Bouwbesluit nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorschriften en nadere eisen nader ingegaan.

Bouwverordening Gemeente Deventer

Het is aannemelijk dat het project voldoet, voor zover beoordeeld en/of van toepassing, aan de eisen vermeld in de bouwverordening. Indien een nadere beoordeling ingevolge de bouwverordening nodig is, wordt daarop in de bij deze vergunning gehechte voorschriften en nadere eisen nader ingegaan.

Redelijke eisen van welstand

Het project is voor toetsing aan redelijke eisen van welstand voorgelegd aan de (plan)adviesraad. De (plan)adviesraad heeft positief geadviseerd. Wij stemmen met dit advies in.

Bestemmingsplan

De bouwactiviteit voor het bouwen van 6 woningen op het adres Leonard Springerlaan 290 t/m 300, 7424 HA in Deventer, is niet in overeenstemming met artikel 5 (Gemengd-2) van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1^{e} partiële herziening'.
Op grond van artikel 5.2.2.a mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Alle woningen vallen in meer of mindere mate buiten het bouwvlak.
Verder mogen op grond van artikel 5.2.2.d van het bestemmingsplan ook aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', en op een afstand van 3 meter van de voorgevel-rooilijn.

Het bestemmingsplan kent geen mogelijkheid ontheffing te verlenen. Voor de woningen 2 t/m 5 geldt dat de overschrijdingen met het bouwvlak voldoen aan artikel 4, van hoofdstuk 4, bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht zodat daarvoor afgeweken kan worden op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, van de Wabo (2^{e} graad afwijking).
De woningen 1 en 6 vallen grotendeels buiten het bouwvlak waardoor afwijken op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, van de Wabo niet mogelijk is. Voor deze woningen kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo (3^{e} graad afwijking) afgeweken worden van de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor de motivering wordt verwezen naar bijlage 4 (ruimtelijke onderbouwing) welke onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

Exploitatieplan
De bouwactiviteit voor het bouwen van 6 woningen op het gelegen op een perceel, kadastraal bekend, gemeente Deventer, sectie L, nr. 6352, is in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende exploitatieplan 'de Vijfde Hoek, vierde herziening'.

Conclusie
Voor het bouwen van 6 woningen als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, van de Wabo, kan op grond van artikel 2.10, van de Wabo medewerking worden verleend. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het bouwen van een project zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (3e graad afwijken)

Zoals hiervoor genoemd is het project niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening'.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, van de Wabo kan afgeweken worden van de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor de motivering wordt verwezen naar bijlage 4 (ruimtelijke onderbouwing) welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Conclusie
Voor het bouwen van 6 woningen in afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo, kan op grond van artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo medewerking worden verleend. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zijn er ten aanzien van deze activiteit geen ruimtelijke en of stedenbouwkundige redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg
De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wabo niet voldoet aan het in de algemene plaatselijke verordening van de gemeente Deventer gestelde toetsingskader. Een toetsing aan dit kader heeft plaatsgevonden.

Kader
De omgevingsvergunning kan worden geweigerd of onder voorschriften worden verleend
a. in het belang van de bruikbaarheid van de weg;
b. indien de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of anderszins in het belang van het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
c. ter bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
d. ter bescherming van de groenvoorzieningen in de gemeente;
e. indien er al sprake is van een andere uitweg van het betreffende perceel.

De uitweg voldoet aan de genoemde Algemene plaatselijke verordening.

Conclusie
Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het aanleggen of wijzigen van een uitweg zijn er ten aanzien van de aangevraagde uitweg geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

gemeente Deventer

Voorschriften — Bijlage 2

Bouw

1. Toezicht

Contact	
Toezichthouder	**M. Broeze**
E-mail	gemeente@deventer.nl
Telefoon	140570
Aanlevering van gegevens	Onder vermelding van het vergunningkenmerk(nummer)

2. Op het (bouw) terrein aanwezige bescheiden (of afschrift)

soort	
Omgevingsvergunning	Inclusief de daarbij behorende gewaarmerkte bescheiden
Bouwveiligheidsplan	o.a. inrichting bouwplaats en afscheiding
Documenten	Overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen

3. Bouwveiligheidsplan

Ten minste 2 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012 ter goedkeuring te worden ingediend.

4. Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden

Melding	wanneer	
Start bouw	2 werkdagen voor aanvang	Door de houder van de vergunning met gebruikmaking van bijgevoegd meldingsformulier, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen (artikel 1.25 Bouwbesluit)
Einde bouw, ingebruikname	Minimaal op de eerste werkdag na beëindiging	Door de houder van de vergunning met gebruikmaking van bijgevoegd meldingsformulier (artikel 1.25 Bouwbesluit)
Storten beton	1 dag voor aanvang	-
Kwaliteitsverklaringen	21 dagen voor aanvang	o.a. KOMO/CE certificaten en attesten met certificaat afgegeven door een door de Minister van Infrastruktuur en Milieu erkende instelling
Detailberekeningen en tekeningen	21 dagen voor aanvang	o.a. wapeningstekeningen of installatietekeningen inclusief bijbehorende berekeningen

5. Uitzetten voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden

soort	wanneer	
Rooilijnen en bebouwingsgrenzen	Voor aanvang	De werkzaamheden mogen niet eerder worden gestart voordat de toezichthouder heeft uitgezet.
Bouwpeil	Voor aanvang	De werkzaamheden mogen niet eerder worden gestart voordat de toezichthouder heeft uitgezet.

6. Constructie

In te dienen	wanneer	
Detaillering bouwconstructie	21 dagen voor aanvang onderdeel	Tekeningen (werktekeningen) en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting- combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
uitvoering		
Draagkracht controleren	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voor aanvang van de bouw. De conusweerstand moet ≥ 4 MN/m² (40 kgf/cm²) bedragen, anders grondverbetering toepassen volgens opgave constructeur e.e.a. in overleg met en na vastlegging indienen bij de toezichthouder.	

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

Afwijkingen	Bij afwijkingen tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen) zijn met betrekking tot de constructieve aspecten de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen maatgevend.

Aanleggen of veranderen van een uitweg

Deel	Uitvoering
Bestratingsmateriaal	Met het oog op een veilig en doelmatig gebruik van de openbare weg dient de openbare grond ter plaatse van en direct aansluitend op de uitweg te worden voorzien van een deugdelijke afwijkende als inrit herkenbare bestrating, welke door of in opdracht van de gemeente Deventer na betaling van de daaraan verbonden kosten wordt aangelegd.
Geldigheid prijsopgaaf	De prijsopgaaf voor de aanleg van de uitweg is geldig tot 3 maanden na vergunningdatum. In dien niet binnen 3 maanden is betaald dient een nieuwe prijsopgave te worden gevraagd.
Start gebruikmaking	Van de uitweg mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de onder 1 bedoelde bestrating op openbare grond is aangelegd.
Openbare grond	Het is vergunninghouder niet toegestaan zelf werkzaamheden in openbare grond uit te voeren.
Toezichthouder	Aanwijzingen van de bevoegde toezichthouder voor de openbare ruimte dienen strikt te worden opgevolgd.
Breedte uitweg	Tenzij anders is vergund, mag de uitweg niet breder zijn dan 3 meter
Zicht uitweg	Vergunninghouder respectievelijk zijn rechtsopvolger draagt er zorg voor dat ter plaatse van de aansluiting met de openbare grond niet zodanig hoge beplanting aanwezig is dan wel objectenaanwezig zijn, dat daardoor het zicht op en vanaf de weg op verkeersonveilige wijze wordt belemmerd of verminderd. De hoofdgebruiker van de inrit heeft hiertoe een onderhoudsplicht.
Schade	De gemeente is niet aansprakelijk voor schade in welke zin dan ook direct of indirect veroorzaakt voor hetzij het gebruik van de uitweg , hetzij door handelen in strijd met deze voorschriften.
Gebruiksregel	Tenzij anders is vergund dient de uitweg voor het met normale voertuigen (auto, fiets, bromfiets e.d.) komen en gaan van en naar de openbare weg vanaf het perceel waarop de uitweg ligt.

gemeente
Deventer

Documenten en tekeningen — Bijlage 3

Nr	Omschrijving	Nummer/code	Datum document
1.	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning activiteit bouwen	2028031	27-10-2015
2.	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning activiteit uitrit aanleggen of veranderen	2139821	--
3.	Aanvraagformulier om omgevingsvergunning activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	Bijlage 2	--
4.	Kleur- en materiaalstaat	--	21-03-2016
5.	Situatietekening aanvraag uitweg	Blad 1	08-01-2016
6.	Situatietekening	Blad 1	08-01-2016
7.	Tekening fundering / riolering	1a	12-01-2016
8.	Tekening begane grond	2a	12-01-2016
9.	Tekening verdieping	3a	12-01-2016
10.	Tekening dakopzicht / doorsneden	4a	12-01-2016
11.	Tekening aanzichten	5a	2016
12.	Detailblad I	6b	23-03-2016
13.	Detailblad II	7b	23-03-2016
14.	Berekening dakoppervlak capaciteit hwa	201507	09-12-2015
15.	Tekening / berekening waterberging	2015169	10-03-2016
16.	EPW en Bouwbesluittoets	--	23-10-2015
17.	Statische berekening	15392-S01	08-01-2016
18.	Geotechnisch funderingsadvies	15.3272R01	11-01-2016
19.	Tekening verlegplan bekisting	0	13-07-2015
20.	Hectar funderingsvloer bouwnummers 1-3	CU100	08-01-2016
21.	Hectar funderingsvloer bouwnummers 4-6	CU110	08-01-2016
22.	Overzicht constructie	CB100	08-01-2016

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

Aandachtspunten bij de omgevingsvergunning Bijlage

Algemeen

Wanneer treedt uw vergunning in werking en hoe zit het met bezwaar en beroep ?

Hoofdregel
De *hoofdregel* is dat uw vergunning direct in werking treedt (de dag na verzending). Op eigen risico[1] mag u van de vergunning gebruik maken en hoeft u de bezwaartermijn niet af te wachten, maar er zijn belangrijke uitzonderingen !

Omgevingsvergunning met reguliere procedure
Als de *reguliere* omgevingsvergunning (mede) betrekking heeft op het kappen van bomen, aanlegactiviteiten, slopen of het wijzigen van een gemeentelijk monument treedt deze **niet** direct in werking maar pas op de dag na afloop van de bezwaartermijn.
De bezwaartermijn duurt 6 weken en begint te lopen op de dag na verzending van de vergunning. Als een derde gedurende die termijn een bezwaarschrift heeft ingediend en tévens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening , dan treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.
Een bezwaarschrift kan zowel door vergunninghouder (bijvoorbeeld tegen voorschriften) als door derden worden ingediend en moet worden gericht aan Burgemeester en wethouders van Deventer, Postbus 5000, 7400 GC Deventer. Een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening kan worden ingediend bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle.

Vergunning van rechtswege
Een *vergunning van rechtswege* treedt in werking als termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken of – als een bezwaarschrift is ingediend - op dit bezwaarschrift is beslist .

Omgevingsvergunning met uitgebreide procedure
Concreet houdt de uitgebreide procedure in dat vooruitlopend op de definitieve vergunning eerst een ontwerp-vergunning wordt opgesteld, dat een ieder daartegen zienswijzen kan indienen en dat de beslistermijn niet 8 maar 26 weken bedraagt.
Een uitgebreide procedure wordt bijvoorbeeld toegepast als er sprake is van een rijksmonument, een forse afwijking van het bestemmingsplan ("projectbesluit) , een vergunning voor brandveilig gebruik of voor de oprichting of wijziging van een inrichting waarbij geen sprake is van milieuneutraal veranderen.
Ook als de vergunning is voorbereid met de *uitgebreide procedure* treedt de vergunning **niet** direct in werking maar pas op de dag na afloop van de beroepstermijn. Ook die termijn duurt 6 weken, maar deze begint pas te lopen op de dag, volgend op de datum waarop het besluit ter inzage is gelegd.
Bij vergunningen die zijn voorbereid met de uitgebreide procedure wordt de bezwaarschriftprocedure overgeslagen en kan direct beroep* worden ingesteld bij de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle .

De gefaseerde omgevingsvergunning
De Wabo staat toe om eerst vergunning te vragen voor een bepaalde activiteit en pas later voor een andere activiteit (deelvergunningen), tenzij de activiteiten zo onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden dat zij niet los van elkaar kunnen worden beoordeeld, zoals het verbouwen van een monument of het bouwen in afwijking van een bestemmingsplan of het bouwen van een (milieu)inrichting.
In dat geval kan slechts één vergunning worden aangevraagd en verleend, maar die vergunning kan wel in 2 fasen worden verleend. U mag pas gebruik maken van de vergunning als ook de fase 2-verguning is verleend. Beide fases zijn vatbaar voor bezwaar en beroep* volgens de regels zoals die hiervoor zijn omschreven.

Bezwaar indienen kan ook via internet, zie www.deventer.nl/bezwaar

*als op het project de Crisis- en herstelwet of een coördinatiebesluit van toepassing is kunt u direct beroep aantekenen bij de Raad van State, Postbus 20019, 2500EA Den Haag.

[1] "Op eigen risico", omdat een bezwaar of beroepschrift er toe kan leiden dat de vergunning alsnog geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of vernietigd, wat in principe tot gevolg heeft dat de oorspronkelijke toestand moet worden hersteld

gemeente
Deventer

Overige vergunningen en aandachtspunten

Het komt nogal eens voor dat er ook andere vergunningen of toestemmingen nodig zijn voor de activiteiten die u wenst uit te voeren. Onderstaande lijst dient er toe om u hierop attent te maken.

Soort	Info/aanvraagformulier
Omgevingsvergunning: Wellicht dat u voor het uitvoeren van bepaalde activiteiten toch nog een aanvullende omgevingsvergunning nodig heeft voor: –Het kappen van een boom; –Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stadsgezicht. Ook het bestemmingsplan kan voorschrijven dat een omgevingsvergunning nodig is om te mogen slopen! Deze vergunningplicht geldt naast de meldingsplicht voor de feitelijke sloop indien meer dan 10m^3 sloopafval vrijkomt of asbest wordt verwijderd (zie sloopmelding). –Het aanleggen, zoals bijvoorbeeld ophogen of afgraven van grond, aanleg van wegen, sloten, vijvers, verhardingen en dergelijke, maar het kan ook gaan om het kappen of planten van bomen. –Het brandveilig gebruiken van een pand of bouwwerk waarin meerdere personen werken of worden verzorgd;. –Werkzaamheden aan een monument. –Het maken van een uitweg/inrit. –Het toestaan of maken van handelsreclame.	**www.omgevingsloket.nl**
Ontgraven en afvoeren van grond: Als op grond van de bouwverordening ontheffing is verleend van de onderzoeksplicht om de bodemkwaliteit vast te stellen wijzen wij u op het volgende. Als bij de realisatie van het plan grond vrijkomt welke niet op de bouwlocatie kan worden hergebruikt, zult u voor de afvoer/overdracht van die grond vrijwel altijd kwaliteitsgegevens van de grond moeten overleggen aan de ontvangende partij. U kunt in dat geval alsnog geconfronteerd worden met de noodzaak om een bodemonderzoek uit te laten voeren.	**Publiekszaken of www.deventer.nl**
Ingebruikname openbare gemeentegrond (VIOG): Dit is een vergunning voor het plaatsen van bijvoorbeeld steigers, containers stellages en dergelijke op openbare gemeentegrond. U bent hiervoor ook precario verschuldigd.	
Aansluiting op het gemeenteriool (niet voor hemelwater): Het gaat hier om de aansluiting van de riolering van het bouwwerk op de openbare riolering. De gemeente legt de aansluiting op gemeentegrond aan en brengt de kosten hiervoor in rekening bij de aanvrager. Voor zover het om de afvoer van hemelwater gaat mag dit niet op het openbaar riool worden geloosd. Op eigen terrein zal een infiltratievoorzieningen moeten worden gerealiseerd.	**Publiekszaken** Assistent wijkenbeheerder Tel: 140570

Bouwen

Start en voltooiing werkzaamheden
Binnen 3 jaar nadat de omgevingsvergunning "onherroepelijk van kracht"[1] is geworden moet zijn begonnen met de werkzaamheden; anders kán de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Lukt dit niet, neem dan contact op met de Toezichthouder. Ook de ingebruikname van een bouwwerk na een periode van werkzaamheden moet u melden bij de Toezichthouder. Bij uw omgevingsvergunning ontvangt u een formulier dat u eenvoudig kunt invullen en terugsturen.

Bouwkwaliteit en Bouwbesluit
Een bouwwerk moet altijd voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit; anders loopt u het risico dat u achteraf dingen moet aanpassen. Het Bouwbesluit bevat de technische minimum eisen waaraan elk bouwwerk moet voldoen, waaronder veiligheid en gezondheid en het gebruikscomfort. Uw aannemer of bouwadviseur kan u hier meer over vertellen! Informatie kunt u vinden op www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving.

Buren
Als u de werkzaamheden gaat uitvoeren heeft u wellicht te maken met uw buren, dus ook met de "bureninformatieplicht" zoals vastgelegd in het "Burenrecht" (Burgerlijk Wetboek, boek 5). Het Burenrecht regelt dat u niet zomaar licht of lucht mag wegnemen, schade mag toebrengen of "rechtstreeks uitzicht op het naburig erf mag hebben" binnen twee meter van de erfgrens. Dit betekent dat u nooit in strijd met het burenrecht of andere "privaatrechtelijke belemmeringen" mag handelen. Uw omgevingsvergunning is geen garantie dat u aan alle bepalingen van het burenrecht voldoet. Informeer altijd uw buren, ook als u omgevingsvergunningvrij bijvoorbeeld gaat bouwen of kappen. Publiekszaken[1] beschikt over informatiemateriaal of kijk op www.juridischloket.nl.

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

Voorkom geluidhinder
Het is niet toegestaan geluidhinder te veroorzaken. De gemeente kan zonodig optreden waardoor het werk tijdelijk stil komt te liggen. Probeer gebruik te maken van geluidsarme werktuigen en alleen op werkdagen tussen **7.00 uur en 19.00 uur** te werken. Als dit absoluut niet mogelijk is bent u verplicht bewoners in de directe omgeving minimaal twee dagen voor aanvang te informeren met een huis-aan-huisbericht. Zet hierin de noodzaak, de aard en de duur van de werkzaamheden en een telefoonnummer voor eventuele informatie.

Afwijking van de omgevingsvergunning
U moet altijd handelen volgens de omgevingsvergunning; als u tijdens de werkzaamheden tóch wil afwijken van de verleende vergunning, neem dan contact op met de Toezichthouder. Gewijzigde tekeningen of gegevens zijn dan wellicht voldoende. Als de afwijking te groot is is (opnieuw) een omgevingsvergunning nodig voor bijvoorbeeld 'het bouwen in afwijking van de verleende vergunning' .

Veiligheid
Het Politiekeurmerk Veilig Wonen maakt wonen veiliger. Veel woningen in Deventer voldoen al hieraan. Zorg dat ook uw woning onaantrekkelijk wordt voor inbrekers. Verlang van uw aannemer bij oplevering een certificaat. Veel verzekeringsmaatschappijen geven dan korting op uw inboedelverzekering. Informatie: www.politiekeurmerk.nl of www.cbenv.nl

Begrippen

1. **"Onherroepelijk van kracht"** wil zeggen dat er geen bezwaar- en/of beroepschriften meer kunnen worden ingediend. Als binnen 6 weken na verzending van het besluit geen bezwaar- of beroepschrift is ingediend; als binnen die termijn wel een bezwaarschrift is ingediend wordt het besluit pas "onherroepelijk" van kracht als tegen de beslissing op het bezwaarschrift (waarbij de bezwaren ongegrond zijn verklaard) binnen 6 weken geen beroepschrift is ingediend.
2. **Publiekszaken**: bezoekadres Grote Kerkhof 1 Deventer, telefoon 140570, www.deventer.nl ;

   Openingstijden:
   maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag 8:00 – 18:00,
   donderdag 8:00 -20:00
3. **Derden**: buren, andere omwonenden, belanghebbenden of gebruikers van onroerend goed ;
4. **Voorlopige voorziening**: Als een derde belanghebbende wil voorkomen dat van de vergunning gebruik wordt gemaakt voordat op een bezwaar- of beroepschrift is beslist kan de Voorzieningenrechter worden verzocht om de werking van de vergunning te schorsen (voorlopig)
5. **Rechtbank**: Sector Bestuursrecht van de rechtbank Overijssel, Afdeling Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB in Zwolle.

gemeente
Deventer

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlage 4

Leonard Springerlaan 290 t/m 300

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 7

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing 9

3.1 Beleidskaders 9
3.2 Cultuurhistorie en Monumenten 15
3.3 Archeologie 16
3.4 Milieukwaliteitseisen 18
3.5 Leidingen en kabels 24
3.6 Waterhuishouding 25

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 28

Toelichting

gemeente Deventer

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Bij gemeente Deventer is het verzoek binnengekomen voor de realisatie van 6 woningen ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 in de Vijfhoek. Dit verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening. Gelet op het bestemmingsplan mogen gebouwen uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd. Realisatie van deze 6 woningen houdt in dat alle woningen in meer of mindere mate gedeeltelijk buiten het bouwvlak zijn gelegen. Voornamelijk woning 1 en 6 vallen grotendeels buiten het bouwvlak. Door middel van deze omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Plangebied

Het plangebied betreft de locatie ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 en is gelegen in de Vijfde Hoek van de Vijfhoek (Spijkvoorderenk), welke momenteel in ontwikkeling is. De locatie bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie L, nummer 6352. In de directe omgeving liggen meerder woonpercelen.

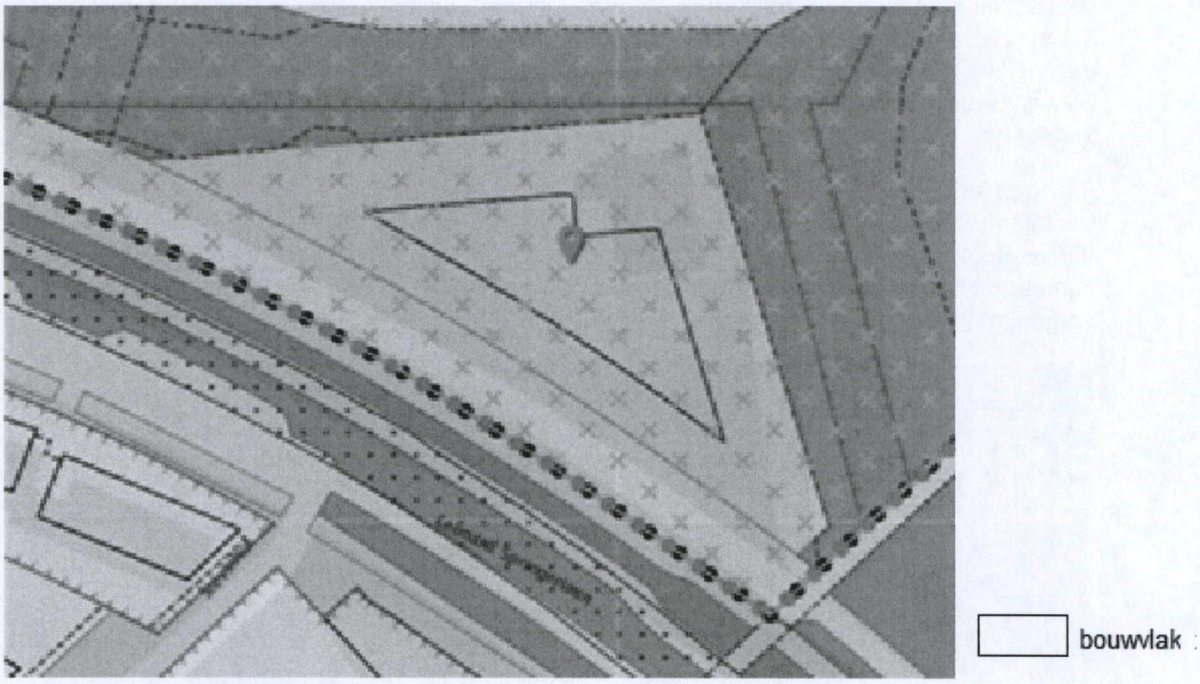
plangebied

Afbeelding 1 Ligging plangebied

Planologische regime

Voor de locatie geld het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening'. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Gemengd-2'. De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen (al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf), zorgwoningen, maatschappelijke doeleinden, kantoor en een grond- en bouw depot met de daarbij horende groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeersvoorzieningen. In de planregels is opgenomen dat er niet meer dan 14 zorgwoningen zijn toegestaan of niet meer dan 7 woningen in de bouwwijzen 'gestapeld', 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en/of 'vrijstaand' zijn toegestaan. Daarnaast bedraagt de maximum bouwhoogte 10 meter.

Realisatie van de 6 aaneengebouwde woningen past gezien het bovenstaande functioneel binnen de geldende bestemming 'Gemengd-2'. Ook voldoen de woningen aan de maximale bouwhoogte van 10 meter. De woningen worden echter niet geheel binnen het ter plaatse aanwezige bouwvlak gebouwd. Met name woning 1 en 6 vallen grotendeels buiten het bouwvlak. Daarnaast zijn alle woningen voorzien van een aanbouw welke is gelegen op een afstand van 1,45 meter van de voorgevel-rooilijn. Dit is op grond van de geldende bouwregels eveneens niet toegestaan.



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Op grond van artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Bor (Besluit omgevingsrecht) is het mogelijk een bijbehorend bouwwerk middels een 2e graad afwijking te vergunnen. Als bijbehorend bouwwerk worden naast aan-, uit- en bijgebouwen op grond van artikel 1 lid 1 van bijlage II van het Bor ook uitbreidingen van de hoofdmassa verstaan. In dit specifieke geval zijn wij echter van mening dat er bij de woningen 1 en 6 geen sprake kan zijn van een uitbreiding van de hoofdmassa, aangezien het deel van de woning dat binnen het bouwvlak valt dusdanig klein is dat van een zelfstandig functionerend hoofdgebouw geen sprake is. De woningen 1 en 6 worden zo goed als geheel buiten het bouwvlak gebouwd, waardoor een 2e graads afwijking niet tot de mogelijkheden behoort.

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van de 6 woningen is een omgevingsvergunning met toepassing van de zogenaamde 3e graads afwijking, noodzakelijk.

Leeswijzer

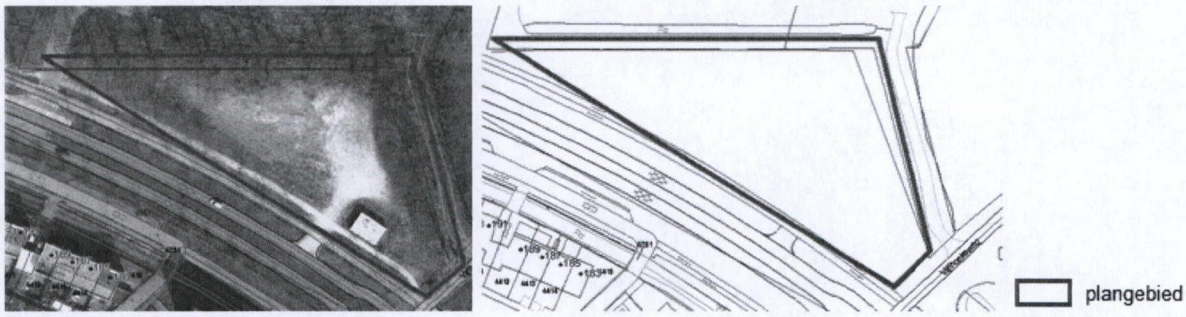
Deze omgevingsvergunning is opgebouwd uit een viertal hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1 volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan waar de omgevingsvergunning voor is aangevraagd. In hoofdstuk 3 staat de ruimtelijke onderbouwing voor het plan en in hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid toegelicht.

gemeente Deventer

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Huidige situatie

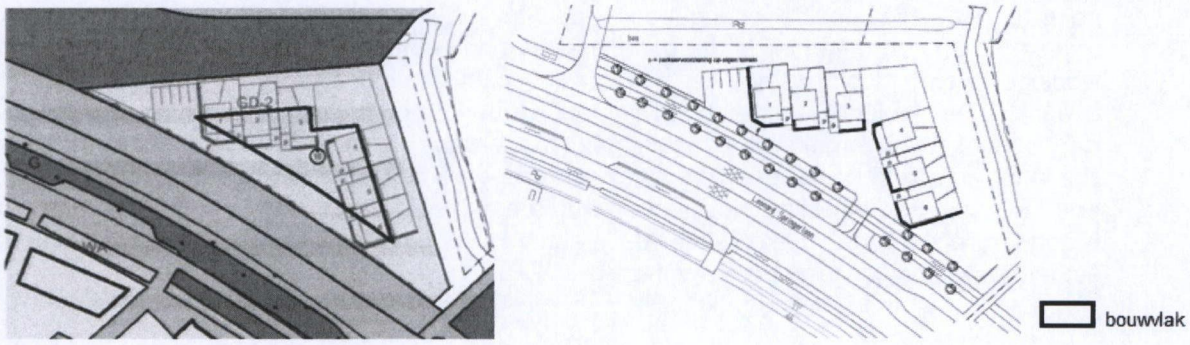
De locatie ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 is gelegen in de Vijfde Hoek van de Vijfhoek (Spijkvoorderenk). Dit gebied is op het moment vol op in ontwikkeling. Het perceel is nog onbebouwd en is de afgelopen jaren vooral als opslaglocatie ten behoeve van de ontwikkeling van de woonwijk gebruikt. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3800 m²



Afbeelding 3 Bestaande situatie

Toekomstige situatie

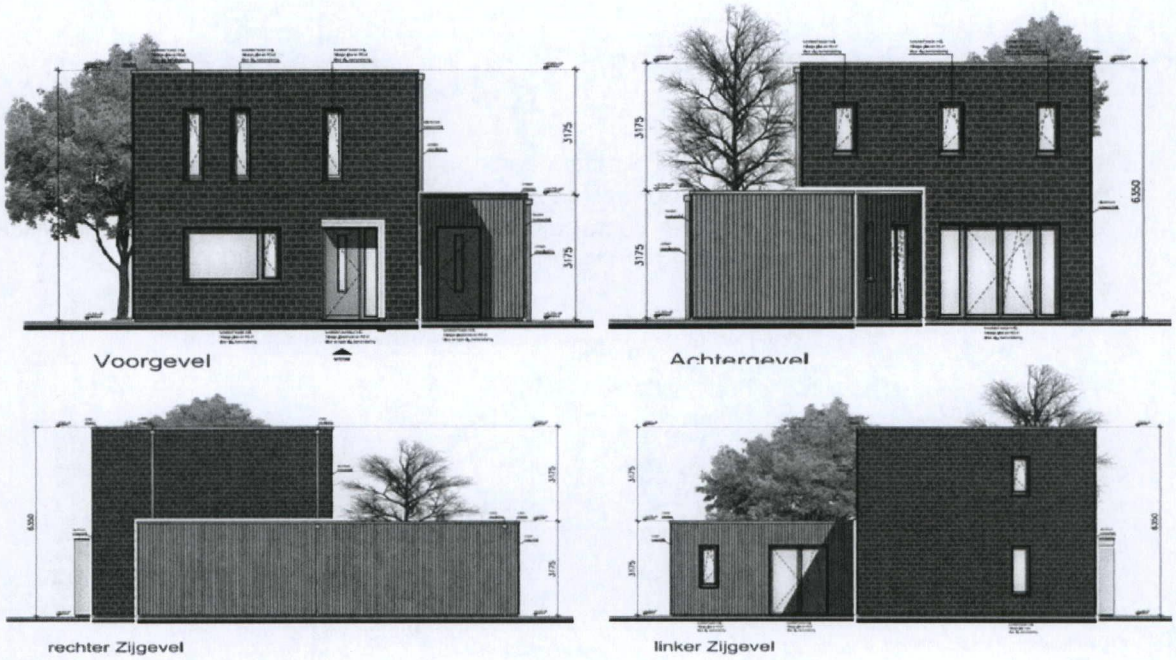
Voor het perceel ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 zijn bouwplannen. Het betreft plannen om op het perceel 6 nieuwbouwwoningen te realiseren. Ter plaatse is op grond van het geldende bestemmingsplan wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met beroep of bedrijf aan huis.



Afbeelding 4 Toekomstige situatie

Het bouwplan

Op het perceel ter hoogte van de Leonard Springerlaan 183 gaan 6 houtskeletnieuwbouwwoningen gebouwd worden, met huisnummers 290-300. Het betreft 6 energiezuinige koopwoningen. De woningen worden geventileerd met geavanceerde ventilatiesystemen, met mechanische toevoer en mechanische afvoer van ventilatielucht en met een warmte terugwin unit. Daarnaast komt er verwarming op basis van vloerverwarming. Verder worden ten behoeve van de elektriciteitsopwekking 19,80 m² zonnepanelen toegepast per woning. Hierdoor voldoen de woningen aan de eisen inzake energieprestatie uit het Bouwbesluit 2012. De lengte van de woningen bedraagt 14,25 meter, de breedte van de woningen bedraagt 10 meter en de hoogte van de woningen bedraagt 6,35 meter.



Afbeelding 5. Het bouwplan

Het bouwplan en de omgeving

Aan de Leonard Springerlaan bevinden zich een aantal bijzondere bebouwingsprojecten.. Een van die al gerealiseerde gebouwen staat aan de overzijde van het plangebied. Dit betreft het relatief hoge (6 lagen) gestapelde woongebouw ' de Steven'. Het bouwplan is zorgvuldig op de omgeving afgestemd en vormt een bijzonder complexje aan de Leonard Springerlaan. Het nieuwe cluster van woningen vormt door de lage en horizontale opzet een contrast met het hoge gebouw aan de overzijde. De typologie van de bebouwing onderscheidt zich duidelijk van de overige bebouwing aan de Leonard Springerlaan. Het maakt geen onderdeel uit van een wand, maar is duidelijk een bijzonder complexje. Het eigen karakter wordt nog verder versterkt doordat de woningen rondom een hofje zijn gegroepeerd. Het plan doet daarmee recht aan de ambitie om op deze locatie een bijzonder 'accent' te maken aan de Leonard Springerlaan, en past daarmee goed in de stedenbouwkundige visie voor de Vijfhoek.

gemeente Deventer

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

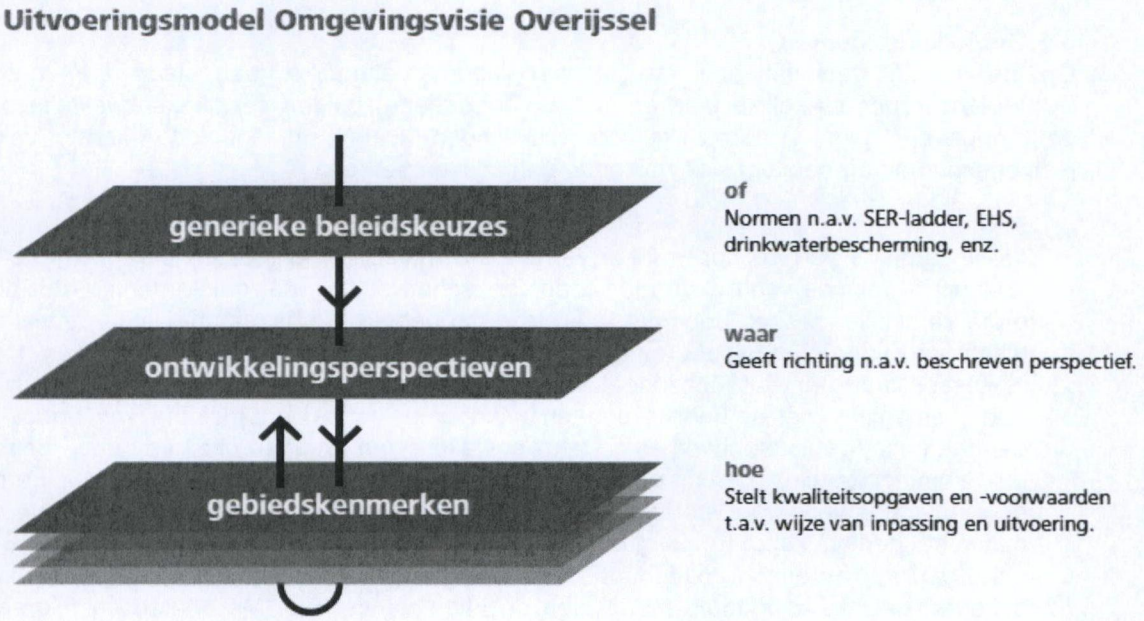
Inleiding
Om te bepalen of de ontwikkeling als beschreven in hoofdstuk 1 en 2 mogelijk en ook wenselijk is, wordt het plan getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast zijn ook de aspecten Cultuurhistorie en Monumenten, Archeologie, Milieukwaliteit, Leidingen en Kabels en Waterhuishouding van belang. Deze zijn beoordeeld en vervolgens afgewogen.

3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid
Bij het vaststellen van deze omgevingsvergunning zijn geen rechtstreekse Europese en nationale ruimtelijke belangen betrokken. De algemene beleidsrichtlijnen van het Europees en rijksbeleid, o.a. de Nota Ruimte, worden nader uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid en om die reden niet nader behandeld.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel 2009
De Omgevingsvisie is in juli 2009 vastgesteld als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. Het betreft het integrale, provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De rode draden van de Omgevingsvisie zijn ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Om de provinciale ambities te bereiken wordt gebruik gemaakt van het uitvoeringsmodel. Deze is weergegeven in onderstaande figuur.



Afbeelding 6. Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie provincie Overijssel

Het uitvoeringsmodel is gebaseerd op de bestuursfilosofie van vitale coalities: met partners die een gezamenlijke visie of doel delen maar ieder in eigen verantwoordelijkheidssfeer in actie komen. Alle uitvoeringsacties zijn te plaatsen in de samenhang van (1) Generieke beleidskeuzes, (2) Ontwikkelings- en beleidsperspectieven en (3) Gebiedskenmerken. De omschreven drie niveaus sturen op basis van een inhoudelijke ontwikkelingsvisie, of, waar en hoe een ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden.

1. Generieke beleidskeuzes
Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van de Europese Unie, het Rijk of de provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Er wordt onder andere gebruik gemaakt van de SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Binnen onderhavig plangebied is feitelijk geen sprake van bestaande bebouwing of herstructurering van bestaande bebouwing. Wel valt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en heeft het perceel op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-2' op grond waarvan woningbouw reeds is toegestaan. Hierdoor kan dan ook geconcludeerd worden dat de bouw van de 6 gewenste woningen past binnen de generieke beleidskeuzes, die het benutten van bestaand stedelijk gebied preveleren boven bouwen buiten de bestaande komgrenzen.

2. Beleidsambities
De beleidsambities van de provincie zijn verwoord in de ontwikkelingsperspectieven. Voor het plangebied geldt het (stedelijke) ontwikkelingsperspectief "Steden als motor". De omschrijving van Steden als motor is als volgt: "Gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenniveau's, waar de kwaliteiten en identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding". De bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past prima in dit ontwikkelingsperspectief, omdat door middel van de bouw van deze 6 woningen wordt bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit en veerkracht van het stedelijk woonmilieu.

3. Gebiedskenmerken
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuur-landschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kent volgens de Gebiedskenmerken-catalogus de volgende gebiedskenmerken:

i. Natuurlijke laag: het plangebied ligt op een dekzandvlakte. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De bijbehorende ambitie is om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door beplanting met natuurlijke soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen. Dekzandvlakten en ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Door de aard en omvang van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling komen bovenstaande doeleinden niet in het geding.
ii. Laag van het agrarisch cultuurlandschap: het plangebied wordt in de laag van het agrarisch cultuurlandschap aangeduid met Maten en Flierenlandschap. Met Maten en Flierenlandschap worden laaggelegen kleine landschappen, welke zich langs de beken, in de natuurlijke laagten hebben ontwikkeld bedoeld. Rondom de beken ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kenmerkend is veel variatie in ruimtelijke opbouw en onregelmatige blokverkaveling, soms in strokenverkaveling. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Het is bijzonder dat dit gebied behorende tot het stedelijk gebied ook is aangeduid in de laag van het agrarisch cultuurlandschap. Bij de ontwikkeling en het ontwerp

gemeente Deventer

van de totale woonwijk is met de kernmerken van het oorspronkelijk agrarische landschapstype rekening gehouden. Op het schaalniveau van onderstaand plangebied is dit type agrarisch cultuurlandschap echter niet meer terug te zien. Bij de bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen wordt dan verder ook geen rekening gehouden met instandhouding van deze laag.

iii. Stedelijke laag: het plangebied wordt in de stedelijke laag aangeduid als woonwijk van 1955 - nu. De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. De tijdsgeest van de bouwperiode is af te lezen in de stedenbouwkundige structuur en architectuur. Eén van de bijbehorende ambities voor de stedelijke laag is: een brede waaier aan woon/werk en mixmilieus: elk buurtschap, dorp en stad zijn eigen kleur. De bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen deze ambitie, omdat de bouw van deze woningen goed aansluit bij het bebouwingskarakter en de tijdsgeest waarin de Vijfhoek is en wordt gerealiseerd.

iv. Lust- en leisurelaag: het plangebied wordt in de lust- en leisurelaag niet aangeduid.

Conclusie voor het plangebied

De bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel. Het bouwplan is in overeenstemming met de generieke beleidskeuzen, met de beleidsambities en met de gebiedskenmerken.

Omgevingsverordening

Om het beleid dat is verwoord in de Omgevingsvisie door te laten werken is de Omgevingsverordening opgesteld. De Omgevingsverordening is vastgesteld in juli 2009.

Meer dan in voorgaande verordeningen is het uitgangspunt van de Omgevingsverordening dat er niet méér geregeld wordt dan nodig is voor het beleid, zoals dat in de Omgevingsvisie is verwoord. Gemeenten krijgen zoveel mogelijk ruimte om daaraan een nadere invulling te geven. Wat elders geregeld wordt - bijvoorbeeld door het Rijk - wordt niet nog eens dubbel geregeld in deze verordening. Daarmee voorkomt de provincie extra regeldruk.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is ook toegepast bij de flexibiliteitbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkingsmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen. Ook heeft de provincie zoveel mogelijk gekozen voor positief geformuleerde voorwaarden. De Omgevingsverordening geeft regels voor:

- de provinciale adviescommissie (regelt instelling, taken en werkwijze van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving);
- gemeentelijke ruimtelijke plannen (geeft instructies aan gemeenteraden over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen, afwijkingsbesluiten en beheersverordeningen);
- grondwaterbescherming, bodemsanering en ontgrondingen (gericht op burgers, bedrijven en instellingen);
- kwantitatief en kwalitatief waterbeheer (geeft instructies aan Waterschappen);
- verkeer (regeling voor provinciale wegen en scheepvaartwegen).

Voor onderhavig plangebied is meer specifiek de regeling voor gemeentelijke ruimtelijke plannen van belang. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing sluit aan op de Omgevingsverordening.

Het plan gebied zelf maakt geen deel uit de Ecologische Hoofdstructuur, een Nationaal Landschap, een grondwaterbeschermingsgebied, een waterwin- of intrekgebied. Ook in het kader van de waterveiligheid maakt het plangebied geen deel uit van een primair watergebied of een waterbergingsgebied en binnen het plangebied zijn geen essentiële waterlopen gelegen.

Waterveiligheid speelt wel een rol. Het plangebied ligt namelijk in een dijkringgebied. In paragraaf 3.6 wordt hier nader op ingegaan.

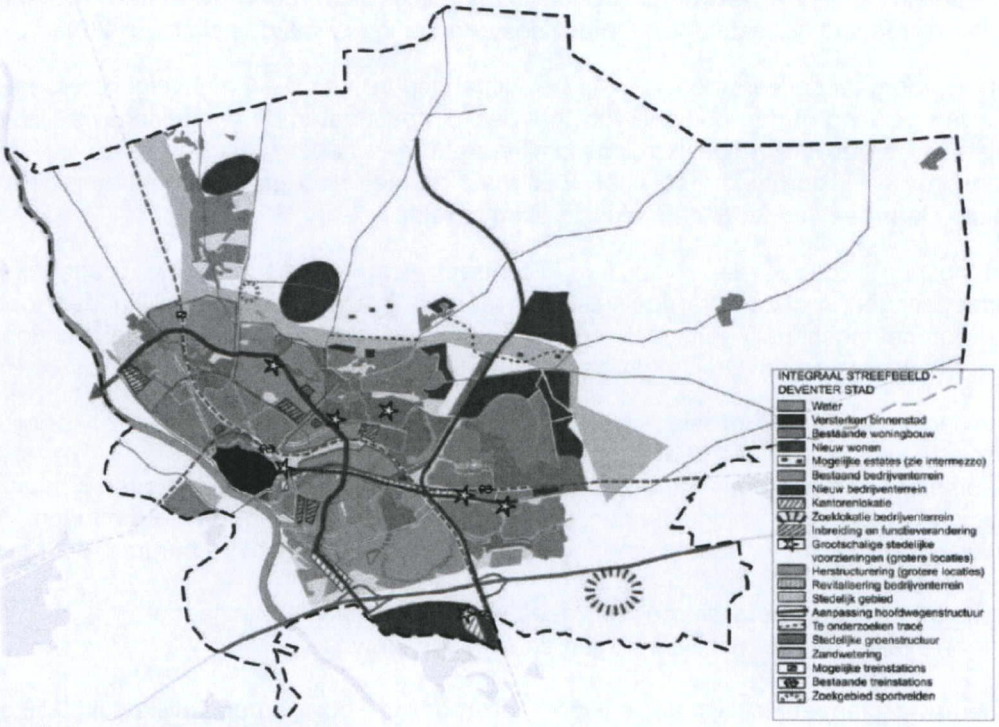
Het plangebied ligt tevens in de 'boringsvrijezone diep pakket Deventer'. Dit houdt verband met de drinkwatervoorziening. De bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen vormt geen belemmering voor de grondwaterkwaliteit. Er vinden geen lozingen plaats en er wordt geen bodemenergiesysteem gerealiseerd of geboord in de bodem dieper dan 50 m.

Voor het plangebied is in de Omgevingsverordening één ontwikkelingsperspectief benoemd. Net als in de Omgevingsvisie ligt het plangebied in "Steden als motor". Zoals eerder aangegeven past de bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen binnen dit ontwikkelingsperspectief.

Conclusie voor het plangebied
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening. Er gelden binnen het plangebied geen beperkende voorschriften vanuit de verordening. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan de doelstelling van het ontwikkelingsperspectief en de voorwaarden van de diverse gebiedskenmerken verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurplan Deventer 2025
Op 27 april 2004 is het Structuurplan Deventer 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit structuurplan heeft de procedure ex artikel 7 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Het structuurplan beschrijft hoe de gemeente Deventer zich de komende jaren zal ontwikkelen. Dit geldt zowel voor het buitengebied van de gemeente als voor het stedelijk gebied.



Afbeelding 7. Structuurplan Deventer 2025

Structuurplan Deventer 2025: Integraal streefbeeld Deventer Stad
Uit het structuurplan (zie bovengaand kaartbeeld) blijkt dat de Vijfhoek één van de grotere uitbreidingswijken (= aanduiding nieuw wonen) is. Het deelgebied Spijkvoorderenk is het laatste deelgebied dat hier ontwikkeld wordt.

In- en uitbreiding

gemeente
Deventer

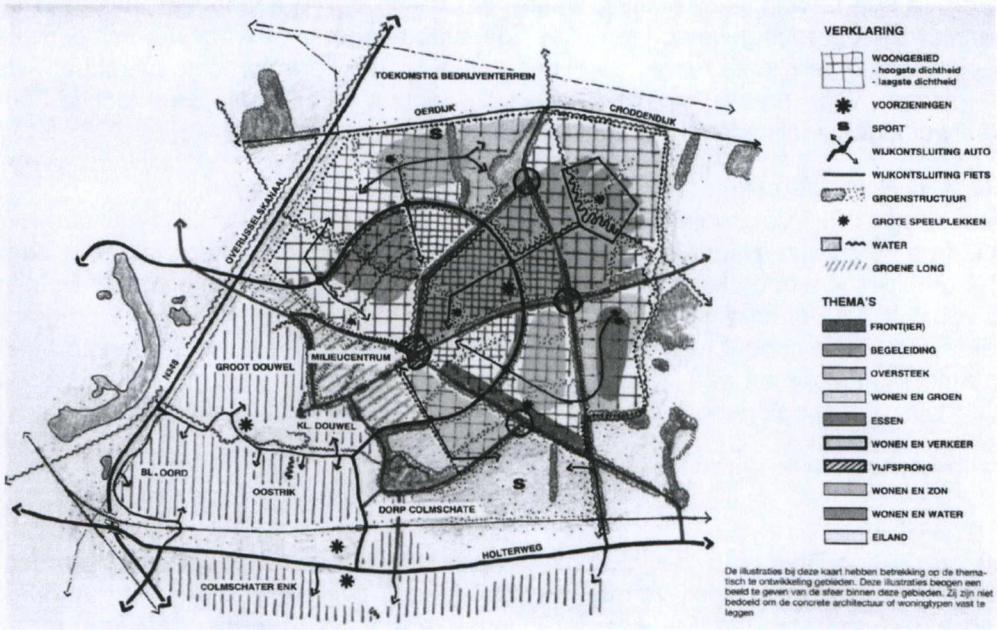
Sinds het vorige structuurplan, Deventer Visie, is het Deventer beleid erop gericht om voor de nieuwbouwopgave zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties te benutten. De capaciteit op inbreidingslocaties wordt geraamd op in totaal 2.500 - 3.500 woningen. De sturingsmogelijkheid van de gemeente op veel inbreidingslocaties is beperkt, omdat het vaak om particuliere locaties gaat.

Wat betreft de uitbreiding heeft Deventer een aantal locaties in voorbereiding (pijplijn). Vanaf 1994 is de Vinexlocatie de Vijfhoek in aanbouw. De Vijfhoek heeft tot 2013 ruimte geboden aan het reguliere woningbouwprogramma (in totaal circa 4.600 woningen).

Structuurschets de Vijfhoek
In de structuurschets voor de Vijfhoek uit 1994 staan de ingrediënten voor het stedenbouwkundig plan voor Spijkvoorderenk globaal omschreven. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundig plan voor het plangebied is aansluiting gezocht bij deze structuurschets.

De bestaande groenelementen in het plangebied zoals de houtwallen, het 'Landje van Niets' en het eikenbosje zijn in de structuurschets opgenomen en dienen zo goed mogelijk ingepast te worden. Ook de positie van de wijkontsluitingsweg en de doorkoppeling met de Leonard Springerlaan zijn in de schets opgenomen. Deze elementen komen ook in het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp van Spijkvoorderenk duidelijk naar voren.

In de structuurschets zijn ruimtelijke thema's voor de woningbouw benoemd. Het gaat hierbij respectievelijk om de thema's 'wonen en zon' en 'wonen en groen'. Wonen en groen komt ruimschoots terug in het stedenbouwkundig plan. Wonen en zon komt terug in de vorm van het zoveel mogelijk zongericht verkavelen en bouwen van de woningen in Spijkvoorderenk. Dit moet echter wel passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de al bestaande delen van de wijk de Vijfhoek. Er moet sprake zijn van logische verbindingen en soms moeten bestaande gebaren, zoals de stevige bebouwingswand aan de Leonard Springerlaan, doorgezet worden.



Afbeelding 8. Structuurschets de Vijfhoek

Qua woningbouwaantallen en woningtypes wordt afgeweken van de structuurschets uit 1994. De aantallen die hierin zijn opgenomen zijn achterhaald, en ingehaald door de Woonvisie 2008+ en het meer marktgerichte bouwen dat heeft plaatsgevonden in de hele wijk de Vijfhoek. Hierdoor is er nu voor Spijkvoorderenk sprake van een specifieke bouwopgave.

Woonvisie 2008+
De Woonvisie 2008+ is op 25 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie is gebaseerd op de volgende 4 uitgangspunten:

- *Voldoende woningen van goede kwaliteit.* De basis hiervoor zijn de prognose van bevolking en huishoudens en de woonwensen zoals die uit de beschikbare onderzoeken blijken.
- *Deventer ongedeelde samenleving.* Dit uitgangspunt wordt met kracht gehandhaafd, ook de komende periode.
- *Keuzevrijheid voor alle inwoners.* Juist door de keuzevrijheid voor alle inwoners te garanderen wordt er met name gericht op een aantal doelgroepen voor wie die keuzevrijheid vaak niet vanzelfsprekend is.
- *Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen.* De beschikbaarheid wordt gerealiseerd door de doorstroming aan te jagen en de zogenoemde "goedkope scheefheid" te verminderen.

Behoefte
Om het aantal te bouwen woningen in Deventer zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte, is de behoefte tussen 2008 en 2018 berekend. Jaarlijks is er behoefte aan circa 450 woningen (netto, dus nieuwbouw minus sloop). Deze behoefte is gebaseerd op een huishoudensprognose, zonder rekening te houden met het bestaande gemeentelijk bouwprogramma. Deze uitkomsten komen overeen met de ambitie in het structuurplan Deventer 2025 (gemiddeld 450 woningen per jaar).

Plannen gemeente Deventer
Wanneer er geen rekening gehouden wordt met vertraging en planuitval zijn er volgens de planningslijst tot 2018 bouwplannen voor 7500 nieuwe woningen in het stedelijk gebied, waarvan ruim 650 woningen in de Vijfhoek (circa 350 in Spijkvoorderenk) Tot 2018 is er voldoende ruimte om woningen te bouwen.
Particulier opdrachtgeverschap
Keuzevrijheid is een belangrijke kwaliteit. Daaronder vallen ook bijzondere woon- of bouwvormen zoals particulier opdrachtgeverschap. De gemeente geeft in bestemmingsplannen en exploitatieplannen de verplichte ruimte aan voor kavels (particulier opdrachtgeverschap) waaronder die van projecten voor mens- en milieuvriendelijk wonen, afhankelijk van locatie- en situatie specifieke afwegingen zoals schaal van ontwikkeling en exploitatie.

De Vijfhoek & Spijkvoorderenk
De Vijfhoek is sinds 1995 de grootste woningbouwlocatie van Deventer (4.600 woningen). Voor deze wijk geldt dat de bestaande plannen en uitgangspunten voor uitbreiding passen binnen de stedelijke programma-ambities. De nadruk ligt op uitvoering of verdere uitwerking van plannen. De nieuwe wijk is in 2015 voltooid. Op dat moment wonen er circa 12.000 mensen. Het resterende programma voor de Vijfhoek staat vrijwel geheel vast. Voor het plangebied Spijkvoorderenk is, hiervan afgeleid, een bouwprogramma opgenomen van circa 350 woningen; de overige geplande circa 320 woningen worden elders in de Vijfhoek gebouwd.

Beeldkwaliteitsplan 2014: Vijfde Hoek

Het Accent
In het uiterste zuidoosten van het de Vijfde Hoek kruisen de Vijfhoeksweg en de Leonard Springerlaan elkaar. Bovendien vormt deze plek de overgang naar het Andriessenplein (centrumgebied). Er zijn met andere woorden ruimtelijke motieven om hier passend bij de Vijfhoek markante bebouwing te situeren. Het bestemmingsplan biedt op deze locatie flexibiliteit voor de invulling (zorggerelateerde en reguliere woningen) in gestapelde of grondgebonden vorm. Deze beeldkwaliteitcriteria moeten dezelfde flexibiliteit bieden.

gemeente
Deventer

Deelgebied: het Accent

Uitgangspunt is dat de bebouwing op deze plek op voldoende afstand van de monumentale houtwallen wordt gesitueerd en er vanaf de Leonard Springerlaan zicht blijft op het groen. De bebouwing moet zich goed voegen in de groene omgeving en herkenbaar zijn als een verbijzondering in de bebouwing langs de Leonard Springerlaan. In "Het Accent" is de bebouwing betrekkelijk laag en breed waar de bomen uit de monumentale houtwal bovenuit steken.

Duurzaam bouwen
Er is steeds meer aandacht voor duurzaamheid. In het bouwen en aanpassen van woningen spelen projectontwikkelaars hierop in. Duurzaam bouwen heeft betrekking op het ecologische gehalte van woningen maar ook op de woonomgeving en betaalbaarheid van de woning. Daarnaast gaat het om besparen van energie, denk aan goede isolatie en waterbesparing. Verder zullen woningen door toepassing van zonnepanelen steeds meer en intensiever energie produceren en volledig gaan voorzien in het huishoudelijk energieverbruik.

Consumenten kijken steeds kritischer of woningen voldoen aan het duurzaamheidcriteriurn. Onder invloed van toenemende energieprijzen zal deze trend verder doorzetten. Woningen met een hoog energieverbruik en dito rekening zullen daardoor niet alleen een lagere marktwaarde toegekend krijgen, maar ook de verkoopbaarheid zal verminderen. De bouwsector ontwikkelt in hoog tempo betaalbare nieuwbouwconcepten met garanties voor een energie-nul-nota.

Conclusie voor het plangebied
De conclusie luidt dat de bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. De bouw van de 6 woningen past binnen de behoefte en binnen de plannen van gemeente Deventer. Daarnaast valt de ontwikkeling onder particulier opdrachtgeverschap en sluit het aan bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en van duurzaam bouwen. Ook past realisatie van de 6 woningen binnen het bouwprogramma voor Spijkvoorderenk (circa 350 woningen)

3.2 Cultuurhistorie en Monumenten

Op grond van de wet Modernisering Monumentenzorg (MoMo), die per 1 januari 2012 in werking is getreden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten
Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of Rijksmonumenten gelegen waarmee rekening moet worden gehouden.

Cultuurhistorische waarden
Er zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig waarmee rekening mee moet worden gehouden.

3.3 Archeologie

Naast de monumentale en cultuurhistorische waarden moeten ook de archeologische (verwachtings)waarden worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Dit is vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007). Doel van deze wet is: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten.

In verband met de geplande bouw van 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen moet worden uitgezocht of er in de bodem archeologisch interessante elementen aanwezig zijn die verstoord kunnen worden.

Situatie plangebied
Het plangebied heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening geen dubbelbestemming voor archeologie. Omdat er afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan, zal het nieuwe archeologiebeleid de basis vormen voor de voorwaarden die binnen dit deel aan de bouw van de woningen worden gesteld.

De actuele archeologische verwachting van het plangebied.
De archeologische verwachtingswaarde is opgebouwd uit twee elementen: de fysische geografie (geomorfologie) en historische elementen. Op basis van fysische geografie zijn locaties met een middelmatige of hoge verwachting aangewezen, waar vermoedelijk archeologische resten uit de prehistorie tot vroege middeleeuwen aanwezig zijn. Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn vervolgens locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen

Fysisch geografische verwachting
Het plangebied is grotendeels gelegen op een beekdalbodem met meanderruggen en geulen. Op basis van deze fysisch geografische kenmerken heeft dit gebied een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten als erven en grafvelden, aangezien het hier te nat was voor bewoning. Dit lagere landschap, vooral in de directe omgeving van hogere dekzandduinen, werd echter wel gebruikt als watervoorziening, om hout te sprokkelen, te jagen, afval te dumpen en voor rituele deposities en offers. Omdat mogelijke resten hiervan waarschijnlijk over een groot gebied verspreid zijn, is de trefkans met conventionele opsporingstechnieken gering.

In het noorden gaat het plangebied over in een fluviatiele terrasrest met jonge dekzandwelvingen. Dit terreintype heeft een lage verwachte dichtheid aan archeologische resten als erven en grafvelden.

De zuidoostelijke punt van het plangebied ligt op een dekzandwelving. Op basis hiervan heeft dit deel van het plangebied een middelmatige verwachte dichtheid aan archeologische resten uit de prehistorie en vroege middeleeuwen, zoals erven en grafvelden. Eventuele archeologische resten bevinden zich in het plangebied vlak onder maaiveld en zijn kwetsbaar (geweest) voor bodemingrepen

Historische verwachting
De historische verwachting voor het plangebied is laag. Op de kadastrale kaart van 1832 was het plangebied onderdeel van een heidegebied.

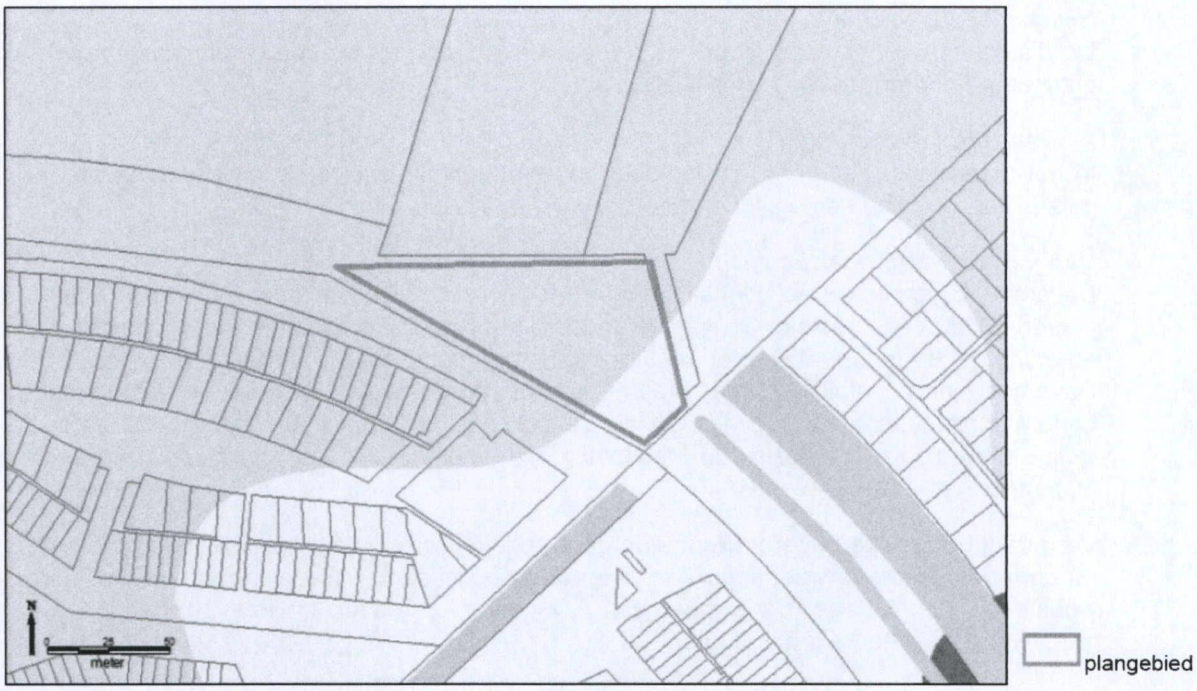
Archeologische elementen
In het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Ook in de directe omgeving van dit gebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Van verwachting naar beleid
De archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer is vertaald in beleid, dat op 28 januari 2015 is vastgesteld. De gemeente heeft in het archeologiebeleid aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. De gemeente Deventer voert beleid op de diepte- en oppervlaktevrijstelling bij werkzaamheden die het bodemarchief kunnen verstoren. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels van toepassing zijn, voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden binnen de gemeente Deventer.

Voor de inhoudelijke onderbouwing van de archeologische beleidswaarden wordt verwezen naar de rapportages bij de verwachtingskaart 1 en de beleidskaart 2. Deze rapporten kunt u vinden op de website van de gemeente Deventer onder het thema archeologie: http://www.deventer.nl/archeologie .

Voor het plangebied gelden beleidswaarden '1' en '2' (zie afbeelding 9).
Het westelijke deel van het plangebied kent beleidswaarde '1' (groen). Dit betreft laaggelegen terreinen waar de archeologische verwachting laag is. Hier dient een melding te worden gemaakt van grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 10.000 m². Aangezien het plangebied geen 10.000 m² groot is, is dit hier niet aan de orde.

Het zuidoostelijk deel kent beleidswaarde '2' (geel). Hier mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij een meldingsplicht dient er gelegenheid te worden geboden tot een waarneming. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overgelegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. Het deel van het plangebied dat in beleidswaarde '2' valt is kleiner dan 1000 m². Er zullen in dit gebied vanuit archeologie daarom geen voorwaarden worden gesteld aan de bouwwerkzaamheden.



Afbeelding 9. Het plangebied op de nieuwe archeologische beleidskaart 2015

Conclusie

In het plangebied zijn geen archeologische vondsten bekend. Ook in de directe omgeving van dit gebied zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit archeologie geen beperkingen zijn voor de werkzaamheden van de bouw van de 6 woningen in het plangebied.

3.4 Milieukwaliteitseisen

De ontwikkeling is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. Ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende milieukundige aspecten van belang, te weten:

- Wet milieubeheer;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- ecologie.

Wet milieubeheer/ Bedrijven en milieuzonering

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

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

gemeente Deventer

aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Met dit plan worden nieuwe woonfunctie gerealiseerd in de omgeving van andere functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Deventer de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

In de omgeving van het plangebied is een basisschool gelegen. In de VNG publicatie is deze functie ingedeeld in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. De nieuwe woningen zijn op grotere afstand geprojecteerd, zodat een voldoende woon- en leefklimaat mag worden verondersteld.

Conclusie Wet milieubeheer / Bedrijven en milieuzonering
De basisschool in de omgeving van het plangebied heeft geen directe gevolgen voor de bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen. De woningen zijn op een grotere afstand dan de richtafstand van 30 m, geprojecteerd waardoor een voldoende woon- en leefklimaat wordt verondersteld.

Bodem
De locatie is in gebruik geweest als voorlichtingslocatie bij ontwikkeling van de Vijfhoek. Hierna heeft de locatie braak gelegen. In de periode tussen februari 2011 en september 2012 is de locatie gebruikt als opslagterrein.

Resultaten bodemonderzoeken
Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Verkennend/nulsituatie bodemonderzoek, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, februari 2011, kenmerk 2011091;*
- *Verkennend/eindsituatie bodemonderzoek, Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, november 2012, kenmerk 2012822.*

De belangrijkste resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken zijn:

- Zintuiglijk zijn op maaiveld en het bovenste deel van de bodem bijmengingen met puin aangetroffen. Dit zijn vermoedelijk restanten van de verwijderde puinverharding;
- In de bovengrond is maximaal een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In de ondergrond zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In het grondwater zijn (maximaal) matig verhoogde gehalten aan barium en arseen aangetoond en is een licht verhoogd gehalte aan chroom aangetoond. De aangetoonde gehalten aan barium en arseen zijn naar verwachting van nature aanwezig en vormen derhalve geen aanleiding voor nader onderzoek. Het aangetoonde gehalte aan chroom overschrijdt de streefwaarde en blijft beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

Conclusie bodem
Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is de locatie geschikt voor de geplande nieuwbouw van woningen.

(Wegverkeer)geluid
In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat alle wegen een geluidszone hebben. Dit is de

zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/h.

De breedte van de zone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied.

Nieuwe situaties
Volgens de Wet geluidhinder dient bij de realisatie van een nieuwe weg en/of nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszones van de wegen, onderzoek plaats te vinden naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting van 48 dB.

Buiten de 48 dB-contour zijn nieuwe woningen zonder meer te realiseren. Indien binnen de 48 dB-contour woningen dienen te worden gerealiseerd dient eerst te worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen de waarde van 48 dB niet overschrijdt. Voor de buurtstraten met 30 km/u geldt formeel dat deze geen zone hebben en dat binnen de 48 dB-contour woningen geprojecteerd kunnen worden.

Wanneer langs de zoneplichtige wegen hogere geluidsniveaus voorkomen dan de voorkeursgrenswaarde, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar maatregelen om te hoge geluidsniveaus te reduceren. Als het toepassen van deze geluidsreducerende maatregelen niet doeltreffend is, of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan uiteindelijk door het college van B & W een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Binnen de bebouwde kom is ontheffing mogelijk wanneer de woningen:

- in een dorps- of stadsvernieuwingsplan worden opgenomen, of
- door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afscherming gaan vervullen voor andere woningen (het aantal afgeschermde woningen moet gelijk of groter zijn dan het aantal afschermende woningen), of
- ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of
- door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of
- ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing.

Uit het onderzoek moet blijken met welke geluidsbeperkende maatregelen de voorkeursgrenswaarde bereikt kan worden. Ook moet worden beargumenteerd waarom deze maatregelen niet kunnen worden toegepast.

Tenslotte stelt het Bouwbesluit in het geval van een hogere grenswaarde ook eisen met betrekking tot het geluidsniveau in de geluidsgevoelige vertrekken van woningen. De grenswaarde voor het binnenniveau van de woningen bedraagt hierbij in de meeste gevallen 33 dB.

Om de hoogte van de geluidsbelasting te bepalen die de nieuw te projecteren woningen ten gevolge van het verkeer op de Leonard Springerlaan zullen ondervinden is het rekenprogramma 'iCinity' (versie 1.2.6) gehanteerd. Hierin staan voor het prognosejaar 2030 de geluidsbelastingen ten gevolge van de onderzoeksplichtige wegen in Deventer gegeven.

Conclusie Wegverkeergeluid
Uit de gegevens van het rekenprogramma iCinity kan worden opgemaakt dat de nieuw te projecteren woningen een geluidsbelasting zullen ondervinden die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen van 48 dB. Het geluid vanwege de Leonard

gemeente Deventer

Springerlaan vormt geen belemmering voor de inpasbaarheid van het plan.

Luchtkwaliteit

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

Op landelijk niveau kunnen fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) knelpunten opleveren. De concentraties van de overige stoffen die op grond van de 'Wet luchtkwaliteit' getoetst dienen te worden voldoen aan de grenswaarden, zie Preliminary assessment of air quality, RIVM nr. 756021005 voor lood (Pb) en zwaveldioxide (SO_2) en nr. 756021007 voor koolmonoxide (CO) en benzeen. Om deze reden zijn deze stoffen verder buiten beschouwing gelaten.

Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld voor de jaargemiddeldeconcentratie van 40 µg/m^3. Voor $PM_{2,5}$ geldt per 1 januari 2015 een norm voor de jaargemiddeldeconcentratie van 25 µg/m^3. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 van 200 µg/m^3 die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden en een grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie voor PM_{10} (50 µg/m^3) die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden.

De grenswaarde voor het uurgemiddelde van NO_2 wordt in Nederland alléén langs zeer drukke verkeerswegen meerdere malen overschreden. Het komt in Nederland niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Bij invoering van de 'Wet luchtkwaliteit' is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden niet meer nodig. De voorgenomen ontwikkeling is dan inpasbaar op basis van artikel 5.16 lid 1c van de Wet milieubeheer. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} en NO_2. Dit komt neer op een maximale bijdrage van 1,2 µg/m^3 voor beide stoffen. Dit betekent dat wanneer aangetoond kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet meer dan 1,2 µg/m^3 bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie van beide stoffen, het project niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden en inpasbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit langs wegen

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma voor verbetering van de Luchtkwaliteit) blijkt dat de concentratie voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ter plaatse 20 tot 25 µg/m^3 te bedragen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m^3.

Voor de ontwikkeling van de 6 nieuw te projecteren woningen heeft een afweging plaatsgevonden of deze ontwikkeling al dan niet in betekenende mate ('NIBM') bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Omvang NIBM:

Bij besluitvorming over luchtkwaliteit is een plan reeds inpasbaar als de verslechtering van de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) is. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de '3% grens' niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) en bedraagt 1,2 µg/m^3.

Uit de NIBM-tool (www.infomil.nl) blijkt dat de grens voor 'niet in betekende mate' al kan liggen bij een toename van het verkeer met ca. 500 motorvoertuigen per etmaal (uitgaande van 10% zwaar verkeer).

Voor onderhavige ontwikkeling is de volgende verkeersgenererende werking bepaald: een aantal van 36 motorvoertuigen per etmaal op basis van 6 grondgebonden woningen met een ritproductie van 6 autoritten per woning per etmaal. Op grond van de analyse met de 'nibm-tool' kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

De stof $PM_{2,5}$ is niet opgenomen in deze NIBM-tool. Hierdoor kan niet rechtstreeks worden aangegeven of en in hoeverre onderhavige ontwikkeling bezwaren ontmoet vanwege de stof $PM_{2,5}$. Omdat met de ontwikkeling aan de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden kan op basis van elders in Deventer uitgevoerd onderzoek worden vastgesteld dat in dat geval voor de stof $PM_{2,5}$ de grenswaarde eveneens niet wordt overschreden.

Conclusie luchtkwaliteit
Voor ontwikkeling van de 6 nieuw te projecteren woningen wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 $\mu g/m^3$. Daarnaast kan op grond van de analyse met de 'nibm-tool' kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

***Externe* veiligheid**
Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev)de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Ecologie

Gebiedsbescherming
Het plangebied is geen onderdeel van beschermde natuurgebieden. Beschermde gebieden als het Natura2000 gebied Rijntakken- IJsseluiterwaarden ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Daarnaast ligt het plangebied op meer dan 930 meter afstand van de Ecologische Hoofdstructuur (Gooiermars), waardoor de geplande nieuwbouw geen effecten zal hebben op waarden van en het functioneren van de EHS Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Deventer en de aard van de bebouwde kom veranderd niet. Het plan langs de Leonard Springerlaan heeft geen invloed op de doelstellingen voor beide genoemde beschermde gebieden.

Soortenbescherming
Ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dienen te allen tijde getoetst te worden aan de Wet Flora- en fauna. . Op het perceel zelf staan geen beschermde planten en die worden daar ook niet verwacht. Dit geldt ook voor de fauna. De er achter liggende houtwallen blijven gehandhaafd. Van belang is dat deze niet onderbroken of sterk teruggezet worden want voor vleermuizen zijn het vermoedelijk interessante foerageer- en migratieobjecten. De nieuwbouw vindt plaats op grasland, waarbij geen (grote) bomen worden gekapt.

In de Woonvisie en de Visie Duurzaam Deventer (Koersdocument Milieubeleidsplan 2009-2014). zijn de ecologische ambities vastgelegd. Om hieraan uitvoering te geven wordt geadviseerd dat met de volgende criteria rekening gehouden wordt, bij bouw, renovatie en/of nieuwbouw:

- Per strekkende 3 meter gevel wordt een nestelgelegenheid voor de gierzwaluw ingebouwd. Deze nestelgelegenheid zit op minstens 3 meter vanaf de grond en zit bij voorkeur op het oosten of het noorden en de aanvliegroute van de gierzwaluw is vrij. Gebouwen waarvan (delen van) de gevel lager is dan 3 meter komen hier dus niet voor in aanmerking. Voor informatie hierover zie o.a. www.gierzwaluw.com
- Ten behoeve van de huismus wordt standaard de Vogelvide in plaats van vogelschroot toegepast. Voor informatie hierover zie o.a. www.vogelbescherming.nl/actieplanhuismus

- In de groenvoorziening worden vooral inheemse, streekeigen, bomen, heesters en vaste planten toegepast waarbij de nadruk op het bevorderen van vogels en vlinders ligt.

Conclusie ecologie
Vanuit ecologie en natuurwetgeving zijn geen nadelige effecten te verwachten. Het is niet noodzakelijk een quickscan natuurtoets uit te voeren.

Duurzaamheid
In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. In deze agenda worden 8 gemeentelijke beleidsprioriteiten benoemd, zoals b.v. realisatie windturbines en een klimaatneutraal stadskantoor. Ook is een duurzaam energiebedrijf in een lokale coöperatieve vorm geïnitieerd samen met verschillende organisaties. De sleutel zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of schept de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening.

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

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

Flexibiliteit en levensloop bestendig bouwen
Door toepassing van een woningbouwsystematiek geënt op flexibel en duurzaam bouwen in combinatie met een consumentgericht ontwikkel- en bouwproces, zullen de te realiseren woningen een grote mate van flexibiliteit ten aanzien van mogelijke woonprogramma's bezitten. Door de blijvende flexibiliteit wordt de levensloopbestendigheid van de woningen geoptimaliseerd met een duidelijke toekomstwaarde. De criteria van levensloopbestendigheid worden in gezet bij de uitwerking van de woningen in het plan.

Energie
Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Ook de (toekomstige) huizenbezitters en bedrijven zijn zich hiervan bewust en zullen dit laten meewegen. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREAAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;

- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

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

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: http://www.deventer.nl/duurzaamheid en http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid

Conclusie duurzaamheid
De bouw van de 6 woningen betreft energiezuinige woningen, hierdoor passen de woningen in het kader van duurzaam bouwen en duurzaamheid.

3.5 Leidingen en kabels

Er bevinden zich in en nabij het plangebied geen ondergrondse en bovengrondse leidingen, waarmee in het kader van deze omgevingsvergunning rekening gehouden dient te worden.

3.6 Waterhuishouding

3.6.1 Waterhuishouding

In de Ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning dient volgens artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven. Als principe geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en voor het watersysteem de drie-staps-strategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd.

3.6.2 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 plangebied 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.

Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agrarisch) bedrijf gelden de volgende regels.

Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.

Voor lozingen van afvalwater van een (agrarisch) bedrijf geldt het Activiteitenbesluit. Voor deze lozingen gelden de volgende stappen:

- voorkomen en hergebruik van afvalwater
- voorzieningen moeten voldoen aan best bestaande techniek (bbt)
- de restlozing kan worden getoetst aan de effecten op het ontvangend oppervlaktewater (emissie / immissietoets)

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi). De voorschriften, opgenomen in de algemene regels van bovengenoemde besluiten, voldoen aan het criterium van bestaande techniek (bbt).

Het generieke beleid ten aanzien van lozingen is opgenomen in het Handboek Water. Dit Handboek kan worden geraadpleegd via de site van:
Infomil:http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/handboek-water/menu/nieuws/handboek-water/

Voor lozingen kan een melding of een vergunning noodzakelijk zijn. Naast bovenstaande kunnen op basis van de Keur ook kwantiteitseisen aan de lozing en de bijbehorende lozingswerken worden gesteld. Hiervoor is een vergunning of een melding op basis van de Waterwet noodzakelijk.

Het plan bevat een rioleringscomponent, want door het plan neemt het afvalwaterdebiet in het bestaande gemengde- of vuilwaterstelsel toe. Door de uitvoering van het bouwplan 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 afstromenhemelwater 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 infiltratiekratten 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.

gemeente Deventer

3.6.3 Overstromingsparagraaf

Door klimaatveranderingen moeten we meer rekening houden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgenbeperking). Deze overstromingsrisicoparagraaf gaat in op de risico's bij overstroming en de stand van zaken van maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.

Het plangebied ligt binnen de dijkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Het betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddelde overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel. Voor woon- en werkgebieden dienen rampenplannen opgesteld te worden.

De gemeente Deventer onderzoekt de komende jaren samen met de Waterschappen en Rijkswaterstaat de overstromingsrisico's in het plangebied en stelt hiervoor beleid op.

Voor 2015 zijn in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier maatregelen bij Deventer uitgevoerd, die bij hoogwater een waterstandsdalend effect hebben.

De gebruikers van de gronden dienen er alert op te zijn dat bij hoge waterstanden in de Schipbeek dit gebied onder water kan komen te staan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.6 eerste lid aanhef en onder f. van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een omgevingsvergunning met een derde graads afwijking van het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zowel economisch als maatschappelijk.

Economische uitvoerbaarheid
Voor de gemeente Deventer zijn aan de uitvoering van deze omgevingsvergunning met een derde graads afwijking geen kosten verbonden. De ontwikkeling die door dit besluit wordt mogelijk gemaakt, is een particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van het project komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening is ten behoeve van deze omgevingsvergunning met derde graads afwijking een anterieure overeenkomst met Villa Nova B.V gesloten.

Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.6, eerste lid, aanhef en onder e van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een beschrijving dient te worden opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning met een derde graads afwijking zijn betrokken.

Voor deze omgevingsvergunning met een derde graads afwijking wordt geen extra inspraakronde gehouden. Hier is voor gekozen omdat de bouw van de 6 energiezuinige houtskeletnieuwbouwwoningen past binnen het gemeentelijk beleid en er daarnaast weinig belanghebbenden zijn. Het besluit en bijbehorende stukken wordt overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voorbereid.

Vooroverleg
Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met een derde graads afwijking overleg plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Rijk en provincie
Geconcludeerd is dat er bij deze omgevingsvergunning derde graads geen belangen zijn voor het Rijk. Daarnaast zijn er wel belangen voor de provincie en daarom dient er wel vooroverleg plaats te vinden met de provincie. Dit overleg heeft op 10 maart 2016 plaatsgevonden. Uitkomst van dit overleg is dat de provincie geen bezwaren heeft tegen dit bouwplan omdat de bouw van de 6 energiezuinig woningen past binnen het bestaande woningbouwprogramma van Spijkvoorderenk en de Vijfhoek.

Waterschap
Door het invullen van de digitale watertoets, op 5 februari 2016, is het waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over voorliggende ruimtelijke ontwikkeling. Uit de Watertoets kwam naar voren dat de standaard waterparagraaf moest worden gevolgd. De uitkomst van de watertoets is verwerkt in paragraaf 3.6 van deze ruimtelijke onderbouwing.

gemeente
Deventer

Kenmerk	O&V 1648441
Onderwerp	bouwen van 6 woningen
Uw referentie	
Contactpersoon	T. Braam
DokumentID	824613.out

In afschrift aan:
- (Team VB) Jos Kuiper
- Team BEL, Welle 39
- TZ (M. Broeze)

Behoort bij Omgevingsvergunning O&V nr. 1648441

Bijlage 2 Acheologisch beleidsadvies

Bijlage

Bestemmingsplan 3de herziening Spijkvoorderenk (Vijfde Hoek)

Gemeente Deventer

Adviesnr. 815
Archeologie Deventer

Van verwachting naar beleid

1. Inleiding

In deze bijlage is in algemene zin beschreven hoe het archeologiebeleid tot stand is gekomen. Het archeologiebeleid is gebaseerd op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer. De archeologische verwachting van het bestemmingplangebied wordt in deze bijlage kort aangegeven. Meer informatie is te vinden in het achtergrondrapport bij de archeologische verwachtingskaart.[1]

De gemeente geeft in haar archeologiebeleid aan op welke wijze rekening gehouden moet worden met mogelijke archeologische waarden in de bodem. Op de beleidskaart is voor elke locatie in de gemeente te zien welke archeologische regels van toepassing zijn. De onderbouwing van de gehanteerde regels is beschreven in het achtergrondrapport bij de beleidskaart 'Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid'.[2]

2. De archeologische verwachting

Onder archeologische verwachting wordt de kans op het voorkomen van archeologische resten verstaan. Meer specifiek zegt een archeologische verwachting iets over de relatieve dichtheid waarin archeologische resten (vondst- en/of spoorcomplexen) kunnen voorkomen. De archeologische verwachting is opgebouwd uit fysisch geografische kenmerken en historische en archeologische data.

Fysische geografie

De verwachtingskaart heeft een sterk fysisch geografische basis. Uit de archeologische onderzoeken die plaats hebben gehad in de gemeente Deventer en in omliggende gebieden zijn op grond van geomorfologische en geologische kenmerken en de bodemgesteldheid verschillende landschappen onderscheiden, die ieder een eigen ontwikkeling en bewoningsmogelijkheden hebben gekend. De hogere delen van het landschap waren vaak al in de prehistorie door mensen in gebruik. De lagere delen zijn minder intensief gebruikt en werden vaak pas in de middeleeuwen of de nieuwe tijd bewoonbaar.
Op basis van geomorfogenetische kenmerken zijn drie verwachtingszones voor archeologische resten uit met name de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen onderscheiden: zones met een hoge, middelmatige en lage verwachte dichtheid aan archeologische resten.

Historische verwachting

Vanaf de middeleeuwen ging de mens het landschap naar zijn hand zetten. Op basis van historische bronnen (zoals kaarten en geschriften) zijn vervolgens locaties van historische elementen met een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten aangewezen.
Deze verwachting is weer vertaald naar de beleidswaarden op de beleidskaart en heeft geleid tot de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Een gedetailleerdere beschrijving van historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische

---

[1] Willemse, *et al.,2013.*
[2] Vermeulen, 2015.

verwachtingskaart[3] en de archeologische beleidskaart[4]. Deze rapportages maken onderdeel uit van de onderbouwing bij dit bestemmingsplan.

3. Vrijstellingen

De *dieptevrijstelling* is de diepte tot waarop werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden mogen worden uitgevoerd. Over het algemeen geldt een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter. Alleen voor die locaties waar sporen zich naar alle waarschijnlijkheid direct onder maaiveld bevinden, wordt een dieptevrijstelling van slechts 0,3 m gehanteerd. Dit geldt voor de binnenstad en voor hele kwetsbare gebieden in het overige gebied van de gemeente.

De oppervlaktevrijstellingsgrens is volgens de huidige wetgeving op 100 m² gesteld. Hiervan kan echter onderbouwd naar boven en beneden worden afgeweken. Voor de binnenstad is deze grens aantoonbaar te ruim. Daarom worden voor de binnenstad verschillende, veelal striktere grenzen gehanteerd. In het overige gebied worden in veel gevallen juist ruimere vrijstellingsgrenzen toegepast. De onderbouwing van de gehanteerde vrijstellingsgrenzen is beschreven in het rapport *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid* dat is uitgegeven in de serie *Interne Rapportages Archeologie Deventer* 74.[5] Voor een gedetailleerde onderbouwing van de vrijstellingsgrenzen die gehanteerd worden in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar deze rapportage.

4. Beleidswaarden

De beleidskaart van de gemeente Deventer kent acht verschillende waarden en hanteert per waarde bepaalde vrijstellingsgrenzen.

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

Gebieden met beleidswaarde **0** zijn gebieden waar geen rekening (meer) hoeft te worden gehouden met archeologische resten, omdat de bodem volledig is verstoord.
De overige waarden zijn gebaseerd op de kans dat archeologische resten worden gevonden. Bij waarde 1 is de kans op archeologische resten het kleinst. Bij waarde 7 is die kans het grootst. Bij een kleine kans kunnen meer werkzaamheden zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd dan bij een grote kans.
Voor het bestemmingsplangebied gelden de beleidswaarden ‘1’ en ‘2’.

[3] Willemse *et al*, 2013.
[4] Vermeulen, 2015.
[5] Vermeulen, 2015.

Beleidswaarde 1 – Lage verwachtingswaarden

Er is voor gekozen om aan gebieden met beleidswaarde 'Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.
Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde (beleidswaarde 1) is de kans dat een bodemingreep het bodemarchief verstoort door de lage dichtheid aan vindplaatsen en de veelal relatief kleine oppervlakte van die vindplaatsen, zeer klein. Het betreft veelal lagere en natte delen van het landschap. Deze gebieden werden zeer extensief gebruikt maar dit betekent niet dat geen archeologische resten kunnen worden aangetroffen. Er worden in dit soort gebieden juist goed geconserveerde organische resten en rituele deposities aangetroffen. Het is echter nauwelijks mogelijk de locatie van dit type resten te voorspellen op basis van prospectief onderzoek. Eigenlijk komt dit type resten vooral aan het licht bij archeologische begeleiding van grootschalige werkzaamheden. Daarom geldt voor deze beleidswaarde een vrijstellingsoppervlakte van 10.000 m². Boven de 10.000 m² wordt het principe van een meldingsplicht gehanteerd.

Dit type omvangrijke werkzaamheden is over het algemeen ruim op tijd bekend bij de gemeente. Een dubbelbestemming is daarmee een relatief zwaar middel dat voor deze groep leidt tot een onnodige administratieve last. Er wordt daarom voor deze ingrepen actief contact gezocht met de initiatiefnemer met het verzoek om medewerking te verlenen aan een archeologische waarneming tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Op deze manier kan de archeologische verwachting steekproefsgewijs gecontroleerd worden.

Beleidswaarde 2 - Middelmatige verwachtingswaarden

Op gronden met beleidswaarde 2 mogen werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1000 m² en 2.500 m² dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

Meer dan één waarde

De vrijstellingsgrenzen in de tabel gaan uit van de situatie dat de volledige ingreep gelegen is binnen één beleidswaarde. In de praktijk zijn er ook ingrepen die gelegen zijn binnen meerdere beleidswaarden. Uitgangspunt is hierbij dat beleidswaarden cumulatief zijn. Een gebied met beleidswaarde archeologie 3 heeft automatisch ook beleidswaarde archeologie 2 en lager, een gebied met beleidswaarde archeologie 4 automatisch ook beleidswaarde archeologie 3 en lager, enzovoort. Om de oppervlakte van elke beleidswaarde binnen de ingreep te bepalen worden dus bij de oppervlakte van deze beleidswaarde steeds ook de oppervlakten van alle hogere beleidswaarden binnen de ingreep opgeteld. Van laag naar hoog worden deze oppervlakten daarna per beleidswaarde archeologie getoetst aan de vrijstellingsgrenzen die voor die beleidswaarde archeologie van toepassing zijn. Dit bepaalt welk regime er geldt voor de gebieden met de getoetste beleidswaarde. De afweging bepaalt tevens het minimale regime dat geldt in de gebieden die een hogere beleidswaarde kennen. Aansluitend wordt de daaropvolgende hogere beleidswaarde getoetst. Indien op basis van deze toets een zwaarder regime wordt toegekend, is dat alleen van toepassing op deze beleidswaarde en eventuele hogere beleidswaarden. Indien het regime op basis van deze toets lager uitvalt dan dat op basis van de eerder getoetste lagere beleidswaarde blijft het minimale regime van deze lagere beleidswaarde van toepassing.

5. Voorwaarden omgevingsvergunning

Welke vorm van archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt af van het soort en de vorm van de ingreep. De juiste vorm van archeologisch onderzoek kan pas worden bepaald, indien de verstoringsdiepte en de begrenzing van de geplande bodemingrepen bekend zijn.

Deze gegevens worden waar nodig in de bureaustudie gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de vergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.
Hieronder wordt een toelichting gegeven op de mogelijke voorwaarden bij een omgevingsvergunning.

Geen voorwaarden

Wanneer uit de aanvraag blijkt, dat het terrein of delen daarvan al eerder verstoord zijn en de nieuw te verstoren oppervlakte daarmee kleiner wordt dan de aangegeven ondergrens, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In deze gevallen zullen geen archeologische voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning.

Voorwaarden (behouden) in omgevingsvergunning

Wanneer eventuele archeologische resten bedreigd worden door verstoring, dienen eerst de mogelijkheden voor behoud van de archeologische resten in de bodem (*in situ*) te worden onderzocht. Hierbij kan worden gedacht aan het treffen van beschermende maatregelen, zoals een verschuiving van de nieuwbouwlocatie naar een gebied met een lagere verwachting of een minder verstorende manier van funderen.

Meldingsplicht

In die gevallen waar de aanwezigheid van archeologische resten niet kan worden uitgesloten maar de informatiedichtheid en –waarde ten opzichte van de inspanning van een volledig archeologisch onderzoek echter te klein uitvallen, kan aan de omgevingsvergunning een meldingsplicht worden gekoppeld. Hierbij moet de start van de grondwerkzaamheden worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog. Er kan op deze manier een afspraak gemaakt worden voor een bezoek tijdens de werkzaamheden, een archeologische waarneming. Tijdens de archeologische waarneming zullen de resten in grote lijnen worden gedocumenteerd. Aan de waarneming zijn voor de aanvrager geen kosten verbonden. Wel dient hiervoor in overleg met de gemeentelijk archeoloog enige tijd te worden ingepland.

Archeologisch Onderzoek

Indien uit het advies blijkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is, hangt het vervolgtraject af van de oppervlakte van de geplande nieuwbouw of werkzaamheden. De vorm van archeologisch onderzoek wordt bepaald wanneer de verstoringsdiepte en de begrenzing van geplande bodemingrepen bekend zijn. Deze gegevens worden in het rapport gekoppeld aan de inhoudelijke gegevens over de locatie. Op basis daarvan kunnen aan de omgevingsvergunning al dan niet voorwaarden worden verbonden.

Wanneer de oppervlakte kleiner is dan 2.500 m^2 worden zo nodig ter plaatse controleboringen uitgevoerd om de intactheid van de bodem te controleren en eventueel de archeologische verwachting bij te stellen. Bij oppervlaktes tot 2.500 m^2 zijn deze boringen voor rekening van de Gemeente Deventer. Bij grotere oppervlaktes dient een archeologisch booronderzoek uitgevoerd te worden ter controle van de intactheid van de bodem en archeologische verwachting. Dit onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Indien uit de boringen blijkt dat de bodemopbouw intact is en de archeologische verwachting door resultaten van het booronderzoek wordt bevestigd, dient archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Bij kleinere oppervlaktes kan in overleg met de (gemeentelijk) archeoloog worden gekozen voor het archeologisch begeleiden van het ontgraven van de bouwkuip. Bij grotere oppervlaktes zal het vervolgonderzoek worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. De kosten voor dit onderzoek zijn in beide gevallen voor rekening van de aanvrager. Wanneer proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd wordt op basis van de resultaten bepaald of en welke van de eventuele archeologische resten definitief dienen te worden opgegraven. Ook dit

onderzoek is voor rekening van de aanvrager. Wanneer alle geselecteerde resten zijn onderzocht, kan worden gestart met de bouw.

6. Literatuur

Brokamp, B., 2013. *Landweren bij Deventer. Een historisch geografisch onderzoek naar de laat-middeleeuwse verdedigingslinies in de gemeente Deventer* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 65), Deventer.

Vermeulen, B., 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid.* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Gemeente Deventer.

Vermeulen, B., 2013. Het begraven oorlogsverleden van Deventer. Een archeologisch verwachtingsmodel voor sporen uit de Tweede Wereldoorlog. Interne Rapportages Archeologie Deventer 64, Deventer.

Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. …*Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn… Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer* (RAAP Rapport 2571), Weesp.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 3e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0150.P324-VG01 van de gemeente Deventer;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch 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 beroep of bedrijf aan huis:

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

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

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bevoegd gezag

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

1.14 bijbehorend bouwwerk

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

1.15 bijgebouw:

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

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 erf:

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

1.23 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 belangrijkst is;

1.25 onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens:

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

1.26 overig bouwwerk

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

1.27 overkapping:

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

1.28 pand

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

1.29 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.

1.30 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;

1.31 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;

1.32 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;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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 Woningwet:

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

1.39 zorgwoning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de diepte van een aan- of uitbouw:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, in niet gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf conform het gestelde in artikel 7.2;
b. zorgwoningen, in niet gestapelde vorm;
c. wegen;
d. paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. verblijfsgebieden;
g. groenvoorzieningen;
h. water;

met de daarbij behorende

i. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

a. Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
c. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen;
d. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
   1. op percelen met een oppervlakte tot 500 m^2, niet meer dan 75 m^2 bedragen;
   2. op percelen met een oppervlakte van 500 m^2 tot 1000 m^2, niet meer dan 100 m^2 bedragen;
   3. op percelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m^2, niet meer dan 150 m^2 bedragen;

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en de bouwhoogte van hoofdgebouwen 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 'bouwvlak';
b. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, dan wel 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
c. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
f. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag
    1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m^2 0 m bedragen;
    2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m^2 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. 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 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 3.1 onder a en b, artikel 3.2.1 onder b en artikel 3.2.2 onder b en c, waarbij het aantal woningen wordt vergroot tot maximaal 32, met dien verstande dat:
    1. deze woningen uitgevoerd dienen te worden als gestapelde (zorg)woningen
    2. de maximale bouwhoogte 14 m mag zijn binnen 45% van het bouwvlak en 11 m binnen 55% van het bouwvlak.
b. artikel 3.2.1 onder c en worden toegestaan dat het maximum bebouwingspercentage wordt vergroot;
c. artikel 3.2.3 onder f 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.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonstraten;
b. verblijfsvoorzieningen, waaronder pleinen;
c. voet- en rijwielpaden;
d. kunstwerken
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen, waaronder begrepen (jeugd- en jongeren)ontmoetingsplaatsen;
g. parkeervoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. watergangen en andere waterpartijen;
j. bruggen, duikers en faunapassages.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van speelvoorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
   2. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 15 m^2 mag bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 8 m bedragen;
b. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer dan 5 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige gebouwen, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en worden toegestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

a. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
b. de oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt.

4.3.2 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 verkeersveiligheid;
c. de milieusituatie;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. de parkeersituatie;
f. de sociale veiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in artikel 5.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 1000 m^2;
- 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 5.1 , 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:
  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.

5.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 5.2.1 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.

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

5.3.1 Vergunningplicht

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

- op en in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 , en

- over een oppervlakte groter dan 1000 m^2,

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 grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
e. het aanleggen of verharden 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.

5.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

5.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 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.

5.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 5.3.1 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.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 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.

7.2 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 m^2 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 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.

7.3 Kleinschalige kinderopvang

7.3.1 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.

7.3.2 Toepassingsbereik

Het bepaalde in lid 7.3.1 is niet van toepassing op een bedrijfswoning of woning (i.c. hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen), die geheel of gedeeltelijk ligt binnen:

a. een beschermingszone van een hoofdtransportaardgasleiding;
b. een veilihgeidszone van een lpg-vulpunt;
c. een veiligheidszone van een munitieopslag;
d. een straal van 160 meter vanaf gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - risicobron';
e. een jaargemiddelde magneetveld langs hoogspanningslijnen hoger dan 0,4 microtesla (µT).

7.4 Voorwaardelijke verplichting parkeren auto's en fietsen

a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vaststaan dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, overeenkomstig de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer” en de “Nota parkeernormen”.
b. Als de onder a bedoelde beleidsregels en de “Nota parkeernormen" worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

7.5 Laden en lossen

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Bevoegdheid

9.1.1 Wijziging bestemmings- en bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de aangegeven bestemmingsvlak en bouwvlakken worden gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

a. de geluidsbelasting vanwege het weg - en railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    5. de sociale veiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

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

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

10.1.2 Bevoegdheid

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

10.1.3 Uitzondering

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

10.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Verbod verandering gebruik

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

10.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

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

10.2.4 Uitzondering

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 3e herziening'.

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						INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand	Categorie	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		Reproduktiebedrijven 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		